

**CORSO DI FORMAZIONE IN AULA PER LA CONFERMA NEGLI ELENCHI
ISTITUITI EX ART. 179 TER DISP.ATT.C.P.C.**

**MODULO II
16/01/2025**

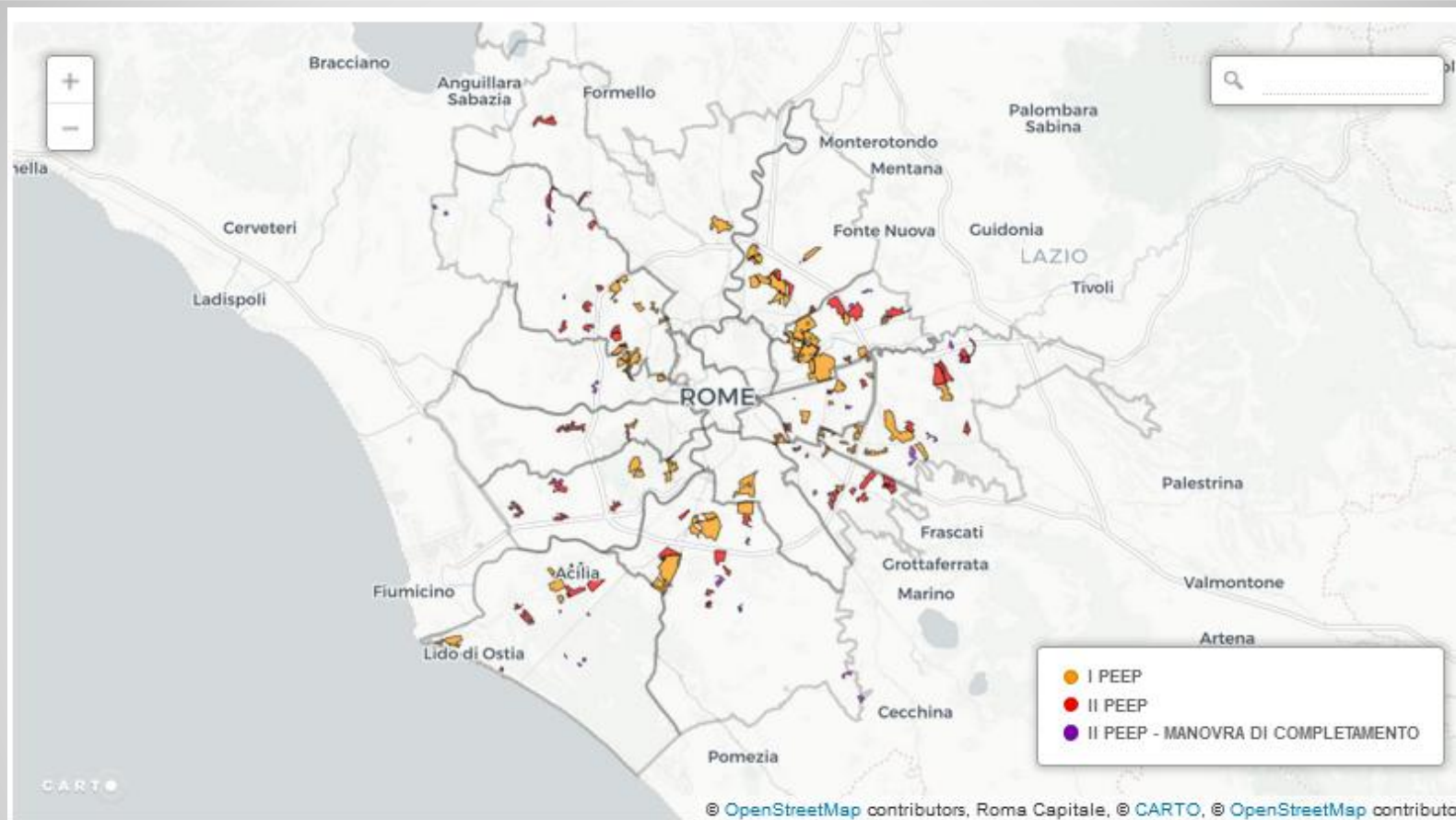
EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA

con riferimento ai soli **interventi realizzati da imprese e/o cooperative su aree
concesse dal Comune in diritto di superficie**

