

Relazione tecnica

Premesso che :

- 1) I commi da 45 a 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998, prevedono la possibilità per i Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Zona approvati a norma della legge n. 167/1962, già concesse in diritto di superficie ai sensi del **comma 4 dell'art. 35 della Legge n. 865/1971**.
- 2) Il **comma 46** del succitato **art. 31** prevede, in particolare, la possibilità di sostituire le Convenzioni di cessione del Diritto di Superficie (o del Diritto di Proprietà vincolata precedentemente all'entrata in vigore della Legge 179/1992), stipulate, ai sensi **dell'art. 35 della Legge 865/1971**, con le Convenzioni di cui ai **commi 1 – 4 e 5 dell'art. 8, della Legge n. 10/1977** (in seguito all'abrogazione di tale art. 8 della Legge 10/1977, le Convenzioni dovranno essere regolate ai sensi **dell'art. 18 del DPR 380/2001**) per la trasformazione in Diritto di Proprietà del Diritto di Superficie, alle seguenti condizioni:
 - a) Per una **durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della Convenzione, che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie** (o del diritto di proprietà vincolata) delle aree, e quella di stipulazione della nuova Convenzione;
 - b) In cambio di un corrispettivo calcolato ai sensi del **comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998**.
- 3) Con la **Deliberazione n. 54 del 31 marzo 2003**, il Consiglio Comunale di Roma, fra le altre cose, ha:
 - a) Autorizzato, ai sensi dei **commi 45 e 46 dell'art. 31 della L. 448/1998**, la sostituzione delle Convenzioni stipulate ai sensi **dell'art. 35 della Legge 865/1971** e, per il caso di cessione del Diritto di Proprietà vincolata, precedentemente all'entrata in vigore della **Legge n. 179/1992**, con la Convenzione di cui ai **commi 1 – 4 e 5 dell'art. 8, della Legge n. 10/1977** (sostituito **dall'art. 18 del DPR 380/2001**) **alle essenziali condizioni citate in premessa (2)**;
 - b) Approvato gli Schemi di Convenzione da utilizzare per la sostituzione sopra indicata, cioè per la **“Trasformazione”** in Diritto di Proprietà del Diritto di Superficie.
- 4) La Corte di Cassazione nella **sentenza delle Sezioni Unite n. 18135 del 16 settembre 2015** ha deciso che: *“il vincolo del prezzo ... OMISSIS ... in assenza di **convenzione ad hoc** (da redigere in forma pubblica e soggetta a trascrizione), segue il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita.”*
- 5) Con la **Deliberazione n. 33 del 17 dicembre 2015**, il Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina, fra le altre cose, ha:
 - a) Disposto la possibilità di **“Affrancazione”** dei vincoli di prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative ai sensi dei **commi 48, 49, 49-bis e 49-ter dell'art. 31 della L. 448/1998**;
 - b) Approvato lo Schema di Convenzione da utilizzare per l'eliminazione (**“Affrancazione”**) dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione già gravanti sugli alloggi realizzati in aree P.E.E.P.;
 - c) Dato mandato agli Uffici di procedere all'adeguamento del contenuto dei vigenti schemi di convenzioni comunali, approvati con le deliberazioni **Consiglio Comunale nn. 173/2005, 31/2007 ed Assemblea Capitolina n. 60/2014**.
- 6) Con la **Deliberazione n. 40 del 23 maggio 2016**, il Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina, fra le altre cose, ha:
 - a) Stabilito i corrispettivi per l'affrancazione dal vincolo relativo al prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione in percentuale al corrispettivo di cui al **comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998**;
 - b) Approvato **nuovi criteri e metodologie di calcolo del “valore venale”** delle aree ricadenti nei Piani di Zona, elaborati da un **gruppo di lavoro interno al Comune di Roma**, da utilizzare come base per determinare il corrispettivo di cui al **comma 48** sopra citato.
 - c) Approvato i **“valori venali”** dei Piani di Zona risultanti dai calcoli secondo le **metodologie** di cui al punto precedente.

