



Prot RQ 22526/ 6.12.17

Al Dipartimento Urbanistica

All'Avvocatura

Oggetto: Richiesta di chiarimenti in merito alla questione affrancazione.

Con la presente, a seguito di segnalazioni pervenute dagli interessati, si chiede di predisporre opportuni accertamenti relativi alla sotto riportata questione:

Il 7.6.1978 e 17.7.1979 viene stipulata una convenzione ai sensi art. 35 legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie nel piano di zona 5 Serpentara 2^a tra Comune di Roma e l'Impresa CEP Costruzioni Economiche e Popolari per la realizzazione di un complesso di edilizia residenziale.

Con atto notarile del 10 luglio 2014 tra il Comune di Roma ed i titolari di alcuni alloggi (proprietari sin dai primi anni '80) viene effettuata la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con redazione di una nuova convenzione, sulla base del testo approvato dalla Delibera Consiglio Comunale di Roma n° 54 del 31.3.2003.

L'art. 5 della nuova convenzione stabilisce, come previsto da detta delibera, che **"non sussiste ad oggi alcun limite alla facoltà di disposizione e godimento dell'alloggio, né alcun obbligo nei confronti del Comune di cui alla legge 10/1977 e previsti dalla convenzione in oggetto. Devono quindi intendersi cessati ed inefficaci i vincoli relativi al prezzo imposto ed i requisiti soggettivi per l'acquisto degli alloggi"**.

Dopo la registrazione dell'atto risultano corrette anche le risultanze catastali che ne evidenziano la piena proprietà.

La Cassazione, con sentenza 18135 del 16.9.2015 stabiliva che "...Quando un piano di edilizia residenziale pubblica venga realizzato in base a una convenzione tra l'impresa costruttrice e il Comune, stipulata ai sensi della legge 865/1971, nella quale sia pattuito un "prezzo imposto" per la vendita delle singole unità immobiliari comprese nel Peep, questo prezzo deve essere applicato anche in tutte le rivendite successive alla prima (e cioè successive a quella tra il costruttore e il primo compratore).

Le successive delibere 33 e 40 (17.12.2015 e 6.5.2016) del Commissario Straordinario del Comune di Roma recepiscono quanto stabilito dalla Cassazione e determinano i metodi di calcolo per il corrispettivo da riconoscere per ottenere l'affrancazione dal vincolo del prezzo imposto. Dello stesso tenore la delibera 13 del 5.8.2016 della Giunta Capitolina.

MA LA SENTENZA DELLA CASSAZIONE, COME PURE LE DELIBERE COMUNALI NON HANNO RILEVANZA PER IL CASO DI CUI SI PARLA IN QUANTO TRATTANO SEMPLICEMENTE DELLA ESTENSIONE AI SUBACQUIRENTI DEL VINCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE PER GLI IMMOBILI IN REGIME DI EDILIZIA AGEVOLATA E DELLA PROCEDURA PER LA SUA ELIMINAZIONE.



IN QUESTO CASO IL VINCOLO SAREBBE GIA' DECADUTO IN AUTOMATICO A SEGUITO DELLA SOSTITUZIONE DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA (DITTA CEP/COMUNE DI ROMA) CON LA NUOVA CONVENZIONE PER LA TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' (redatta, come detto, sulla base del testo approvato con la delibera 54 del 31.3.2003) ESSENDO TRASCORSI PIU' DI VENTI ANNI DALLA CONVENZIONE ORIGINARIA (per la precisione ne sono trascorsi circa 40!) COME PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE.

Ad oggi, a seguito della stesura della sentenza, delle delibere seguenti e della loro interpretazione che sembrerebbe non aver tenuto conto delle varie casistiche e di tutti gli aspetti della questione, Roma Capitale chiede, anche per questi immobili, l'affrancazione non ritenendo valido quanto riportato nell'atto pubblico di convenzione sebbene, questo, sia del tutto conforme al testo approvato con la delibera 54 del 31.3.2003 ed il caso particolare non rientri tra le fattispecie previste dalla sentenza della Cassazione e dalle successive delibere.

Attraverso la deliberazione Assemblea Capitolina n° 46 del 31.8.2017 (tre anni dopo la stipula della nuova convenzione) si è poi provveduto a modificare il testo delle convenzioni relative alla trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà modificando quanto previsto dalla delibera 54.

TENUTO CONTO

che ad oggi i notai non intendono rogitare atti se non in presenza di una chiara posizione da parte del Comune, appare evidente la possibilità/necessità di esaminare le diverse situazioni, ritendendo di dover riconoscere la decadenza dei vincoli e definendo gli effetti dell'ultima delibera di Giunta.

Alla luce di quanto esposto si chiede un parere in merito.

Roma, 5.12.2017

Fabrizio Ghera