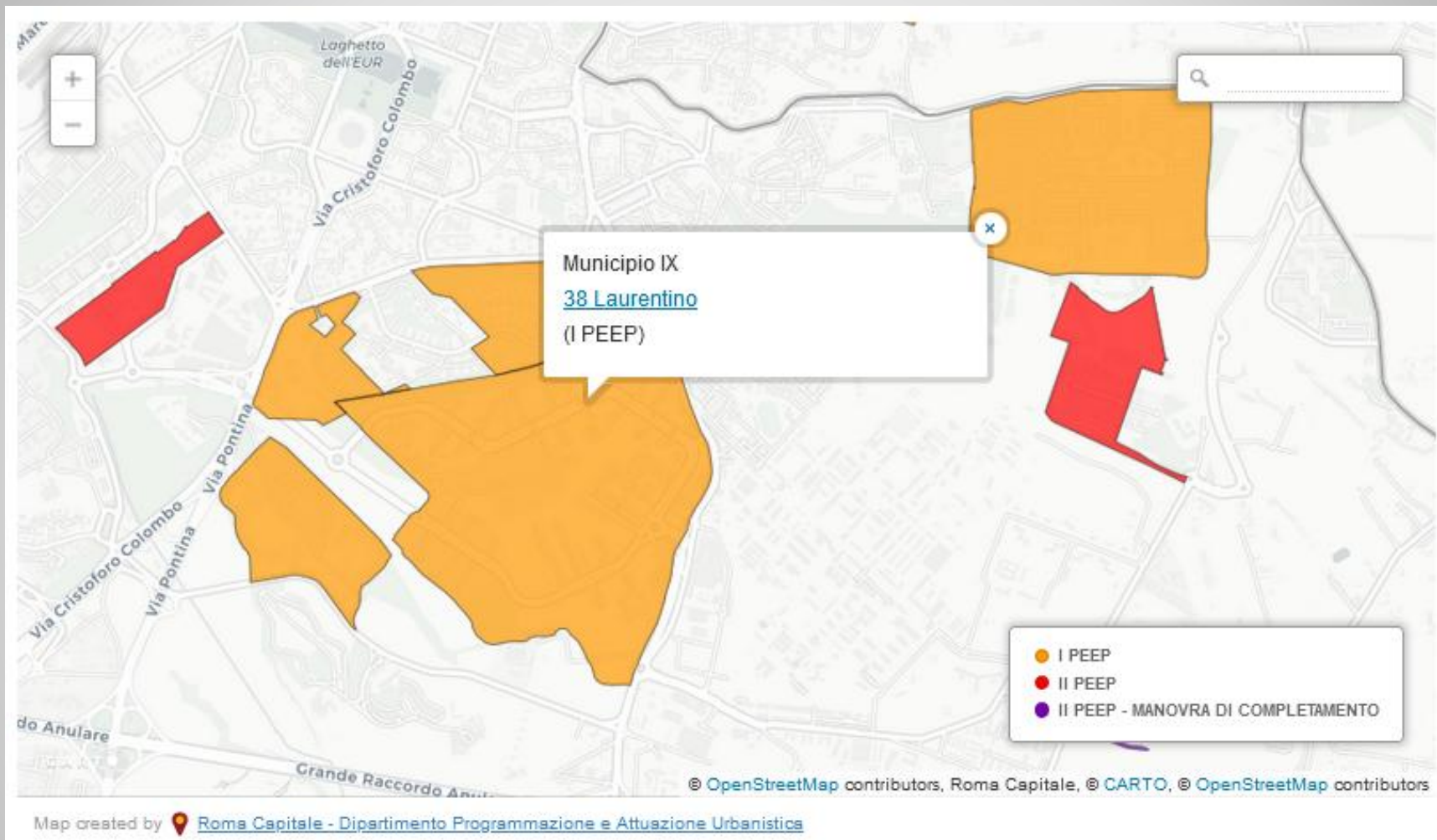
EDILIZIA CONVENZIONATA

- **Interventi Edilizia di Residenziale Pubblica** realizzati in zone individuate ai sensi della **L. 167/1962**, che vengono attuati a seguito di una apposita **Convenzione stipulata con il Comune**, per mezzo della quale **la pubblica amministrazione concede ad imprese e cooperative**, su delle aree acquisite tramite esproprio o cessione volontaria del proprietario, il **Diritto di Superficie** e/o il **Diritto di Proprietà**. Lo scopo è quello di **soddisfare le esigenze abitative delle fasce sociali più deboli** attraverso la **costruzione di case di tipo economico e popolare** da immettere sul mercato a **prezzi contenuti/calmierati**.

- Lo **strumento utilizzato** dalle Amministrazioni comunali **per programmare**, gestire e **pianificare gli interventi** riguardanti l'edilizia economica - popolare (Edilizia Convenzionata, Agevolata o Sovvenzionata ovvero le c.d. “case popolari”) è il **P.E.E.P.: Piano di Edilizia Economica Popolare**.
- A Roma ne sono stati predisposti **due (I° P.E.E.P. e II° P.E.E.P. poi soggetto a completamento e densificazione)** per complessivi **150 Piani di Zona** (compresi quelli da stralciare o non attuati).
- Di norma, **le c.d. zone “167”** sono state scelte tra quelle destinate all'edilizia residenziale nei Piani Regolatori vigenti, con preferenza per le **zone di espansione dell'aggregato urbano**.



Avvertenza: i perimetri riportati sulla mappa sono indicativi ed hanno esclusivamente lo scopo di localizzare le aree sul territorio.



- <http://www.urbanistica.comune.roma.it/pdz/mappa.html>

Piano di Zona CI Torraccia



L'area del Piano di Zona CI Torraccia ricade nel territorio del IV Municipio.

