

Determinazione Dirigenziale

NUMERO REPERTORIO QI/1746/2020 del 20/11/2020

NUMERO PROTOCOLLO QI/136275/2020 del 20/11/2020

Oggetto: Linee Guida afferenti la semplificazione della procedura per l'affrancazione/rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione, relativamente a porzioni immobiliari destinate ad unità abitative e loro pertinenze realizzate nel regime convenzionale di cui all'art. 35 della Legge n. 865/1971 e adeguamento dei relativi schemi convenzionali in uso ai sensi della Deliberazione Giunta Capitolina n. 103 del 5.06.2020.

IL DIRETTORE

CINZIA ESPOSITO

Responsabile procedimento: Cinzia Esposito

Determinazione Dirigenziale firmata digitalmente da:

CINZIA ESPOSITO

PREMESSO CHE

con Sentenza n. 18135 del 16.09.2015 della Suprema Corte di Cassazione a Sezioni Unite, è stato affermato il principio secondo cui il vincolo del prezzo massimo di cessione degli alloggi realizzati in regime convenzionale ex art. 35 della Legge n. 865/1971 su aree P.E.E.P, segue il bene, con efficacia indefinita, a meno che non intervenga una convenzione integrativa a rimuoverlo;

l'Amministrazione Capitolina, al fine di conformarsi alla sopra citata Sentenza, nel tempo, ha adottato una serie di deliberazioni per regolamentare l'istituto dell'affrancazione/rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione, relativamente a porzioni immobiliari destinate ad unità abitative e loro pertinenze che di seguito si riportano: Deliberazioni C.S. n. 33/2015 e n. 40/2016; Deliberazioni Giunta Capitolina n. 13/2016, n. 108/2016 e n. 95/2017; Deliberazioni A.C. n. 37/2018 e n. 116/2018;

in particolare con le Deliberazioni G.C. n. 13/2016 e n. 108/2016, per l'ultimazione della procedura in questione, è stata prevista una tempistica pari a 180 giorni, a decorrere dalla data in cui la pratica risulti completa di tutta la documentazione utile per essere istruita;

inoltre, con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 116 del 23.10.2018, esecutiva ai sensi di Legge, Roma Capitale ha deliberato - tra l'altro - di coordinare, sistematizzare e modificare i provvedimenti emanati in materia di trasformazione e affrancazione degli immobili ricadenti nei Piani di Zona del I e del II P.E.E.P. (in esecuzione della Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.37 del 2018) anche adeguando la formula di calcolo del corrispettivo di trasformazione e del canone di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, stabilendo espressamente, altresì, che a seguito della stessa Deliberazione sia da intendersi abrogata ogni disposizione contraria o incompatibile con i provvedimenti in materia emanati da Roma Capitale;

l'ingente numero di istanze che perviene a Roma Capitale, sia presentate da attuali proprietari sia da coloro che vi abbiano interesse, anche se non più titolari dei diritti reali sul bene immobile, così come a ciò legittimati da ultimo espressamente dalla previsione della Legge n. 136/2018 (art. 25 undecies), istanze finalizzate alla rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione, non sempre consente all'Amministrazione il rispetto della tempistica sopracitata, comportando la necessità di individuare modalità semplificate per imprimere la dovuta accelerazione alle procedure medesime, con particolare riguardo alla fase relativa al calcolo della determinazione dell'importo dovuto a titolo di corrispettivo/canone per l'eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o di locazione per gli alloggi realizzati nel regime convenzionale di cui all'art. 35 della Legge n. 865/1971;

pertanto, si è reso necessario prevedere, anche con riferimento alle istanze già presentate, che tutti i soggetti che vi abbiano interesse, e quindi anche coloro non più titolari dei diritti reali sul bene immobile, ed in alternativa alla modalità ordinaria, possano autonomamente optare di effettuare sotto la propria responsabilità il calcolo per la determinazione dell'importo dovuto a titolo di corrispettivo/canone finalizzato all'eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o di locazione riguardo gli alloggi e loro pertinenze ed accessioni, realizzati secondo la disciplina legislativa e convenzionale di cui all'art. 35 della Legge n. 865/1971 ed ex Legge n. 167/1962.