Considerato che:

- A. La **Deliberazione nr. 54/2003**, di cui in premessa (3), ad oggi, non è mai stata abrogata, e lo Schema di Convenzione sotto la lettera “B” della stessa Deliberazione, non è neanche incluso fra quelli di cui è stato dato mandato agli Uffici di procedere all'adeguamento del contenuto per *“l'introduzione di meccanismi deputati a dare esecuzione a quanto stabilito”* nella **Deliberazione n. 33/2015**, di cui in premessa (5)c).
- B. Lo Schema di Convenzione sotto la lettera “B” della stessa **Deliberazione 54/2003** (il quale, da quanto sopra considerato ha, ad oggi, piena validità) è la bozza di Convenzione per la **“Trasformazione in diritto di proprietà del diritto di superficie già concesso su aree del p.d.z..... ai sensi dell'art. 31 (commi da 45 a 49) della Legge 23 dicembre 1998 n. 448.”** ed, all'art. 4 (che riguarda **“CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA E DEL CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI”**), prevede che: *“Le limitazioni stabilite dal presente articolo avranno efficacia fino al (venti anni a partire dalla stipula della prima convenzione con la quale il Comune ha concesso il diritto di superficie alla Cooperativa/Impresa). Scaduto tale termine non vi sarà alcun limite alla facoltà di disposizione e godimento dell'alloggio, né alcun obbligo nei confronti del Comune”.*

A meno di non avventurarsi in interpretazioni fantasiose, la frase citata significa proprio che, dopo la scadenza dei 20 anni dall'originaria Convenzione di concessione del Diritto di Superficie, chi abbia sottoscritto tale convenzione sostitutiva, viene,

automaticamente, liberato da qualsiasi vincolo relativo alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione. Pertanto, ad avviso dello scrivente, a tale Convenzione sostitutiva si può pacificamente assegnare il ruolo della **“convenzione ad hoc”** indicata nella seguente frase chiave della **Sentenza n. 18135 del 16/09/2015**, di cui in premessa (4): *“Dal testo normativa sopra riportato emerge, dunque, con chiarezza che il vincolo del prezzo non è affatto soppresso automaticamente a seguito della caduta del divieto di alienare; ed anzi, in assenza di convenzione ad hoc (da redigere in forma pubblica e soggetta a trascrizione), segue il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita”*.

In altre parole, se c'è una **“convenzione ad hoc”**, che non è necessariamente solo quella di **“Affrancazione”** del prezzo massimo con lo schema in allegato “A” alla **Deliberazione nr. 33/2015** di cui in premessa (5), ai sensi del **comma 49-bis dell'art. 31 della Legge 448/1998**, ma può essere anche quella di **“Trasformazione”** con lo schema in allegato “B” o “C” alla **Delibera nr. 54/2003**, di cui in premessa (3)b), ai sensi del **comma 46 dell'art. 31 della Legge 448/1998**, con l'unica differenza, rispetto al caso di **“Affrancazione”**, che la scadenza dei vincoli sul prezzo massimo di cessione o di locazione, invece di avere l'effetto immediato della **“Trasformazione”** del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà all'atto della stipula, lo avrà alla scadenza dei 20 anni dalla convenzione originaria. Se così non fosse, quale sarebbe lo scopo della scadenza ventennale da inserire, obbligatoriamente, nella Convenzione di **“Trasformazione”**, se non proprio quello di far scadere gli altri vincoli convenzionali (prezzo massimo di cessione e locazione), dato che il vincolo importante del Diritto di Superficie decade immediatamente alla data di stipula?

