



Comitato di Quartiere GROTTA PERFETTA

AFFRANCAZIONE: COSA SUCCEDDE DOPO LA DELIBERA DEL 23 OTTOBRE 2018?

con il patrocinio di



CONFERENZA

domenica, 18 novembre 2018
ore 10.00 > 12.30

CENTRO SOCIALE ANZIANI
"GRANAI DI NERVA"
Roma, Via Tazio Nuvolari, 250

ore 10.00
**SALUTI INIZIALI
E PRESENTAZIONE INIZIATIVA**
Maurizio TARQUINI
presidente C.S.A. "Granai di Nerva"
Mario SEMERARO
presidente C.d.Q. Grotta Perfetta
Amedeo CIACCHERI
presidente Municipio Roma VIII

ore 10.30
RELAZIONE
Dot.ssa Rosa MUSCENTE
consulente esperta in materia e aderente al C.d.Q.

- indicazione preliminare sull'impatto che l'affrancazione ha oggi sul nostro territorio e quindi sugli edifici di Roma VII, Rinascimento, Scat. Egeo...
- sintesi delle informazioni essenziali del provvedimento (questo mese di riunione, esperta gratuita, come storia, presenza in stato di superficie o di proprietà) ed assistenza della principalia municipale presso tutti i distretti.
- come registrare per sapere se il nostro appartamento è soggetto o no all'affrancazione;
- indicazione del processo di calcolo dell'affrancazione per un caso tipo esemplificativo, e calcolo esemplificativo secondo con l'indicazione dell'importo del pagamento da effettuare;
- indicazione della procedura, delle modalità da seguire per la richiesta e i tempi previsti per regolarizzare la propria posizione ed essere in condizioni di procedere ad eventuali atti di acquisto o vendita.

ore 11.15
INTERVENTI E DOMANDE

ore 12.30
CONCLUSIONI
Mario SEMERARO
presidente C.d.Q. Grotta Perfetta

da(A)

GLI OBIETTIVI



1. indicazione preliminare sull'impatto che l'affrancazione ha oggi sul nostro territorio e quindi sul piano di zona 39 bis di Grottaperfetta (Roma 70, Rinnovamento, Scer, Sogno....);
2. sintesi delle informazioni essenziali del provvedimento (, aspetti giuridici, cenni storici, possesso in diritto di superficie o di proprietà..) ed evidenza delle principali modifiche previste nella delibera;
3. come regolarsi per sapere se il nostro appartamento è soggetto o no all'affrancazione;
4. indicazione del processo di calcolo dell'affrancazione per un caso tipo significativo ;
5. calcolo esemplificativo concreto con l'indicazione dell'importo del pagamento da effettuare;
6. indicazione della procedura, delle modalità da seguire per la richiesta e i tempi previsti per regolarizzare la propria posizione ed essere in condizioni di provvedere ad eventuali atti di acquisto o vendita.



PREMESSA



Rispetto a maggio 2017 in cui si è tenuta la prima conferenza organizzata dal CdQ Grotta Perfetta sul tema dell'affrancazione *, una grande parte di cittadini del nostro territorio ha potuto conoscere e talvolta verificare la complessità del provvedimento le insopportabili procedure burocratiche connesse. Il 23 ottobre è stata approvata la nuova delibera 116 che sarà operativa dal 23 novembre 2018.



La nuova delibera è frutto di un lungo lavoro che ha visto all'opera gli organi tecnici e politici del Comune di Roma con la attiva significativa partecipazione dei Comitati di Quartiere, dell'**Unione Comitati Piani di Zona**, delle associazioni interessate, del Comitato dei Venditori, degli Ordini Professionali.

* la documentazione della conferenza del 2017 è disponibile sul sito www.cdqgrottaperfetta.it e sulla pagina Facebook del Comitato