CONSIDERATO CHE

l'attività della Pubblica Amministrazione deve essere incardinata sui principi di legalità, economicità, efficacia, efficienza, imparzialità, pubblicità e trasparenza, e che la Giunta Capitolina, in data 5.06.2020, ha approvato la Deliberazione n. 103 avente per oggetto: "Semplificazione delle modalità per la presentazione delle istanze di affrancazione degli immobili ricadenti in aree ex Legge. n. 167/1962, relativamente al calcolo per la determinazione del relativo corrispettivo, secondo i criteri di cui alla Deliberazione A.C. n. 116/2018";

in attuazione operativa della deliberazione della Giunta Capitolina n. 103 del 5.06.2020, si ritiene doveroso ed opportuno indicare e rendere pubbliche, in modo puntuale e dettagliato, le procedure e la modulistica da utilizzare dai soggetti interessati ad avvalersi di quanto introdotto dalla approvata Deliberazione e ciò anche in ossequio al dettato della Legge 241/1990 (Nuove norme sul procedimento amministrativo);

pertanto, sono state, a tal fine, predisposte le “Linee Guida”, la modulistica portante la dichiarazione contenente autocertificazioni ed autodichiarazioni finalizzate alla definizione del procedimento per la rimozione del vincolo del prezzo massimo, nonché il modello per la redazione della Relazione Tecnica Asseverata, a sua volta contenente autocertificazioni ed autodichiarazioni per la definizione del calcolo del canone/corrispettivo per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione, ai fini della sottoscrizione della convenzione integrativa di affrancazione;

dette “Linee Guida” (che saranno disponibili sul portale di Roma Capitale al link <https://www.comune.roma.it/web-resources/cms/documents/affr-modellolineeguida>) prevedono indicativamente che:

1. i soggetti interessati, sia che si tratti di attuali proprietari sia di coloro che vi abbiano interesse anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, possano autonomamente effettuare – mediante l'ausilio di un tecnico abilitato e liberamente incaricato - il calcolo/determinazione del canone/corrispettivo di affrancazione/rimozione dei vincoli, a loro esclusive cura e spese e senza alcun diritto a ripetizione o rifusione di somme a tale titolo impiegate;

2. tale opzione si può applicare in alternativa alla modalità ordinaria finora applicata:

a. sia per nuove istanze;

b. sia in riferimento ad istanze già presentate;

3. a tale scopo il cittadino dovrà affidare l'incarico in tal senso ad un Professionista abilitato che, sotto la propria personale responsabilità, redigerà apposita Relazione Tecnica Asseverata ai sensi del D.P.R. 445/2000, finalizzata a determinare il canone/corrispettivo di affrancazione rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione con esplicitazione del meccanismo di calcolo, in riferimento ed ottemperanza alla procedura indicata nella Deliberazione di Assemblée Capitolina n. 116 del 23.10.2018 e con applicazione del successivo Decreto del Ministero dell'Economia e Finanze n.151/2020;

4. la modulistica da utilizzare potrà essere scaricata dal sito istituzionale di Roma Capitale e utilizzata come riferimento per i contenuti minimi della Relazione Tecnica:

- modulo per l'istanza di affrancazione presente sul sito di Roma Capitale

(istanza: <https://www.comune.roma.it/web-resources/cms/documents/AFF01c-2018.pdf>; dichiarazione sostitutiva di atto notorio (regolamento condominio e tabelle): <https://www.comune.roma.it/web-resources/cms/documents/affr-02-2016-condtab.pdf>;

dichiarazione sostitutiva di atto notorio (persone fisiche): <https://www.comune.roma.it/web-resources/cms/documents/affr-03a-2016-persfis.pdf>;

dichiarazione sostitutiva di atto notorio (persone giuridiche): <https://www.comune.roma.it/web-resources/cms/documents/affr-03b-2016-persgiur.pdf>;

- il modulo relativo alle Dichiarazioni (autocertificazioni e autodichiarazioni) del richiedente e del Professionista abilitato e la Relazione Tecnica Asseverata (perizia), che dovrà contenere anche la suddetta analisi tecnica esplicativa attraverso la quale si perviene alla determinazione del *quantum debeatur* canone/corrispettivo in questione è pubblicato sul sito di Roma Capitale;

la medesima dichiarazione asseverata e sostitutiva deve essere sottoscritta – pena l'inutilizzabilità ai fini del procedimento amministrativo - anche dalla parte privata proprietaria o non più proprietaria e conterrà anche dichiarazioni di quest'ultima attestante lo stato di diritto dei beni, i requisiti soggettivi ed opzioni in tema di formalizzazione del rogito notarile;