- C. Ad ulteriore conferma di quanto sopra considerato, viene in aiuto proprio la **Sentenza n. 18135 del 16/09/2015**, quando indica: *“Un'ulteriore distinzione deve ravvisarsi tra le convenzioni ex art. 35 legge n. 865/1971 e quelle ex artt. 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 OMISSIS ... Solo per le seconde il titolare di alloggio su concessione edilizia rilasciata con contributo ridotto non è obbligato a rispettare, in sede di vendita, il prezzo stabilito dalla convenzione tipo approvata dalla regione, ai sensi dell'art.7 della legge 10/1977: ...OMISSIS... nei limiti indicati dalla stessa convenzione e per la prevista durata di sua validità.”*. In effetti, gli Schemi di Convenzione in allegato “B” o “C” alla **Deliberazione nr. 54/2003**, sono proprio redatte ai sensi del **comma 46 dell'art. 31 della L. 448/1998**, che consente ai Comuni la possibilità di **sostituire** *“le Convenzioni stipulate, ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179, con la Convenzione di cui all'art. 8, commi 1 – 4 e 5 della legge n. 28 gennaio 1977 n. 10”* citata, nella **Sentenza n. 18135 del 16/09/2015**, come caso di **assenza dell'obbligo di rispettare, in sede di vendita, il prezzo stabilito dalla Convenzione in esame**.
- D. Al contrario, la **Deliberazione n. 40 del 23 maggio 2016**, di cui in premessa (6), prevede, al punto 3: *“in mancanza di convenzione integrativa di affrancazione, il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione nonché al canone massimo di locazione per gli alloggi realizzati nei piani di zona segue il bene nei successivi passaggi di proprietà a titolo di onere reale senza limiti di tempo, indipendentemente dall'epoca di stipula della convenzione sia nel caso di concessione in diritto di superficie che di cessione in proprietà, secondo quanto affermato dalla Corte di Cassazione nella citata sentenza delle **Sezioni Unite n. 18135/2015**, con l'unica eccezione per quegli alloggi per i quali sia stata portata a termine la procedura a suo tempo prevista dall'art. 35 L. n. 865/1971, comma 17, durante il suo periodo di vigenza”*. In sostanza va ad incrementare, con un'interpretazione piuttosto discutibile, la **gravità a svantaggio dei cittadini**, di quanto stabilito dalla citata sentenza, sostituendo, **arbitrariamente**, le parole **“convenzione ad hoc”** della sentenza, con le parole **“convenzione integrativa di affrancazione”**, confinando cioè la norma ribadita dalla citata Sentenza al solo ambito previsto dai **commi 48, 49, 49-bis e 49-ter dell'art. 31 della Legge 448/1998** ed **omettendo** la possibilità di utilizzo dell'altro possibile tipo di **“convenzione ad hoc”** prevista al **comma 46 della stessa Legge 448/1998** e già consentito, fra l'altro, nel Comune di Roma, in virtù della **Deliberazione nr. 54/2003**, di cui in premessa (3), mai abrogata (c.f.r.: considerazione A più sopra).
- E. Inoltre, la **Deliberazione n. 40 del 23 maggio 2016**, di cui in premessa (6), fra gli argomenti deliberati, in relazione all'applicazione del **comma 49-bis dell'art. 31 della Legge 448/1998**, riporta al punto 2 la frase: *“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”, riferendosi agli alloggi concessi con Convenzioni in Diritto di Proprietà, senza però chiarire se il riferimento riguarda solo le Convenzioni in Diritto di Proprietà originarie, ai sensi all'art. 35 della Legge n. 865/1971, e successive modificazioni, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della Legge n. 179/1992, nel qual caso sarebbe più che lecito e conveniente per i cittadini che si troverebbero a pagare solo il 30% invece dell'intero ammontare del corrispettivo da determinare ai sensi del **comma 48 dell'art. 31 della Legge 448/1998**, oppure se si estenda anche a quelle sostitutive delle precedenti, stipulate ai sensi del **comma 46 dell'art. 31 della Legge 448/1998** e 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**), nel qual caso, sarebbe “contra legem”, come anche chiarito dalla **Sentenza n. 18135 del 16/09/2015** che **esclude**, per tali Convenzioni, l'**obbligo di rispettare, in sede di vendita, il prezzo stabilito dalla Convenzione in esame una volta trascorsa la durata di sua validità**.*
- F. Un altro aspetto da considerare riguardo alla **Deliberazione n. 40 del 23 maggio 2016**, di cui in premessa (6), è quanto riportato a pag. 3 della Relazione, preparata dal “gruppo di Esperti” incaricati dal Comune di Roma, intitolata **“CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE P.E.E.P DI ROMA CAPITALE FINALIZZATO AL CALCOLO DEI CORRISPETTIVI PER LA TRASFORMAZIONE IN PROPRIETÀ E PER LA RIMOZIONE VINCOLI DEI PREZZI MASSIMI DI CESSIONE** (Commi da 48 al 49/ter, articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448”, in Allegato “A” alla stessa Deliberazione, dove si legge la frase: *“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". Più avanti, nello stesso Allegato "A", quando si definisce il parametro positivo (quello che incide cioè come incremento del risultato) della formula di calcolo del valore venale, il "valore del bene finito" viene chiaramente definito come: "Il valore del bene finito (V_{finito}), ovvero il valore o prezzo del prodotto edilizio finito, cioè il valore del fabbricato (ipoteticamente da realizzare) sull'area da stimare" ... OMISSIS ... "per le destinazioni "residenziali", si fa riferimento ai valori minimi delle quotazioni OMI riferite alla tipologia "abitazioni civili", rivalutati "a nuovo"".