Dati generali

- Superficie complessiva: 77,85 ettari
- Abitanti totali di previsione: 10.000
- Densità territoriale: 129 ab/ha
- Superficie fondiaria: 19,31 ha
- Cubature residenziali: 800.000 mc
- Cubature non residenziali: 108.266 mc

Stato di attuazione

Approvazione della variante Quater con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 11.3.2002

Prezzi Massimi di Cessione

[Tabelle del Piano di Zona CI "Torraccia"](#)

Allegati

- [Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38/2002](#) (f.to pdf - Kb 25)
- [Elab. 2.1.2-bis - Inquadramento territoriale](#) (f.to pdf - Mb 1,55)
- [Elab. 2.1.5-bis - Sistema della mobilità su base catastale](#) (f.to pdf - Mb 4,01)
- [Elab. 2.1.3-bis - Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti - Zonizzazione su base catastale](#) (f.to pdf - Mb 12,91)
- [Elab. 2.1.6c-bis - Regolamento per l'edificazione - Invarianti e variabili: particolari](#) (f.to pdf - Mb 3,96)
- [Elab. 2.1.6d-bis - Regolamento per l'edificazione - Profili edilizi](#) (f.to pdf - Mb 5,05)

- <http://www.urbanistica.comune.roma.it/pdz/elenco.html>

Interventi di EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA in «diritto di superficie»

- sono **interventi realizzati da imprese e/o cooperative su aree concesse dal Comune in diritto di superficie**
- Tale diritto viene concesso in genere per **99 anni e può essere rinnovato, alla scadenza, per altri 99 anni** previo assenso del Comune ed il pagamento di ulteriori oneri (salvo si proceda prima della scadenza dei 99 anni, alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ai sensi del comma 47 art. 31 L. 1998/448)
- Rispetto agli interventi di **Edilizia Convenzionata**, quelli di **Edilizia Convenzionata – Agevolata sono realizzati attraverso la corresponsione di contributi pubblici** (erogati/gestiti da Stato/Regione) in conto interesse (mutui agevolati) e/o in conto capitale (contributi a fondo perduto o provvista agevolata all'istituto di credito).

Interventi di EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA in «diritto di superficie»

- **Le abitazioni realizzate** a seguito di tali interventi **sono destinate:**
 - **all'acquisto in proprietà (superficiaria);**
 - **alla locazione a termine;**
 - **alla locazione permanente**
- **L'Atto pubblico di Convenzione** (da trascriversi presso il competente ufficio dei registri immobiliari) tra il Comune ed il Concessionario (Impresa e/o Cooperativa) è **disciplinato dall'art. 35 della L. 865/1971**
- La realizzazione degli interventi segue determinate regole fissate dalla Convenzione (caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare, consistenza delle unità immobiliari a destinazione residenziale e delle superfici accessorie, costi di costruzione, tempistiche dei lavori anche con riferimento alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, sanzioni ecc.)

Interventi di EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA in «diritto di superficie»

- Sempre **nella Convenzione sono riportati i vicoli (c.d. «sociali) alla libera circolazione degli immobili a destinazione residenziale** e relative pertinenze:
- **Vincoli di natura oggettiva:**
 - prezzo massimo di cessione
 - prezzo massimo di locazione
 - vincoli temporali sulla rivendita o sulla locazione
- **Vincoli di natura soggettiva:**
di norma
 - impossidenza
 - reddito medio-basso

Interventi di EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA in «diritto di superficie»

- A tali vincoli, si aggiungono, nel caso di Edilizia Agevolata, quelli previsti dal relativo Bando Regionale ovvero dalla norma in base alla quale è stato concesso il finanziamento pubblico;
tra questi:
 - **Vincoli temporali di locazione** (a termine o permanente);
 - **Vincoli soggettivi:** cittadinanza, residenza, impossidenza, reddito, assenza di precedenti assegnazioni di alloggi realizzati con contributi pubblici (sono escluse le assegnazioni destinate alla locazione)

Per l'esatta definizione dei **requisiti soggettivi si rimanda all' art. 16 della L.r. 12/1999.**

I bandi di partecipazione per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale agevolata possono prevedere ulteriori requisiti soggettivi.

Interventi di EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA in «diritto di superficie»

- Principali finanziamenti/contributi pubblici (norme di riferimento)
 - L. 457/78 e L. 179/92 (Finanziamento per acquisto di alloggi di edilizia agevolata)
 - LL. 179/92 art. 8 e 493/93 art. 9 (Finanziamento per locazione a termine e permanente)
 - D.M. delle Infrastrutture e dei Trasporti 27 dicembre 2001 n. 2523 denominato “20.000 abitazioni in affitto” (Finanziamento per locazione a termine e permanente)
 - LL..rr. 10/04 e 27/06 art. 47 (Contributi a soci di Coop. edilizie in difficoltà economica)
 - altri contributi dello Stato

Interventi di EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA in «diritto di superficie»

- (eventuale) «Conguaglio» relativo al costo definitivo delle aree dell'intero Piano di Zona
 - rappresenta la **differenza** fra i costi effettivamente sostenuti per l'esproprio delle aree ed i costi applicati in via provvisoria in sede di stipula dell'assegnazione del diritto di superficie
 - tale «conguaglio» riveste la natura giuridica di obbligazione “propter rem” e quindi gravante via via sui titolari di diritti reali dei beni in quanto derivante dalla legge l'art. 35, comma 12, L. n. 865/71 (di norma riportato su tutte le Convenzioni)
 - di fatto i corrispettivi ed i prezzi delle aree cedute o concesse in diritto di superficie devono, nel loro insieme, comunque comportare la copertura delle legittime spese sostenute – nessuna esclusa - dal Comune per l'acquisizione delle aree comprese nel piano approvato, in base al criterio del perfetto pareggio economico.