(dichiarazioni e Relazione tecnica asseverata: <https://www.comune.roma.it/web-resources/cms/documents/affr-modelloprocedurasemplificata>);

5. la modulistica compilata e sottoscritta dovrà essere trasmessa - esclusivamente - tramite PEC all'indirizzo protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it, e prevedere anche le seguenti attestazioni:

a) DICHIARAZIONE nel caso in cui per la stessa unità immobiliare fosse già stata presentata istanza di affrancazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione, dalla parte procedente o altri soggetti a ciò legittimati, in cui sia indicato: il protocollo (numero e data) di presentazione dell'istanza stessa ed eventuali altri protocolli e, l'esplicita volontà di integrare l'istanza precedente, in quanto si intende ricorrere alla nuova modalità di presentazione ai sensi della Deliberazione di G.C. n. 103 del 5.06.2020;

b) (eventualmente) DOCUMENTAZIONE che dia evidenza del pedissequo rispetto del meccanismo di calcolo, in riferimento ed ottemperanza alla procedura indicata dalla Deliberazione dell' A.C. n.116/2018, nonché di tutti gli atti da cui sono stati desunti i parametri utilizzati per il calcolo;

c) DICHIARAZIONE di volersi avvalere/di non volersi avvalere della facoltà di versamento dilazionato del corrispettivo/canone come sopra calcolato; in caso di opzione del pagamento dilazionato, il medesimo potrà essere rateizzato con non più di 36 rate con un importo minimo di euro 50 per ciascuna rata (Deliberazione di A.C. n. 66 del 10.09.2019).

La convenzione integrativa potrà essere sottoscritta solamente dopo l'avvenuto pagamento della prima quota e le restanti quote, maggiorate di interessi legali, dovranno essere accompagnate da idonea garanzia fidejussoria, a cura e spese del soggetto affrancatario, come previsto dal Decreto MEF n. 151/2020;

- d) COPIA della QUIETANZA attestante l'avvenuto pagamento dei diritti di istruttoria come previsti dalla Deliberazione A.C. n. 116/2018, di € 100,00, pagamento che, deve essere effettuato tramite procedura web accessibile dalla sezione "servizi online" del portale Roma Capitale: servizi di riscossione reversali; nel caso in cui i diritti di istruttoria fossero già stati pagati per una precedente istanza, non si dovrà procedere ad alcun nuovo versamento;
- e) COPIA della QUIETANZA per il pagamento dell'intero/prima quota del canone/corrispettivo di affrancazione; il percorso che il cittadino deve fare per creare la reversale è: portale di Roma Capitale --> Servizi --> Tributi e Contravvenzioni --> Servizio Riscossione Reversali --> Accedi al Servizio;

a questo punto il cittadino è entrato nel sistema informativo delle Reversali. Dalla Home di benvenuto, attraverso il Menu di navigazione: Nuova reversale --> Str. Competenza: Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica --> Ambito U.O. Edilizia Sociale --> Tipo Reversale: Affrancazioni PEEP --> Causale: Canone Affrancazione --> Conferma. Una volta compilati i campi relativi ai dati anagrafici della persona e modificato il campo Importo, il cittadino deve premere sul pulsante Crea Definitiva. A questo punto il cittadino può decidere se premere sul Pulsante Paga, in questo caso può pagare direttamente al momento della creazione della reversale, oppure può premere sul pulsante Stampa, ed otterrà un PDF contenente l'avvisatura PagoPA per pagare la reversale attraverso i vari PSP (Home Banking, poste, etc);

6. sul portale di Roma Capitale, nella sezione dedicata, è resa disponibile, insieme alle Linee Guida, la documentazione generale per la procedura semplificata per le affrancazioni che contiene appunto il Modello relativo alla Dichiarazione (autocertificazioni e autodichiarazioni ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000) e il Modello/riferimenti per la Relazione Tecnica asseverata;