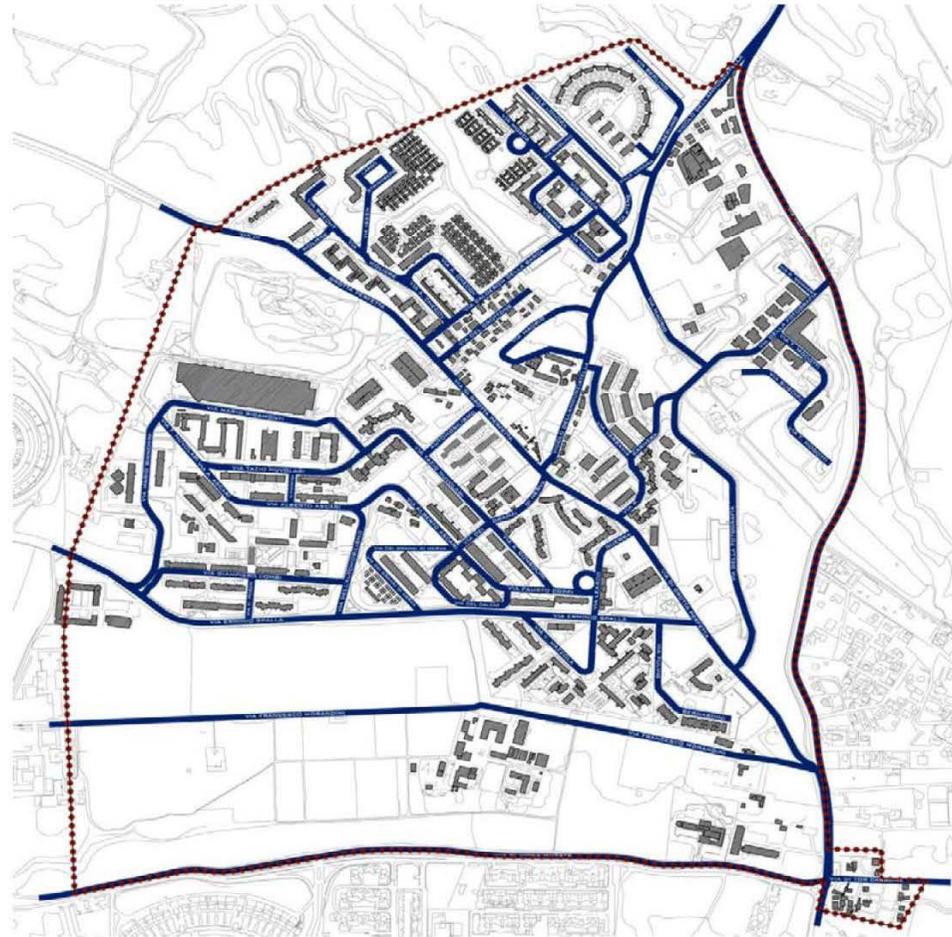


IMPATTO DELL'AFFRANCAZIONE SUL TERRITORIO DEL C.D.Q.



CONFERENZE

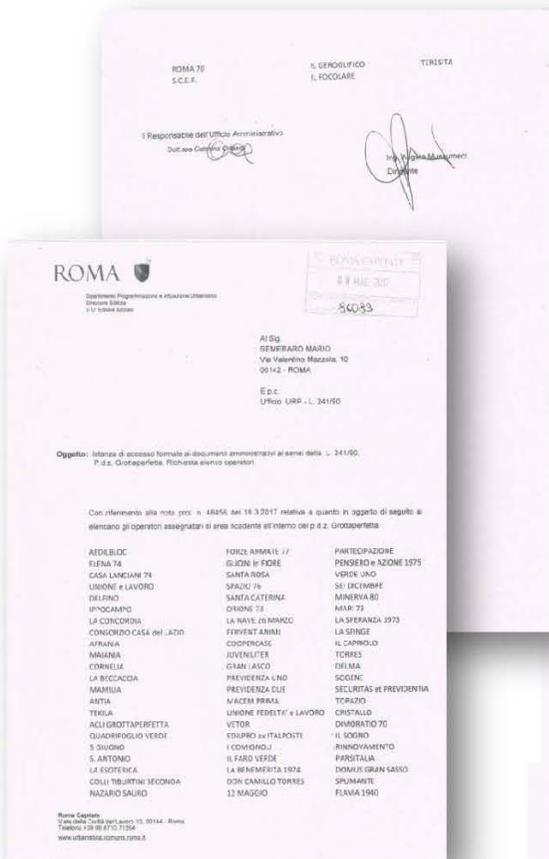
AFFRANCAZIONE: COSA SUCCEDA DOPO LA DELIBERA DEL 23 OTTOBRE 2018?



PLANIMETRIA DEL TERRITORIO DEL C.D.Q.

CONFERENZE

AFFRANCAZIONE: COSA SUCCEDDE DOPO LA DELIBERA DEL 23 OTTOBRE 2018?



AEDILBLOC
ELENA 74
CASA LANCIANI 74
UNIONE e LAVORO
DELFINO
IPPOCAMPO
LA CONCORDIA
CONSORZIO CASA del LAZIO
AFRANIA
MAIANIA
CORNELIA
LA BECCACCIA
MAMILIA
ANTIA
TEKILA
ACLI GROTTAPERFETTA
QUADRIFOGLIO VERDE
5 GIUGNO
S. ANTONIO
LA ESOTERICA
COLLI TIBURTINI SECONDA
NAZARIO SAURO

ROMA 70
S.C.E.R.