Il problema del metodo utilizzato per la determinazione del "valore venale", sta proprio nel fatto che non si sta trasferendo, nel caso di "Trasformazione", o, peggio, solo svincolando, nel caso di "Affrancazione", un terreno sul quale **sarebbe ancora da costruire un immobile nuovo**, che, per ovvi motivi, **avrebbe un valore di mercato sicuramente più alto, ma c'è già un immobile** che, in alcuni casi **ha quasi 30 anni** e, comunque **mai meno di 5 anni** (dato che, altrimenti, nessuna trasformazione o svincolo è possibile), quindi, per definizione, **la vetustà ed**, in numerosi casi, **l'obsolescenza**, date le nuove tecnologie ormai presenti in tutti i nuovi edifici, hanno un **effetto devastante sull'effettivo valore di mercato** dell'immobile che si sta trasformando o affrancando! Senza considerare che, ancora una volta, come già avvenuto per i valori catastali (**su cui vengono calcolate le tasse**) con l'attribuzione della Categoria Catastale **A02** (cioè **Abitazioni di tipo civile** che, per definizione, sono Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture **di livello rispondente alle locali richieste di mercato**) invece di **A/3** (cioè **Abitazione di tipo economico**, come, invece, ci si aspetterebbe per interventi di **Edilizia economica e popolare**, in base a quanto citato più volte in tutte le Convenzioni in esame), anche per calcolare il valore venale ci si riferisce alla tipologia **abitazioni civili**, per di più **rivalutati "a nuovo"**, con l'evidente e malcelato scopo di ottenere un maggiore corrispettivo da versare al Comune di Roma, in pratica **"fare cassa"** senza curarsi del fatto che, tipicamente, chi dovrebbe accedere alle procedure di "Trasformazione" o di "Affrancazione", sono tutt'altro che cittadini **"benestanti"** e con **elevate disponibilità economiche**. In altre parole, i nuovi **"valori venali"**, stimati con la **Deliberazione 40/2016**, sono così alti che sarebbero solo giustificabili nel caso in cui, dopo la "Trasformazione" o l'"Affrancazione", gli appartamenti in esame si trasformassero, per una **pura magia**, in **alloggi appena costruiti con le tecnologie disponibili nel 2016**, in tema di risparmio energetico, protezione acustica e servizi tecnologici etc..., ma sappiamo benissimo che così non è e neanche con una **costosissima ristrutturazione** potrebbe diventarlo. Pertanto, ad avviso dello scrivente, il Comune di Roma sta chiedendo un corrispettivo non congruo con maggior prezzo di mercato che si potrebbe ricavare da una vendita, poiché nessun acquirente pagherebbe mai un appartamento di 30 anni e da ristrutturare allo stesso prezzo di uno appena finito di costruire. Per non dover rifare da capo tutto il lavoro di stima (ed aspettare chissà quanti anni), l'unica via d'uscita, secondo lo scrivente, sarebbe quello che il Comune di Roma applicasse, caso per caso, un **coefficiente correttivo** del "valore venale", in base alla **vetustà ed obsolescenza**, da calcolare, semplicemente, come percentuale di riduzione sulle stime del valore venale della **Deliberazione 40/2016**, in funzione degli anni a partire dalla data di stipula della relativa Convenzione originaria (dato che i tempi di realizzazione dell'intervento sono anche specificati in ciascuna delle Convenzioni originarie di cessione del Diritto di Superficie o di Proprietà vincolata). Un tale principio avrebbe anche il vantaggio della "simmetria" con il fatto che il prezzo massimo di vendita (senza "Trasformazione" o "Affrancazione") viene abbattuto con un coefficiente di vetustà (fino al 30% quando sono passati 30 anni), a svantaggio dei titolari degli appartamenti, mentre con la **rivalutazione "a nuovo"** (15% in più), prevista dalla **Deliberazione 40/2016** per nelle formule di calcolo del "valore venale" del suolo, si introduce **un vantaggio per le casse del Comune di Roma** e, di nuovo, **uno svantaggio a carico dei titolari degli appartamenti**.