7. il Professionista e la parte privata affrancataria dichiareranno congiuntamente di ben conoscere ed accettare che il calcolo per la determinazione del canone/corrispettivo di affrancazione è stato effettuato, secondo le modalità definite con Deliberazione di A.C. n. 116/2018 e con applicazione del successivo Decreto del Ministero dell'Economia e Finanze n.151/2020 mediante il quale ai sensi dell'art. 25-undecies della L.136/2019, modificativo del comma 49 bis dell'art.31 della Legge n. 448/1998 vengono definiti i criteri, i parametri e le modalità di calcolo rispetto a quanto dovuto a Roma Capitale a tale titolo; detto calcolo verrà accettato dalla P.A. ai fini della stipula della Convenzione integrativa di affrancazione, ma con riserva di verifiche di veridicità di quanto attestato e nuovi calcoli che saranno effettuati dagli uffici, secondo i parametri del Decreto medesimo e quindi i conguagli eventualmente conseguenti alle verifiche;

con Determinazione Dirigenziale Rep. 140 dell'11.02.2019 del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, era stato adeguato lo schema di convenzione finalizzato alla stipulazione di atti portanti affrancazione per la rimozione dei vincoli convenzionali mentre con Determinazione n. 367 del 18.03.2019 era stato adeguato lo schema di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (quest'ultimo rettificato con Determinazione Dirigenziale n. 997 dell' 11.7.2019);

la medesima Deliberazione della Giunta Capitolina n. 103 del 5.06.2020 ha anche espressamente stabilito che, al momento dell'emanazione ed entrata in vigore del Decreto del Ministero dell'Economia e Finanze, ovvero di altra normativa, sia di rango legislativo sia di altra fonte anche amministrativa, la disciplina riguardante il tema della rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione potrà essere integrata ed adeguata con provvedimenti ed atti di natura dirigenziale;

gli atti aventi una dualità di natura ed effetti giuridici, trasformazione e superficie in piena proprietà e affrancazione/rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione, su richiesta delle parti private, sono anche usualmente sottoscritti in forma unitaria e ciò al fine di comprimere ed ottimizzare tempi, procedimenti e risorse ma che anch'essi devono necessariamente essere adeguati e posti in coerenza tra loro ed alle nuove modalità operative;

pertanto, il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, in attuazione del dettato della suddetta Deliberazione della Giunta Capitolina n. 103 del 5.06.2020, al fine di ottimizzare ed accelerare il più possibile i procedimenti amministrativi in oggetto, e già prevedendo peculiari clausole, modalità operative e di garanzia, in base al Regolamento di cui alla Deliberazione n. 66 del 10.09.2019 ed eventuale provvedimento della G.C., nonché modalità di pagamento dilazionato di detto canone/corrispettivo, approva i nuovi moduli allegati al presente provvedimento ed in particolare:

1) allegato sub "D" schema di convenzione per la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione, da stipularsi posteriormente all'emanazione del Decreto del M.E.F. ma i cui

valori del corrispettivo/canone siano già stati versati anteriormente all'emanazione del Decreto medesimo ed ove il Decreto stesso sia intervenuto nelle more della sola sottoscrizione convenzionale di affrancazione/rimozione; per tali casi è previsto un conguaglio entro 240 giorni dal rogito medesimo in favore della parte che, avendone titolo, lo richiedesse;

2) allegato sub "E" schema di convenzione per la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione, da stipularsi posteriormente all'emanazione del Decreto del M.E.F. ove i valori del corrispettivo/canone, saranno definitivi in quanto calcolati conformemente anche ai contenuti del Decreto medesimo; conseguentemente per tali casi non è più previsto un conguaglio relativamente al canone di affrancazione/rimozione;

3) allegato sub "F" schema di convenzione portante congiuntamente sia la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sia la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione, nonché del canone massimo di locazione, da stipularsi posteriormente all'emanazione del Decreto del MEF, ma i cui valori del corrispettivo/canone per la rimozione/affrancazione siano già stati versati anteriormente all'emanazione del Decreto medesimo ed ove il Decreto stesso sia intervenuto nelle more della sola sottoscrizione convenzionale; per tali casi è previsto un conguaglio entro 240 giorni dal rogito stesso in favore della parte che, avendone titolo, lo richiedesse;