Interventi di EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA in «diritto di superficie»

- (eventuale) «Conguaglio» relativo al costo definitivo delle aree dell'intero Piano di Zona

- Nella Convenzione

ARTICOLO 3. - CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE -

In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del Piano, il corrispettivo di concessione viene provvisoriamente determinato ai sensi delle determinazioni dirigenziali n.1745 del 15 dicembre 2005 e n.516 del 10 aprile 2006, per la parte relativa all'indennità di esproprio, nonché della deliberazione del Consiglio Comunale n.228 del 23 dicembre 2002 per la parte relativa agli oneri per opere di urbanizzazione, e in base ai metri cubi virtuali assegnati al concessionario come dalla deliberazione del Consiglio Comunale n.96 del 24 maggio 2004, comprensivo sia di quanto dovuto per la cubatura residenziale che di quanto dovuto per la cubatura non residenziale, in complessivi Euro 1.094.639,04 (unmilionenovantaquattromilaseicentotrentanove virgola zero quattro) di cui:

Interventi di EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA in «diritto di superficie»

- (eventuale) «Conguaglio» relativo al costo definitivo delle aree dell'intero Piano di Zona

In osservanza a quanto disposto dall'art. 10 della legge 167/62, modificato dalla legge 865/71, le parti espressamente stabiliscono e convengono che qualora il costo di acquisizione delle aree dovesse comunque mutare a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che determinino costi differenti da quelli previsti o provvisoriamente sostenuti dall'Amministrazione Comunale per l'acquisizione delle aree stesse, il corrispettivo si intenderà automaticamente modificato in relazione al diverso costo e le parti si obbligano sin da ora ad effettuare gli opportuni conguagli ed a versare le eventuali differenze a tale titolo.

Resta inteso che il conguaglio, derivante a qualsiasi titolo, in ragione dei costi sostenuti dall'Amministrazione per l'acquisizione della totalità delle aree del piano di zona al patrimonio comunale, potrà essere effettuato a carico dei titolari di beni realizzati (anche eventualmente parzialmente) nell'esercizio del diritto di superficie ovvero del diritto di proprietà sulle aree del piano di zona e, in conseguenza, dei loro aventi causa, senza limitazioni temporali e fatte salve le modalità previste nei successivi.

Interventi di EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA in «diritto di superficie»

- **Accertamenti Preliminari:**

Verificare se il compendio pignorato è stato realizzato in regime di Edilizia Convenzionata Agevolata (ovvero, intervento di **edilizia Convenzionata che ha beneficiato di contributi o finanziamenti pubblici**)

- **da effettuare attraverso:**

- l'esame della Relazione Notarile (trascrizione della Convenzione indicata nella Relazione)
- l'esame del Titolo di Provenienza (ovvero del primo Titolo di assegnazione/cessione del bene)
- l'esame della Convenzione (possono essere indicati/menzionati i finanziamenti erogati)
- l'accertamento presso la Regione ed il M.I.T. (Direzione Regionale per la Casa e la riqualificazione urbana) dell'esistenza di contributi pubblici erogati (e/o gestiti da tali Enti) a favore del Concessionario (impresa/cooperativa) ovvero, più in generale, dell'intervento.
- l'esame dell'Atto di Mutuo originario

Interventi di EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA in «diritto di superficie»

Spettabile
Regione Lazio
Area Edilizia Residenziale Agevolata

OGGETTO: Verifica finanziamenti/contributi pubblici – interventi di Edilizia Convenzionata

Il sottoscritto [REDACTED] nominato CTU nella Procedura Esecutiva del Tribunale di Roma RGE [REDACTED] - avente ad oggetto unità immobiliari facenti parte dei seguenti complessi immobiliari di Edilizia Convenzionata edificati in diritto di superficie:

– PdZ n° C/5 "CECCHIGNOLA SUD" COMPARTO D/P - Concessionaria: "SOC. [REDACTED]
[REDACTED]");

CHIEDE ALLA SV

di verificare se il suddetto intervento ha usufruito di contributi e/o finanziamenti pubblici; si prega nel merito di fornire eventualmente documentazione a riguardo.

