

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



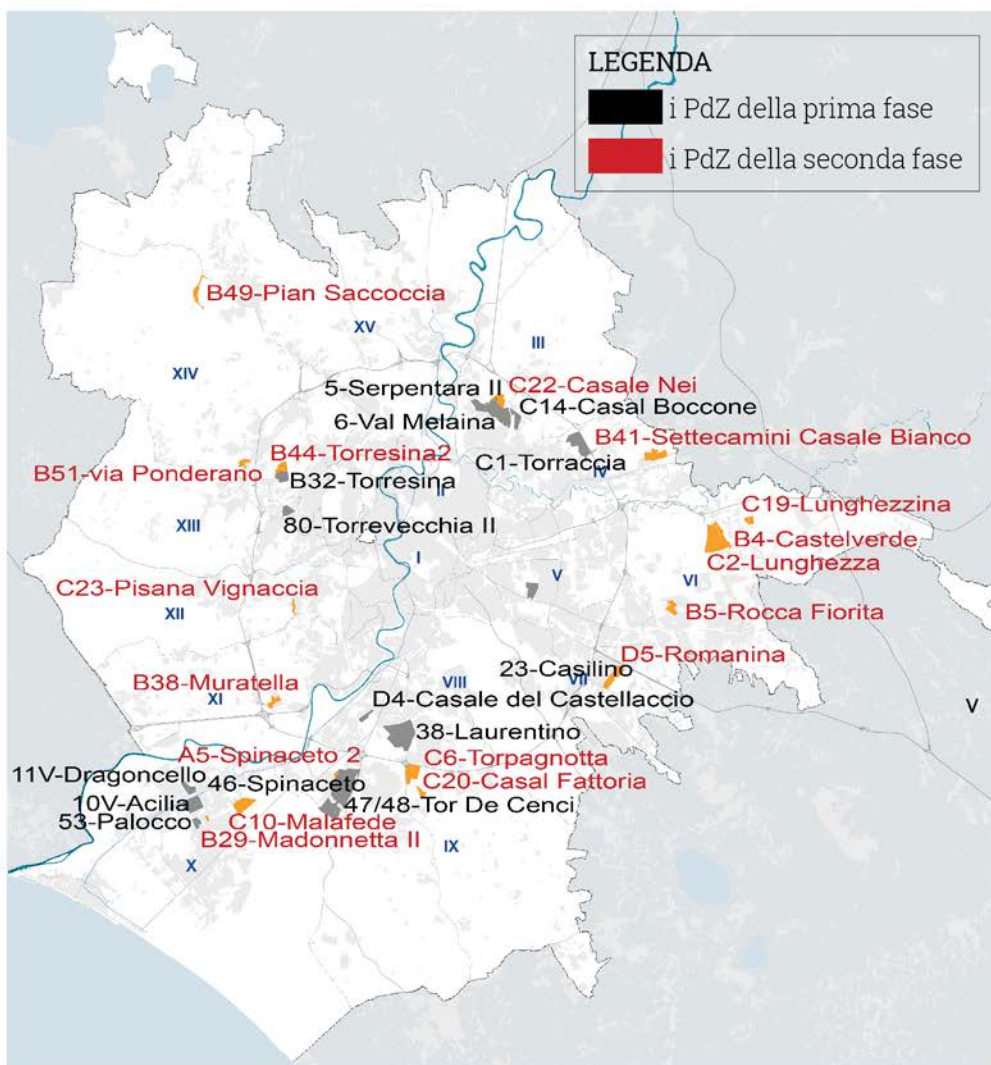
Lo Stato, con la Legge n.448/98 ha dato ai Comuni la possibilità di cedere in diritto di proprietà le aree comprese nei P.E.E.P già concesse in diritto di superficie.

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.

Localizzazione dei 31 PdZ trasformabili





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	Madonnetta 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=ediliziaressociale>



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

04.

L'istanza può essere presentata da



1 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.

2 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
siat.helpdesk@aequaroma.it

Responsabile del Servizio

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

Elisabetta Miccinilli

elisabetta.miccinilli@comune.roma.it

Riferimenti dell'Assessorato all'Urbanistica

trasformazione.assessoratourbanistica@comune.roma.it



www.comune.roma.it