FORZE ARMATE 77
GLICINI in FIORE
SANTA ROSA
SPAZIO 76
SANTA CATERINA
ORIONE 73
LA NAVE 26 MARZO
FERVENT ANIMI
COOPERCASE
JUVENILITER
GRAN LASCO
PREVIDENZA UNO
PREVIDENZA DUE
MACEM PRIMA
UNIONE FEDELTA' e LAVORO
VETOR
EDILPRO ex ITALPOSTE
I COMIGNOLI
IL FARO VERDE
LA BENEMERITA 1974
DON CAMILLO TORRES
12 MAGGIO

IL GEROGRAFICO
IL FOCOLARE

PARTECIPAZIONE
PENSIERO e AZIONE 1975
VERDE UNO
SEI DICEMBRE
MINERVA 80
MARI 73
LA SPERANZA 1973
LA SFINGE
IL CAPRIOLO
TORRES
DELMA
SOGENE
SECURITAS et PREVIDENTIA
TOPAZIO
CRISTALLO
DIMORATIO 70
IL SOGNO
RINNOVAMENTO
PARSITALIA
DOMUS GRAN SASSO
SPUMANTE
FLAVIA 1940

TERESITA



ELENCO DEGLI OPERATORI ASSEGNATARI DELL'AREA

COME FACCIAMO A SAPERE SE IL MIO APPARTAMENTO E' SOGGETTO O NO ALL'AFFRANCAZIONE?



CONFERENZE

AFFRANCAZIONE: COSA SUCCEDA DOPO LA DELIBERA DEL 23 OTTOBRE 2018?

Come è noto il nostro PdZ è molto esteso e come da indicazioni di piano prevede un numero di abitanti pari a circa 28.700, l'elenco degli operatori (Cooperative/Consorzi/Imprese) riguarda oltre 80 operatori immobiliari e vi sono quindi decine di migliaia di cittadini proprietari coinvolti nei problemi dell'affrancazione. Inoltre ogni operatore (Cooperativa/Consorzio/Impresa) ha stipulato con il Comune una specifica convenzione che oggi determina situazioni particolari diverse da caso a caso.



COME FACCIO A SAPERE SE IL MIO APPARTAMENTO E' SOGGETTO O NO ALL'AFFRANCAZIONE?

E' dunque necessario entrare nel merito dei casi specifici per individuare il regime giuridico (assegnazione in proprietà o diritto di superficie), le somme versate da ciascun operatore, la vetustà della convenzione...

Fino ad ora è stato sostanzialmente "necessario" riferirsi agli Uffici del Comune di Roma con le lentezze e le complicazioni di una organizzazione non ancora adeguata alla entità dei problemi da affrontare.



Sulla base di una casistica ragionevolmente sperimentata durante il 2017 è possibile dare delle indicazioni orientative di massima per un significativo numero di appartamenti relativi a:

- **Roma 70 ;**
- **Rinnovamento ;**
- **Don Camillo Torres ;**
- **Scer ;**
- **Sogno ;**

nb numero di appartamenti circa 4500 (circa 18.000 abitanti coinvolti)



INDICAZIONI ESSENZIALI SUL PROVVEDIMENTO



L'affrancazione è la rimozione del vincolo relativo al "prezzo massimo di cessione" del proprio appartamento previsto dalle Convenzioni tra Comune di Roma e gli "Operatori" (Cooperative, Consorzi ecc...) all'epoca della realizzazione del programma edilizio in cui ricadeva l'appartamento.

L'affrancazione si risolve attraverso il pagamento di un corrispettivo al Comune di Roma da parte del proprietario dell'appartamento che intende:

- vendere a prezzo di libero mercato senza sottostare alle limitazioni del "prezzo massimo di cessione e/o locazione" (prezzo riportato sul primo atto di assegnazione rivalutato ad oggi);
- trasferire l'appartamento in eredità;
- locare a prezzi di libero mercato.



PERCHÈ "POTREBBE RIGUARDARE ANCHE TE"



Tutte le costruzioni residenziali realizzate nei Piani di Zona (legge 167/62) nell'ambito delle aree P.E.E.P. (piani di edilizia economica e popolare) in caso di vendita o di trasferimento ereditario "potrebbero" oggi essere soggette ad affrancazione.