C'è, per altro, da notare un'interessante "coincidenza pilotata ad arte" fra quanto riportato a pag. 3 dell'Allegato "A" della **Deliberazione 40/2016**, sopra citata, e quanto riportato nel 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, il quale, da quanto evidenziato nella Premessa nello stesso documento, fa parte del programma **"Interventi per lo sviluppo della capacità amministrativa complementari a quelli posti in essere con la programmazione comunitaria"**, che è stato attuato, avvalendosi del Formez PA per il periodo 2012-2015, nell'ambito del progetto **"Interventi a Supporto dell'Attuazione delle Riforme della PA"**, che ritengo una più che lodevole iniziativa della Presidenza del Consiglio dei Ministri, in generale, e del Dipartimento della Funzione Pubblica, in particolare, per fornire a tutte le PA (incluso, quindi, il Comune di Roma) una valida guida operativa per la questione in oggetto. Infatti al paragrafo **"5.6.3. Stime e metodologia di calcolo del diritto di trasformazione sulle aree"** di tale documento si legge: **"A tale fine il punto di partenza è l'individuazione del valore venale in comune commercio delle aree Peep.**

Si tratta cioè di rideterminare alla data odierna un possibile valore di esproprio delle aree oggetto di trasformazione.

Relativamente all'individuazione dei valori di partenza, si deve procedere alla stima del valore di mercato unitario corrente di un'area edificatoria libera da vincoli di edilizia economica popolare con le stesse caratteristiche ubicazionali in cui è situato l'alloggio oggetto di riscatto, senza considerarne la vetustà e l'obsolescenza. Si può poi stimare che il valore venale dell'area incida per una percentuale del 15% sul valore del prodotto edilizio sulla stessa realizzato.

Si può quindi individuare il valore venale al metro quadro dell'area di riferimento, calcolato considerando un'incidenza del 15% sul valore di mercato al metro quadro di nuove costruzioni con le stesse caratteristiche ubicazionali.

Anche alla luce della finalità economico popolare dell'operazione si ritiene di poter considerare quale valore venale di riferimento, i valori minimi, riferiti alle civili abitazioni, estrapolati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) pubblicata dall'agenzia del territorio (ultimo dato disponibile).

Tale valore venale, ai sensi dell'art 37 comma 1 D.P.R. 327 del 2001, **va ridotto del 25% (nuova modalità di calcolo dell'indennità di esproprio), in quanto riferito ad interventi di riforma economico sociale.**

Questo valore così determinato, va poi decurtato di un ulteriore 60%, nel rispetto del meccanismo previsto dall'art 31 comma 48 L. 448/1998, così come espressamente chiarito dalla delibera n. 22 del 2011 della Corte dei Conti sez. riunite.

Per calcolare il valore di riscatto dell'area al metro cubo, **si ritiene congruo provvedere ad applicare un coefficiente di ragguaglio mq/mc che tenga conto di un'altezza interpiano di 3 metri, incrementata del 15% (così da includere delle parti comuni e delle entità accessorie).**

Il valore al metro cubo così considerato esprime quindi il corrispettivo lordo da riconoscere al Comune per il "riscatto" di un appartamento assegnato in diritto di superficie (o concesso in proprietà vincolata con convenzione stipulata ante 1992).

Si rende necessario calcolare anche i valori di riscatto di pertinenze quali box, cantine, balconi, solai, etc.. Il valore di riscatto di tali pertinenze si può calcolare applicando un coefficiente di ragguaglio del 40% (usualmente adottato dal mercato) sul valore dell'area come sopra individuata."

Dalla coincidenza di alcune parti delle frasi, incluse alcune parole non di uso molto comune quale "ubicazionali" e la frase "senza però considerarne la vetustà e/o l'obsolescenza", appare quantomeno probabile che il "Gruppo di Esperti" del Comune di Roma ben conosca il citato documento della FormezPA, dal quale ha estratto alcune frasi e concetti con un metodo simile al Copy&Paste. Il problema è che, invece di seguire quanto ivi suggerito nella sua completezza ed organicità, ha solo estrapolato le frasi più "convenienti" per far cassa, tralasciando, **credo proprio in modo ben consapevole**, tutte le parti che avrebbero potuto portare ad una evidente riduzione della stima del valore venale, che sarebbe stata, invece, del tutto ragionevole.

In particolare, sono stati omissi i seguenti importanti concetti:

- a) "Si può quindi individuare il valore venale al metro quadro dell'area di riferimento, **calcolato considerando un'incidenza del 15% sul valore di mercato al metro quadro di nuove costruzioni con le stesse caratteristiche ubicazionali**". Invece, nella relazione del Comune di Roma, si è fatto ricorso ad una complicata formulazione teorica per poter giustificare un'incidenza del suolo, difficilmente valutabile in termini di percentuale del valore dell'edificio, ma sicuramente superiore al 15% suggerito, ed anche superiore al caso peggiore del 20% ... 25% utilizzata da alcuni altri Comuni d'Italia, al solo fine di "FARE CASSA", per di più nascondendo, in modo subdolo, questo tentativo dietro formule non semplicemente valutabili dai comuni cittadini, ma riservate agli "addetti ai lavori", che anche con "piccoli ritocchi" di alcuni parametri del tutto arbitrari, possono pilotare il risultato nella direzione voluta, cioè quella di incrementare il valore venale in modo incongruo con lo stato dei luoghi! Uno di questi parametri, ad esempio, è l'indice di edificabilità che è, di norma, **inferiore ad uno**, invece a pag. 16 della **Deliberazione 40/2016** viene espressamente indicato: "come accade nella consolidata prassi estimativa, si utilizza, per la stima del valore del bene in oggetto, il metodo indiretto attraverso il criterio del "Valore di trasformazione", con il più probabile valore di mercato di un'area edificabile è data dalla differenza tra il valore del prodotto trasformato (bene finito) ed il costo (o valore) della trasformazione tutti riferiti a **valori unitari di edificabilità**". In pratica è stata scritta una falsità, poiché nella "consolidata prassi estimativa" i valori di edificabilità non sono MAI unitari, quantomeno per tenere in conto della presenza di marciapiedi parcheggi esterni, aiuole, spazi comuni e simili che sono sempre presenti.
- b) "Tale valore venale, ai sensi dell'art 37 comma 1 D.P.R. 327 del 2001, **va ridotto del 25% (nuova modalità di calcolo dell'indennità di esproprio), in quanto riferito ad interventi di riforma economico sociale.**" Al contrario, nella relazione del Comune di Roma, invece di **ridurre**, è stato applicato un coefficiente in **aumento** per **rivalutazione a nuovo del 15%.**
- c) "Si ritiene congruo provvedere ad applicare un coefficiente di ragguaglio mq/mc che tenga conto di un'altezza interpiano di 3 metri, incrementata del 15% (così da includere delle parti comuni e delle entità accessorie)". Invece come coefficiente di ragguaglio, nella relazione del Comune di Roma, si è utilizzato un fattore di **3,2 (invece di 3,45), in modo tale da valutare, implicitamente, anche le parti comuni e le entità accessorie dell'edificio, che essendo computate nei mc complessivi riportati nella Convenzione originaria hanno un evidente impatto sul corrispettivo totale della "Trasformazione" e/o dell'Affrancamento** che viene poi distribuito secondo i millesimi di proprietà di ciascun richiedente, allo stesso valore degli appartamenti, cosa che è palesemente non congrua.
- d) "Si rende necessario calcolare anche i valori di riscatto di pertinenze quali box, cantine, balconi, solai, etc.. Il valore di riscatto di tali pertinenze si può calcolare applicando un coefficiente di ragguaglio del 40% (usualmente adottato dal mercato) sul valore dell'area come sopra individuata". Invece, nella relazione del Comune di Roma, non si considera alcuna riduzione del 40% per tali elementi, calcolando tutto allo stesso prezzo come se tali elementi avessero il medesimo valore dell'appartamento.

Tanto per fare un esempio di calcolo, secondo il metodo semplice, chiaro, ma **soprattutto congruo**, riportato nel documento FormezPA, consideriamo il PdZ Valmelaina:

- 1) Il valore di mercato al metro quadro di nuove costruzioni con le stesse caratteristiche ubicazionali, ponendoci nel caso più costoso di "Abitazioni civili" (invece di "Abitazioni economiche" come suggerirebbe il tipo di intervento di

“Edilizia economica e popolare”), è di **2.700,00 €/mq** (è stato considerato il valore minimo alla luce della finalità economico popolare dell’operazione).