Interventi di EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA in «diritto di superficie»

- Accertamenti Preliminari:

Verificare i «Vincoli» di cui alla Convenzione e quelli derivanti dal finanziamento

- da effettuare attraverso:

- l'esame della Convenzione

- l'esame delle norme e direttive di cui al finanziamento e dell' Atto d'Obbligo (eventuale) stipulato a favore della Regione per la concessione del finanziamento stesso

- l'esame degli atti depositati dagli Enti nel fascicolo della Procedura a seguito dell'intervento (eventuale) di cui ai commi 376 e 377 della Legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021)

- esame della Tabella approvata dal Comune relativa ai prezzi di massima cessione e locazione (Cfr. art. 35 lettera e) L. 865/1971, nonché articoli pertinenti della Convenzione)

Interventi di EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA in «diritto di superficie»

- **Stima dei beni** - Premessa

- Ai fini della stima **assume rilevanza l'applicabilità o meno dei vincoli «sociali»** (ovvero di solo alcuni di essi) **alla procedura esecutiva** avente ad oggetto beni immobili a destinazione residenziale (e relative pertinenze) realizzati nell'ambito di un intervento di Edilizia Convenzionata – Agevolata, **nonché all'aggiudicatario in una futura rivendita**

- tale valutazione, a contenuto giuridico, non può che essere demandata al Giudice dell'Esecuzione, anche in considerazione dei diversi orientamenti registrati e della diversa tipologia di debitori esegutati riscontrabili nelle singole Procedure (originario costruttore, acquirenti successivi).

Interventi di EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA in «diritto di superficie»

- **Stima dei beni** in caso di applicabilità in sede di Procedura Esecutiva dei vincoli «sociali»

in conformità all'orientamento della Sezione derivante dall'interpretazione della Legge di Bilancio del 2021, secondo la quale si è inteso dare rilievo alla tutela della finalità sociale dell'intervento edilizio anche in sede di vendita forzata, e ritenendo che tale tutela possa perseguirsi, anche in sede espropriativa, solo con il rispetto dei vincoli «sociali».

Come ?

- **con la determinazione del prezzo di vendita a base d'asta entro il limite del prezzo massimo di cessione** (anche nel caso in cui il valore di stima sia maggiore del Prezzo massimo)
- **con la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene dei requisiti soggettivi** previsti dalla legge e dagli atti convenzionali;
- **con la sussistenza in capo all'aggiudicatario del bene di ulteriori vincoli** (es. vincoli locatizi)

Interventi di EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA in «diritto di superficie»

- **Si rileva, a prescindere da tale orientamento, che**
- **Il Comune** in sede di «**AFFRANCAZIONE**» (a mezzo di Convenzione integrativa) dal prezzo massimo di cessione e di locazione (Cfr. comma 49 bis - art. 31 LEGGE 23 dicembre 1998, n. 448) richiede all'istante (proprietario, ex proprietario e comunque persona fisica)
- l'attestazione circa il possesso dei requisiti soggettivi
- con l'**Atto di Affrancazione** sono rimossi anche i vincoli di natura soggettiva salvo quelli eventualmente previsti da ciascun canale di finanziamento

n.b. non è possibile pertanto escludere criticità in sede di affrancazione da parte dell'aggiudicatario che non posseda tali requisiti qualora gli stessi non vengano applicati nella vendita in sede esecutiva.

Interventi di EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA in «diritto di superficie»

Dall'Atto di Affrancazione

7) con Determinazione Dirigenziale del Dipartimento Programmazione Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia Pubblica - U.O. Edilizia Sociale e Housing numero [REDACTED] di repertorio del giorno 2 novembre 2024 con il numero [REDACTED] di protocollo del giorno 2 novembre 2024, che in copia conforme trovasi allegata al presente atto sotto la lettera "A" - e previa attestazione dei requisiti soggettivi - è stata autorizzata la sottoscrizione del presente atto previo calcolo delle relative somme ivi

3. Ai sensi dell'articolo 31 comma 49 quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione riguardo esclusivamente le porzioni immobiliari di cui al presente atto, comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva esclusivamente riguardo le medesime porzioni immobiliari, fatti salvi quelli eventualmente stabiliti sulla base di ciascun canale di finanziamento.

Interventi di EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA in «diritto di superficie»

- **Si rileva, altresì, che**

la **Regione Lazio** nella nota dell'Aprile 2023, inviata al **Consiglio del Notariato** («Alienazione di alloggi, realizzati in regime di Edilizia residenziale agevolata in conformità ai vincoli di destinazione a finalità sociali»), ha ribadito il concetto - **della permanenza nel tempo dei vincoli** (con specifico riferimento a quelli soggettivi), **riconducibili al finanziamento concesso** (Cfr. comma 2 art. 20 L. 179/1992)

Art. 20

(Autorizzazione alla vendita e alla locazione da parte dell'assegnatario o dell'acquirente di alloggi).

((1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della regione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine, gli alloggi stessi possono essere alienati o locati))

2. In tutti i casi di subentro il contributo è mantenuto a condizione che il subentrante sia in possesso dei requisiti soggettivi vigenti al momento del subentro stesso.

In assenza di tali requisiti si dovrà procedere alla restituzione del contributo pubblico.