4) allegato sub "G" schema di convenzione portante congiuntamente sia trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sia la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione, da stipularsi posteriormente all'emanazione del Decreto del M.E.F. ed ove i valori del corrispettivo/canone dell'affrancazione, saranno definitivi in quanto calcolati conformemente anche ai contenuti del Decreto medesimo; conseguentemente per tali casi non è più previsto un conguaglio relativamente al canone di affrancazione/rimozione;

sempre nell'ottica di ottimizzazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi, il Dipartimento PAU, anche sulla base della documentazione ricevuta dalle parti istanti private, si riserva di istruire ed elaborare provvedimenti in forma "aggregata" ovvero "cumulativa" e quindi ciascuno contemplante - in una unitaria Determinazione Dirigenziale di autorizzazione a contrattare - una pluralità di soggetti (con correlazione ai beni immobili) autorizzati alla sottoscrizione;

a ciascuno di tali provvedimenti "cumulativi", di norma, conseguiranno sottoscrizioni di un unico ed unitario atto di rimozione dai vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione, anch'esso nella forma "aggregata" ovvero "cumulativa" con indubitabile riduzione dei costi a carico dei cittadini, oltre che con un abbattimento drastico dei tempi di formalizzazione sia per i cittadini stessi sia per l'Amministrazione;

inoltre, quale ulteriore modalità operativa, ciascun suddetto provvedimento potrà essere indirizzato di volta in volta ad un diverso Notaio - secondo i criteri oggettivi di trasparenza, neutralità e rotazione degli incarichi ed anche eventualmente di concerto con il Consiglio Notarile di Roma - che provvederà a redigere un unitario atto convenzionale aggregativo-cumulativo, specularmente attuativo del provvedimento;

tali atti (ad eccezione di quelli portanti trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà per i quali è obbligatoriamente prevista la forma dell'atto pubblico) saranno - di norma - predisposti e ricevuti nella forma della scrittura privata autenticata in quanto tale forma, oggi è consentita espressamente dalla normativa vigente come succedutasi nel tempo e da ultimo dalla Legge 17.12.2018, n. 136 (Conversione in Legge, con modificazioni, del Decreto-Legge 23.10.2018, n. 119);

tale forma della scrittura privata autenticata consente sia la sottoscrizione disgiunta (non nello stesso momento) tra ente e cittadini e quindi evitando l'accesso dei cittadini presso gli Uffici Capitolini sia la contestualità della lettura dell'atto, elementi invece obbligatori nell'atto pubblico;

inoltre, ove tali scritture private autenticate siano predisposte e formalizzate in modalità cumulativa-aggregativa, garantiranno per i cittadini anche un non secondario risparmio economico, risparmio derivante da un oggettivo abbattimento dei costi in ragione del frazionamento delle spese fisse afferenti l'atto medesimo tra tutti i privati interessati;

potrebbero verificarsi dei casi per cui tale Decreto del M.E.F. risulti essere stato emanato ma la quantificazione ed il versamento del canone/corrispettivo di affrancazione/rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione, in quanto avvenuti antecedentemente alla pubblicazione del medesimo, siano già stati effettuati mediante applicazione dei soli criteri di calcolo e riduzione di cui alla Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 116 del 23.10.2018, esecutiva ai sensi di Legge;

conseguentemente si rende necessario sin da ora anche regolamentare la peculiare casistica sopra descritta e quindi prevedere modalità operative e di stipula che consentano il proseguimento dell'attività amministrativa per dare attuazione alla stessa - anche in via transitoria - coerentemente ad un quadro normativo ed amministrativo completo;

infine, si ritiene necessario dettare un concreto indirizzo circa l'ambito applicativo del regime della rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione poiché la giurisprudenza sopra citata della Suprema Corte di Cassazione ha sancito che i vincoli di cui sopra rivestono carattere oggettivo e quindi sempre cogenti per il periodo di durata della convenzione medesima (salvo rimozione), conseguentemente, dovendosi prescindere dalla natura giuridica del primo soggetto convenzionato con il Comune (e quindi anche riferibile ad Ente pubblico ovvero equiparabili), il regime oggettivamente/reale convenzionale degli alloggi realizzati impone comunque l'assoggettamento della totalità di questi ultimi (e loro pertinenze ed accessioni) alla normativa nazionale e locale in tema di rimozione dei vincoli suddetti prescindendo dalla natura soggettiva del soggetto primo convenzionato con l'Amministrazione Comunale.

Vista la Legge n. 167/1962;

Vista la Legge n. 241/1990;

Vista la Legge n. 865/1971;

Vista la Legge n. 106/2011;

Visto il D.Lgs n. 267/2000;

Vista la Legge n. 549/95 come modificata ed integrata dalla Legge n. 662/1996, dalla Legge n. 448/1998 e da ultimo dalla Legge 136/2018;

Visto il Decreto Ministero dell'economia e delle Finanze 28.09.2020, n. 151 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata" (20G00168) (GU Serie Generale n.280 del 10.11.2020).