- 2) Considerandone il 15%, indicato da FormezPA, come incidenza del valore venale dell’area, si ottiene **(2.700,00 €/mq) x 0,15 = 405,00 €/mq**.
- 3) Tale valore venale calcolato al punto (2), ai sensi dell’art 37 comma 1 D.P.R. 327 del 2001, va ridotto del 25% cioè **(405,00 €/mq) x (1 – 0,25) = 303,75 €/mq**.
- 4) Per calcolare il valore di riscatto dell’area al metro cubo (al lordo della successiva riduzione al 60% come da comma 48 dell’art. 31 della Legge 448/1998), si applica un coefficiente di ragguaglio mq/mc che tenga conto di un altezza interpiano di 3 metri, incrementata del 15% (così da includere l’effetto delle parti comuni e delle entità accessorie), cioè **(303,75 €/mq) / (3 m x 1,15) = 88,04 €/mc**. **SI NOTA CON ESTREMA CHIAREZZA CHE TALE VALORE E’ DI GRAN LUNGA INFERIORE A QUELLO DI 239,51 €/mc, riportato nella Deliberazione 40/2016, di un fattore pari a 2,72 volte!**
- 5) Applicando, infine, la riduzione del 60% di cui al comma 48 dell’art. 31 della Legge 448/1998, si ottiene **88,04 €/mc x 0,60 = 52,83 €/mc**, che è, per inciso, molto simile ai **57,96 €/mc** approvati con la **Deliberazione n. 297/2012** che, a questo punto, sembra aver ottenuto con 2 anni di anticipo la medesima valutazione a cui si sarebbe poi giunti con la metodologia indicata, ad ottobre 2014, da FormezPA. Quindi i tecnici che avevano fornito i valori per la **Deliberazione n.297/2012** avevano fatto sicuramente un lavoro di tutto rispetto, purtroppo **DEVASTATO**, successivamente, dal “Gruppo di Esperti” che, nel 2016 ha prodotto la **Deliberazione n. 40 del 23 maggio 2016**, che porta a risultati oltremodo onerosi per i cittadini, **oltre che ingiusti rispetto a coloro che, nel loro pieno diritto, avevano effettuato la “Trasformazione” in Diritto di proprietà del Diritto di Superficie nel periodo dal 2012 ai primi mesi del 2016!**

Ad ulteriore prova che i “valori venali” riportati nella **Deliberazione n. 40 del 23 maggio 2016**, come risultato del complesso metodo riportato nell’Allegato “A” della stessa Deliberazione, risultino non congrui e non conformi alla Legge, basta fare riferimento al combinato disposto delle seguenti norme:

- a) L’ultima frase del **comma 48 dell’art. 31 della Legge 448/1998** dispone: **“Comunque il costo dell’area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47”**.
- b) Per le aree cedute in proprietà come sopra richiamato, l’ultima frase del **comma 12 dell’art. 35 della Legge 865/1971** dispone: **“Contestualmente all’atto della cessione della proprietà dell’area, tra il comune, o il consorzio, e il cessionario, viene stipulata una convenzione per atto pubblico, con l’osservanza delle disposizioni di cui all’articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10”**.
- c) Il **comma 1 dell’art. 18 del DPR 380/2001**, che ha abrogato e sostituito l’art. 8, della Legge n. 10/1977 sopra richiamata, dispone, in particolare al punto (b): **“Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all’articolo 17, comma 1, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:**
...OMISSIS...
b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;”.
- d) 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”**.

Da quanto sopra si deduce che:

- 1) Non può essere il comune a stabilire i **criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree**, come, invece, ha fatto il Commissario Straordinario con i poteri dell’**Assemblea Capitolina** tramite le Relazioni in Allegato “A” alla **Deliberazione 40/2016**, ma questo è compito della Regione, mentre il Comune, sulla base dei suddetti criteri, va a determinare il costo delle aree. Quindi appare illegittimo, rispetto al su esposto combinato disposto, quanto incluso nella **Deliberazione 40/2016**, dal momento che Commissario Straordinario aveva solo i poteri dell’**Assemblea Capitolina** e non quelli del **Consiglio Regionale**.
- 2) L’**incidenza del costo delle aree non può superare il 20 per cento del costo di costruzione**. Invece, riprendendo l’esempio sopra riportato del PdZ Valmelaina, e ripercorrendo, a ritroso il procedimento di calcolo, ma partendo dal valore venale di **239,51 €/mc** riportato nella **Deliberazione 40/2016**, si avrebbe:
 - a. Valore venale dell’area a mq, al netto della riduzione del 25% (ai sensi dell’art 37 comma 1 D.P.R. 327 del 2001): **(239,51 €/mc) x (3,45 mc/mq) = 826,31 €/mq**
 - b. Valore venale dell’area a mq, al lordo della riduzione del 25% (ai sensi dell’art 37 comma 1 D.P.R. 327 del 2001): **(826,31 €/mq) / (1 – 0,25) = 1.101,75 €/mq**
 - c. Incidenza percentuale del valore venale dell’area rispetto al valore di mercato al metro quadro di **2.700,00 €/mq** per le nuove costruzioni con le stesse caratteristiche ubicazionali, ponendoci nel caso più costoso di “Abitazioni civili”: **100 x (1.101,75 €/mq) / (2.700,00 €/mq) = 40,81%** (invece del 20% massimo). **Cioè,**

almeno per il PdZ preso come esempio, siamo ad oltre il doppio del valore venale ammesso come limite massimo dal combinato disposto delle Leggi sopra citate. Dal momento che per tutti gli altri PdZ sono state utilizzate le medesime formule, si può, pacificamente, ipotizzare lo stesso errore di oltre il doppio del valore venale anche per tutti gli altri casi!