Interventi di EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA in «diritto di superficie»

Dalla nota al Notariato

pubblica. Con tale atto la Regione inoltre ha inteso ribadire il concetto della permanenza nel tempo dei vincoli gravanti sugli immobili dell'edilizia agevolata, riconducibili al finanziamento concesso, affinché ne possano beneficiare i soggetti utilizzatori finali anche nelle vendite successive alla prima.

Ai fini della tutela della contribuzione pubblica, è necessario che negli atti di rogito di trasferimento del bene realizzato in regime di edilizia residenziale agevolata, ivi compresi quelli susseguenti all'affrancazione di cui all'art. 31 comma 49 – bis Legge n. 448/98, venga data adeguata evidenza alla permanenza dei vincoli gravanti sulle unità immobiliari, con specifico riferimento al possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 16 Legge regionale n. 12/1999 in capo all'avente causa.

Tale esigenza potrà realizzarsi recando menzione negli atti pubblici notarili dell'opzione da parte dell'acquirente dell'autocertificazione del possesso dei requisiti soggettivi ovvero, in assenza di questi, dell'avvenuta restituzione del contributo pubblico da parte del venditore all'Ente finanziatore. Tale necessità trova peraltro ragion d'essere nella ratio della normativa (comma 2 art. 20 legge 17 febbraio 1992, n.179, Legge 5 agosto 1978) e nei provvedimenti amministrativi adottati e trasmessi a codesto Organo.

Interventi di EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA in «diritto di superficie»

- **Stima dei beni** in caso di applicabilità in sede di Procedura Esecutiva dei vincoli «sociali»

Esempio (dati generali):

Compendio pignorato realizzato in regime di Edilizia Convenzionata - Agevolata

Diritti posti in vendita: **proprietà superficaria**

Debitore esecutato: **terzo acquirente**

Vincoli oggettivi: **prezzo di massima cessione e locazione**

Vincoli soggettivi: **impossidenza e reddito**

Possibilità di trasformare il diritto di superficie in diritto di piena proprietà: **si**

«Conguaglio» l'art. 35, comma 12, L. n. 865/71: **non dovuto**

Affrancazione (c. 49 bis art. 31 L. 448/98) e Trasformazione (c. 47 art. 31 L. 448/98): **non effettuate**

Interventi di EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA in «diritto di superficie»

- **Stima dei beni** in caso di applicabilità in sede di Procedura Esecutiva dei vincoli «sociali»

Esempio (procedimento - stima del diritto di superficie):

A) Stima del valore di mercato della piena proprietà (a mezzo di «comparabili» ovvero di beni simili compravenduti a libero mercato nella stessa zona di riferimento)

B) Applicazione, al valore di mercato della piena proprietà, delle opportune detrazioni con riferimento

- agli oneri di Affrancazione (ed oneri accessori relativi alla stipula della Convenzione int.)
- agli oneri relativi alla Trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà (ed oneri accessori relativi alla stipula della Convenzione integrativa)
- agli effetti sulla stima dei limiti soggettivi di cui all'esempio (eventuale, qualora si ritenga che possa incidere sul valore di stima la limitazione imposta alla platea degli offerenti)

C) Applicazione degli ulteriori adeguamenti e correzioni alla stima (art. 568 c.p.c.)

Interventi di EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA in «diritto di superficie»

- **Stima dei beni** in caso di applicabilità in sede di Procedura Esecutiva dei vincoli «sociali»

«**CONGUAGLIO**» di cui all'art. 35, comma 12, L. n. 865/71

- nell'esempio in oggetto non è dovuto alcun conguaglio in quanto l'Amministrazione ovvero il Comune ha dato riscontro come segue:

[...] "[...] in riferimento alla sua richiesta in calce, si comunica che con Determinazione Dirigenziale n.141/2002 questo ufficio ha individuato, in via definitiva, il corrispettivo di esproprio del PdZ C2 Lunghezza, risultato pari ad €/mcr 28,64. Si conferma, a tal proposito, l'avvenuto pagamento del corrispettivo definitivo di esproprio da parte della [...] [...]"

Interventi di EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA in «diritto di superficie»

- **Stima dei beni** in caso di applicabilità in sede di Procedura Esecutiva dei vincoli «sociali»

«**CONGUAGLIO**» di cui all'art. 35, comma 12, L. n. 865/71

- al fine di accertare la presenza di eventuali conguagli inviare apposita richiesta al Comune:
Dip. PAU – Dir. Edilizia - U.O. Edilizia Sociale - protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

- **qualora determinato in via definitiva (o intermedia) dall'Amministrazione il corrispettivo di esproprio del Piano di Zona, espresso in euro/mc, calcolare l'eventuale differenza rispetto a quanto già corrisposto in sede di Convenzione dal Concessionario/operatore; nel merito fare riferimento alla cubatura realizzata con l'intervento e, ai fini della definizione degli oneri relativi al solo compendio pignorato, ai millesimi di proprietà di quest'ultimo.**

- destrarre tale importo (da considerare di massima) dal valore di stima

Interventi di EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA in «diritto di superficie»