DETERMINA

per tutto quanto sopra premesso:

di approvare:

a) le Linee Guida per la semplificazione della procedura per l'affrancazione/rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione degli immobili ricadenti realizzati in regime convenzionale ex art. 35 della Legge n. 865/1971 in aree ex Legge n. 167/1962, documento che si allega quale parte integrale e sostanziale sub "A";

b) la Dichiarazione e la Relazione Tecnica Asseverata per la definizione del calcolo del canone/corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione ai fini della sottoscrizione della convenzione integrativa di affrancazione, che si allegano, quali parti integranti e sostanziali del presente atto, al fine di dare attuazione alla Deliberazione di Giunta Capitolina n. 103 del 5.06.2020 concernente la "Semplificazione delle modalità per la presentazione delle istanze di affrancazione degli immobili realizzati in regime convenzionale di cui all'art.35 della Legge 865/1971 e ricadenti in aree ex Legge n. 167/1962, relativamente al calcolo per la determinazione del relativo corrispettivo, secondo i criteri di cui alla Deliberazione A.C. n. 116/2018 e, ove emanato, del Decreto del Ministero dell'Economia e Finanze mediante il quale ai sensi dell'art. 25-undecies della L.136/2019, modificativo del comma 49 bis dell'art. 31 della Legge n. 448/1998 vengono e verranno definiti i criteri, i parametri e le modalità di calcolo rispetto a quanto dovuto a Roma Capitale a tale titolo; documenti che rispettivamente si allegano quali parti integranti e sostanziali sub "B" e "C";

di pubblicare sul sito istituzionale di Roma Capitale, nell'apposita sezione a ciò dedicata del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, la documentazione suddetta ai seguenti Link:

<https://www.comune.roma.it/web-resources/cms/documents/affr-modellolineeguida>

<https://www.comune.roma.it/web-resources/cms/documents/affr-modelloprocedurasemplificata>;

di rendere costantemente attivo, adeguato ed aggiornato in tempo reale, al momento della entrata in vigore del Decreto dell'Economia e Finanze, il simulatore di calcolo presente sul sito istituzionale di Roma Capitale;

di adeguare gli schemi convenzionali in materia attualmente in uso, anche prevedendo modalità transitorie che potrebbero rendersi necessarie nei casi per cui tale Decreto del M.E.F. risulti essere stato emanato ma la quantificazione

ed il versamento del canone/corrispettivo di affrancazione/rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione, in quanto avvenuti antecedentemente alla pubblicazione del medesimo, siano già stati effettuati mediante applicazione dei soli criteri di calcolo e riduzione di cui alla Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 116 del 23.10.2018, stabilendo altresì che i relativi atti con le modalità transitorie possono comunque essere sottoscritti solamente su espressa richiesta delle parti private e che il relativo canone/corrispettivo come già versato a Roma Capitale, sarà soggetto agli ulteriori doverosi conteggi di futura perequazione e saldo definitivo in denaro tra entrambe le parti, rispetto a quanto già provvisoriamente calcolato e versato, da effettuarsi entro il termine indicativo di 180 (centoottanta) giorni dall'invio a Roma Capitale, mediante posta elettronica certificata, esclusivamente alla seguente casella istituzionale protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it, di copia conforme all'originale del presente atto in formato digitale;

di perseguire gli obiettivi di ottimizzazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi e, pertanto, anche sulla base della documentazione ricevuta normalmente dalle parti istanti private;

di istruire ed elaborare provvedimenti in forma "aggregata" ovvero "cumulativa" e quindi ciascuno contemplante, in una unitaria Determinazione Dirigenziale di autorizzazione a contrattare, una pluralità di soggetti (con correlazione ai beni immobili) autorizzati alla sottoscrizione;

di approvare gli schemi di convenzione mediante i quali si potranno sottoscrivere gli atti in questione ed in particolare:

allegato sub "D" - schema di convenzione da utilizzarsi per atti da stipulare posteriormente all'emanazione del Decreto del M.E.F. ma i cui valori del corrispettivo/canone siano già stati versati anteriormente all'emanazione del Decreto medesimo ed ove il Decreto stesso sia intervenuto nelle more della sola sottoscrizione convenzionale di affrancazione/rimozione; per tali casi è previsto un conguaglio entro 240 giorni dal rogito stesso in favore della parte che, avendone titolo, lo richiedesse;