- G. Altro aspetto da non trascurare è il parere emesso nell'adunanza in camera di consiglio del **17 febbraio 2016** della **SEZIONE REGIONALE DI CONTROLLO PER LA LOMBARDIA della CORTE DEI CONTI** secondo il quale *“Si deve pertanto ritenere, riprendendo una interpretazione condivisa anche dalla magistratura amministrativa, che nell'ipotesi in cui il corrispettivo per le opere di urbanizzazione sia stato determinato in misura pari costo della loro realizzazione da parte dell'ente locale e questo sia stato già versato per intero dal concessionario all'atto del riconoscimento del diritto di superficie, il relativo ammontare rivalutato debba essere detratto dal valore venale nella misura in cui tale valore tenga conto anche dell'incremento derivante dall'urbanizzazione primaria e secondaria dell'area (Cfr. TAR Sardegna, sentenza n. 1603/2002).”*
- H. Infine, la **Deliberazione n. 40 del 23 maggio 2016** ha generato l'attuale situazione di incertezza in cui si trovano i Funzionari della **U.O. Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma**, dopo la citata Deliberazione di cui, probabilmente, non hanno ben compreso le effettive conseguenze. Tali Funzionari, in occasione della consegna, da parte dello scrivente della richiesta di pre-adesione alla **“Trasformazione”** in Diritto di Proprietà del Diritto di Superficie di un appartamento, hanno affermato che prima di lavorare qualsiasi richiesta aspetteranno ulteriori chiarimenti, senza, per altro, specificare alcuna previsione di quando ciò, eventualmente, avverrà! A titolo d'informazione, si riporta che numerosissimi Comuni d'Italia hanno sempre utilizzato il principio che, nel caso di 20 anni già trascorsi dalla Convenzione originaria, basta la sola la Convenzione di **“Trasformazione”** per ottenere la contestuale **“Affrancazione”** di tutti gli altri vincoli, incluso quello del prezzo massimo di cessione (o di locazione), trovandosi già nella situazione di termine ventennale già passato. Questa soluzione è, per altro, quella riportata nel documento, sopra richiamato, 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”**, pubblicato da Fornez PA. Infatti, come riportato nel capitolo 3 **“LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE – APPROFONDIMENTO”** a pag. 16 del documento sopra citato, *“La legge 448/98 consente di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà, tramite la stipula di una nuova convenzione ... OMISISS ... I vincoli sulle convenzioni continuano a sussistere per la durata pari alla differenza tra la durata massima convenzionale di cui alla L. 10/77 (da 20 a 30 anni) e il tempo trascorso dalla stipula della convenzione precedente. Tali vincoli limitano principalmente la possibilità di vendere o affittare senza il rispetto di prezzi e canoni prestabiliti, e hanno efficacia limitata al tempo di durata della convenzione”*. Pertanto, sarebbe semplicemente bastato seguire tali istruzioni, preparate da un Centro di Formazione per la P.A., per operare nel pieno rispetto della Legge, come fanno da tempo numerosi Comuni d'Italia. Al contrario, nel Comune di Roma sembra che ci si stia perdendo nei meandri di Deliberazioni contraddittorie fra loro, costringendo in una situazione di completa incertezza oltre ai Funzionari sopra citati anche, purtroppo, numerosissime famiglie, attualmente, in attesa della lavorazione delle richieste di **“Trasformazione”** e/o **“Affrancazione”**, presentate per evitare un'enorme mole di cause civili conseguenti ai numerosi preliminari di compravendita che erano stati stipulati, **al prezzo di mercato**, appena prima della **Sentenza n. 18135 del 16/09/2015** (come, per altro si è sempre fatto a Roma grazie ai *“nulla osta”* rilasciati dal **Comune di Roma**, negli ultimi 30) e che, al momento, non possono essere perfezionati con un rogito definitivo prima di ottenere l'**“Affrancazione”** (o, ad avviso dello scrivente, prima di ottenere la **“Trasformazione”** delle Convenzioni originarie più vecchie di 20 anni). Tale situazione di evidente difficoltà a Roma è ampiamente documentata nel Forum su Internet all'indirizzo web <https://www.immobilio.it/threads/sentenza-n-18135-del-16-09-2015.35434/>.