- **Stima dei beni** in caso di applicabilità in sede di Procedura Esecutiva dei vincoli «sociali» **«CONGUAGLIO»** di cui all'art. 35, comma 12, L. n. 865/71

Esempio richiesta al Comune

PREMESSO CHE

- le suddette unità immobiliari sono parte di un complesso immobiliare edificato in diritto di superficie, concesso dal Comune di Roma; PdZ n° C5 "CECCHIGNOLA SUD" COMPARTO D/P - Concessionaria: " [REDACTED] SRL";
- di dare conto dell'eventuale acquisizione definitiva delle aree costituenti il Piano di Zona e quindi della successiva determinazione di eventuali maggiori oneri a carico del concessionario e/o suoi aventi causa rispetto a quanto originariamente stimato dall'Amministrazione in merito ai costi globali di attuazione del Piano stesso; si prega in particolare di indicare con riferimento ai beni pignorati, se sussiste e se determinato, il conguaglio relativo all'acquisizione definitiva delle area del Piano di Zona;
- in caso di esito positivo, di fornire l'importo del suddetto conguaglio o comunque il costo definitivo al mc da ripartire per ogni singolo comparto compreso quello in oggetto (D/P);

Interventi di EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA in «diritto di superficie»

- **Stima dei beni** in caso di applicabilità in sede di Procedura Esecutiva dei vincoli «sociali»

«**AFFRANCAZIONE**» comma 49 bis – 49 quater art. 31 L. 448/98

Rimozione, a mezzo di una Convenzione integrativa, del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione e locazione degli immobili realizzati nei Piani di Zona, a fronte del pagamento di un corrispettivo

- Non risulta possibile procedere all'affrancazione per agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati.

Interventi di EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA in «diritto di superficie»

- **Stima dei beni** in caso di applicabilità in sede di Procedura Esecutiva dei vincoli «sociali»

«TRASFORMAZIONE » del diritto di superficie in diritto di piena proprietà per gli immobili ricadenti in aree ex L. 167/1962 (commi 45 - 49 art. 31 L. 448/98)

- Tale «trasformazione» **non risulta ad oggi possibile per tutti i Piani di Zona** del Comune di Roma.

- **I Piani di Zona «trasformabili» sono riportati nelle Determinazioni Dirigenziali di Autorizzazione alla stipula della convenzione integrativa per la cessione in proprietà delle aree relative ai Piani di Zona del I e II P.E.E.P., reperibili al seguente link**

<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40326&pagina=6>

Interventi di EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA in «diritto di superficie»

- **Stima dei beni** in caso di applicabilità in sede di Procedura Esecutiva dei vincoli «sociali»

«AFFRANCAZIONE» e «TRASFORMAZIONE »

- Per la **determinazione degli oneri da corrispondere al Comune** è possibile utilizzare il simulatore di calcolo messo a disposizione dalla stessa amministrazione al seguente link

<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40326&pagina=3>

- l'Amministrazione comunale ha recentemente attivato il S.I.A.T. ovvero un portale telematico che permette di compilare e inviare on-line le istanze di affrancazione dal vincolo di prezzo massimo di cessione e di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà, sia in modalità ordinaria che “semplificata”.

Interventi di EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA in «diritto di superficie»

- **Stima dei beni** in caso di applicabilità in sede di Procedura Esecutiva dei vincoli «sociali» «AFFRANCAZIONE» e «TRASFORMAZIONE » - Simulatore

CALCOLO AFFRANCAZIONE

DATI GENERALI ASSEGNAZIONE /COMPARTO:	
Base Millesimale	1000
Millesimi	0
QM(Quota millesimale)	0
A:Cubatura da convenzione comparto mc	1
B:Data di convenzione	01/01/1900
coeff. ISTAT	1,503
C:Oneri concessori	0,00 €
D:Oneri concessori rivalutati (D = C*ISTAT)	0,00 €
E:Oneri concessori unitari rivalutati (E=D/A) €/Mc	0,00 €
F:Valore Venale dell'aera (Prop. Delibera A.C. 155/2022 approvata il 08.06.2023)	
<input type="text" value="Vigne Nuove"/>	0,00 €
G:Abbattimento del Valore Venale (G=F*0,6)	0,00 €
H:Trasformazione unitaria (H=G-E)	0,00 €
CALCOLO PER UNITÀ EDILIZIA	
I: Cubatura unità edilizia mc	0
L: Cc48 Trasformazione totale per unità edilizia (L = I * H) €	- €

CALCOLO DELLA TRASFORMAZIONE PER UNITÀ IMMOBILIARE

P: Conguaglio già versato	0,00 €
Q: Trasformazione per immobile (Q= (L*QM) - P)	0,00 €

CALCOLO CANONE AFFRANCAZIONE

R:Abbattimento trasformazione unitaria (R=Q*0,5) €	0,00 €
Esercizio	2023
Decorrenza termini assegnazione	01/01/1900
Data Calcolo Affrancazione	02/07/2024
ATC(Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione) gg	45474
Numero Anni Durata Convenzione	99
ADC(Numero di anni di durata di convenzione) gg	36160
S:(ADC-ATC)/ADC	-0,258
T:CRV corrispettivo rimozione vincoli (CRV=R*S) €	0,00 €
U:CRVs: corrispettivo rimozione vincoli convenzione diritto di superficie (=CRV*0,5) €	0,00 €