allegato sub "E" - schema di convenzione da utilizzarsi per atti da stipulare posteriormente all'emanazione del Decreto del M.E.F. ove conseguentemente i valori del corrispettivo/canone, saranno definitivi in quanto calcolati conformemente anche ai contenuti del Decreto medesimo; per tali casi non è più previsto un conguaglio relativamente al canone di affrancazione/rimozione;

allegato sub "F" - schema di convenzione da utilizzarsi per atti da stipulare portanti congiuntamente sia la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sia la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione, nonché del canone massimo di locazione, da stipularsi posteriormente all'emanazione del Decreto del M.E.F., ma i cui valori del corrispettivo/canone per la rimozione/affrancazione siano già stati versati anteriormente all'emanazione del decreto medesimo ed ove il Decreto stesso sia intervenuto nelle more della sola sottoscrizione convenzionale; per tali casi è previsto un conguaglio entro 240 giorni dal rogito stesso in favore della parte che, avendone titolo, lo richiedesse;

allegato sub "G" - schema di convenzione da utilizzarsi per atti da stipulare portanti congiuntamente sia la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sia la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione, da stipularsi posteriormente all'emanazione del Decreto del M.E.F. ed ove i valori del corrispettivo/canone dell'affrancazione, in quanto calcolati in via definitiva conformemente anche ai contenuti del Decreto medesimo; per tali casi non è più previsto un conguaglio relativamente al canone di affrancazione/rimozione;

di stabilire che le quattro fattispecie convenzionali che si approvano con il presente provvedimento, potranno essere utilizzate sia per atti singoli sia per atti cumulativi-aggregativi, soprattutto ove vengano emanati provvedimenti amministrativi di autorizzazione alla sottoscrizione in forma "aggregata" ovvero "cumulativa" e quindi ciascuno contemplante - in una unitaria Determinazione Dirigenziale di autorizzazione a contrattare - una pluralità di soggetti (con correlazione ai beni immobili);

di incaricare, secondo i criteri oggettivi di trasparenza, neutralità e rotazione degli incarichi ed a tali fini eventualmente di concerto con il Consiglio Notarile di Roma, i Notai che di volta in volta predisporranno e riceveranno gli atti in forma cumulativa attuativi di un provvedimento autorizzativo emanato in tal senso e fermi restando a carico di ciascun privato, gli oneri economici relativi alla prestazione professionale ma ciò esclusivamente in presenza di espressa autorizzazione liberatoria allo scopo resa dalle parti private interessate;

di aderire al principio, quale concreto indirizzo applicativo circa il regime della rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione, che inquadra i vincoli convenzionali come aventi carattere oggettivo/reale e quindi sempre cogenti per il periodo di durata della convenzione medesima (salvo rimozione), conseguentemente, dovendosi prescindere dalla natura giuridica del primo soggetto convenzionato con il Comune;

di prevedere in caso di opzione di pagamento dilazionato del canone/corrispettivo determinati peculiari clausole, modalità operative e di garanzia, disposte dal Regolamento di cui alla Deliberazione di A.C. n. 66 del 10.09.2019.

Si attesta l'avvenuto accertamento dell'insussistenza di situazioni di conflitto di interesse, in attuazione dell'art. 6 bis della Legge 241/1990 e degli artt. 6, comma 2, e 7 del D.P.R. 62/2013.

**IL DIRETTORE
CINZIA ESPOSITO**

| DESCRIZIONE |
|---|
| CHECK_LIST_Proposta_n._71462.pdf |
| Allegato_Sub_A___Linee_guida___Semplificazione___Decreto_MEF_REV.docx |
| Allegato_Sub_B_e_Sub_C___Dichiarazione_e_Relazione_Asseverata___Semplificazione___Decreto_MEF_REV.docx |
| Allegato_sub_E___post_mef_2___affrancazione_post_mef_calcoli_e_pagamenti_definitivi_no_conguaglio.docx |
| Allegato_sub_D___post_mef_1_affr._post_mef_ma_valori_e_pagamento_ante_pubblicazione_(con_conguaglio_a_240_gg).docx |
| Allegato_sub_F___post_mef_3_trasf._e_affr._post_mef_ma_valori_e_pagamento_ante_pubb._(con_conguaglio_a_240_gg).docx |
| Allegato_sub_G___post_mef_4___trasf._e_affr._post_mef_affr._calcoli_e_pagamenti_definitivi_no_conguaglio.docx |