Interventi di EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA in «diritto di superficie»

- **Stima dei beni** in caso di applicabilità in sede di Procedura Esecutiva dei vincoli «sociali»
«AFFRANCAZIONE» e «TRASFORMAZIONE »
- **Documentazione necessaria ai fini del calcolo** (salvo casi particolari)
 - Convenzione
 - Tabelle Millesimali
 - Eventuale importo del «conguaglio» già versato

Interventi di EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA in «diritto di superficie»

«Prezzo di massima cessione e locazione» determinato secondo i criteri previsti dalla Convenzione. Richiedere al Comune la relativa Tabella

Dip. PAU – Dir. Edilizia - U.O. Edilizia Sociale - protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

- nella **Tabella predisposta dal Concessionario ed approvata dall'Amministrazione**, è indicato il corrispettivo massimo di cessione (e locazione) di ogni singolo alloggio, e sue pertinenze.

- **il corrispettivo massimo di cessione è soggetto ad aggiornamenti**, secondo i criteri ed i parametri stabiliti dalle singole Convenzioni (adeguamento ISTAT, miglioramenti, ecc.)

n.b. fare attenzione, le tabelle riportate negli originari Atti di Compravendita o Assegnazione potrebbero essere state annullate dal Comune e quindi sostituite.

Interventi di EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA in «diritto di superficie»

«Prezzo di massima cessione e locazione» - Esempio Tabella

TABELLA RIEPILOGATIVA DEL CORRISPETTIVO DI CESSIONE E DEL CALCOLO DI LOCAZIONE ANNUO DETERMINATA CON DETRAZIONE DEL CONTRIBUTO E DELLE MIGLIORIE DELL'APPARTAMENTO.

PROGRAMMA COSTRUTTIVO CONVENZIONATO/AGEVOLATO Legge 493/93 art.9 e 179/92 art. 8

LOCAZIONE PERMANENTE

Soc. Coop. Ed. _____
 Sede legale _____
 Asseg.ne nel P.d.Z. C25 BORGHESIANA PANTANO
 Comp. _____ E/p _____

ROMA CAPITALE

12 MAR. 2014

DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANA

Prot. n. QI 35858

N. App.li	Edificio	Scala	Piano	Interno	Totale SUPERFICIE VIRTUALE	CARATURA MILLESIMI SUP.	PREZZO MASSIMO DI CESSIONE CON DETRAZIONE MIGLIORIE APPARTAMENTO = PREZZO AL mq EURO 1644,96 X Sup.V.		Contributo Regionale IN CONTO CAPITALE	Prezzo di Cessione (Prezzo Massimo di Cessione Meno Contributo Regionale)	Canone massimo di Locazione Annuo	Canone massimo di Locazione Mensile
							€	€				
Totali					3999,96	1000,00	1644,96	€ 6.579.774,12	€ 1.301.471,39	€ 5.278.302,74	4,30%	€ 18.913,92
1	A	1*	1		108,82	27,21	€ 1.844,96	€ 179.004,55	35.406,88	€ 143.597,67	€ 6.174,70	€ 514,56
2	A	1*	2		101,16	25,29	€ 1.844,96	€ 166.404,15	32.914,54	€ 133.489,61	€ 5.740,05	€ 478,34
3	A	1*	3		80,55	20,14	€ 1.844,96	€ 132.501,53	26.208,84	€ 106.292,89	€ 4.570,59	€ 380,88
4	A	1*	4		101,18	25,29	€ 1.844,96	€ 166.404,15	32.914,54	€ 133.489,61	€ 5.740,05	€ 478,34
5	A	1*	5		108,14	27,04	€ 1.844,96	€ 177.885,97	35.185,83	€ 142.700,34	€ 6.136,11	€ 511,34
6	A	2*	6		108,14	27,04	€ 1.844,96	€ 177.885,97	35.185,83	€ 142.700,34	€ 6.136,11	€ 511,34
7	A	2*	7		101,18	25,29	€ 1.844,96	€ 166.404,15	32.914,54	€ 133.489,61	€ 5.740,05	€ 478,34
8	A	2*	8		80,55	20,14	€ 1.844,96	€ 132.501,53	26.208,84	€ 106.292,89	€ 4.570,59	€ 380,88
9	A	2*	9		101,16	25,29	€ 1.844,96	€ 166.404,15	32.914,54	€ 133.489,61	€ 5.740,05	€ 478,34
10	A	2*	10		109,15	27,29	€ 1.844,96	€ 179.547,38	35.514,26	€ 144.033,12	€ 6.193,42	€ 516,12

Alcune Tabelle possono essere reperire alla seguente pagina Web

<https://www.comune.roma.it/web/it/schedaservizi.page?contentId=INF66880&stem=ediliziaressociale>

Interventi di EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA in «diritto di superficie»

GRAZIE PER L'ATTENZIONE