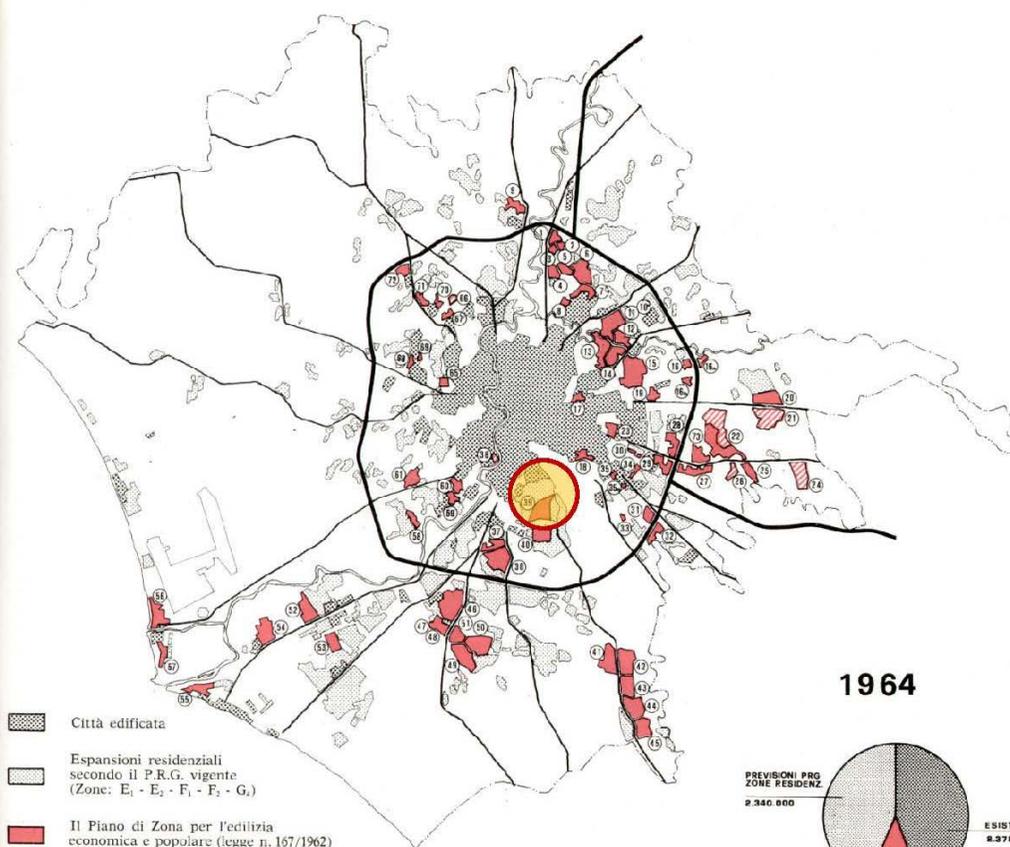
Il Piano di Zona 39 bis Grottaperfetta è uno dei circa 120 piani di zona in questione e la gran parte della edificazione di questo piano è stata realizzata sulla base degli strumenti urbanistici di cui sopra (legge 167/62 e legge 865/71) dagli "Operatori" (Cooperative, Consorzi ecc.)

Le convenzioni tra Comune di Roma e gli "Operatori" (Cooperative, Consorzi ecc.) possono variare: casi di Rinnovamento, Roma 70, Il Sogno, la SCER, Consorzio Coop. Casa Lazio....



CONFERENZE

AFFRANCAZIONE: COSA SUCCEDDE DOPO LA DELIBERA DEL 23 OTTOBRE 2018?



PERCHÉ "POTREBBE RIGUARDARE ANCHE TE"

CENNI "STORICI" SULLA EVOLUZIONE DEL PROVVEDIMENTO



Per dare una idea della complessità del problema vale la pena citare i provvedimenti legislativi sul tema:

legge 167 /1962;

legge 865/1971;

legge 247 1974;

legge 10 /1977 (Bucalossi);

legge 179/1992;

legge 448/1998;

D.P.R. 380/2001;

legge 106/2011;

sentenza n. 18135 del 16/09/2015.



A seguito della sentenza del 2015 l'attuazione pratica del provvedimento si realizza nel caso di Roma con le delibere 33/2015, 40/2016, 13/2016, 46/2017,37/2018.

Pertanto ,a partire dal 2016, per poter vendere o locare a prezzo di mercato è necessario procedere all'affrancazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione.



CONFERENZE

**AFFRANCAZIONE:
COSA SUCCEDDE DOPO LA DELIBERA DEL 23 OTTOBRE 2018?**

LE NOVITA' DELLA DELIBERA 116 DEL 23 OTTOBRE 2018

NEW



- ridefinizione dell'importo da portare in detrazione: oltre agli oneri versati per la assegnazione dell'area (costi di esproprio) anche gli oneri di urbanizzazione fino ad ora esclusi dal calcolo. (in linea con quanto previsto dalla norma in relazione agli oneri di concessione);
- ulteriore riduzione del 20 % in tutti i casi senza distinzione tra convenzione con o senza finanziamenti agevolati;
- introduzione di tabelle (una per i casi di assegnazione in proprietà e una per i casi in diritto di superficie) delle percentuali da applicare all'affrancazione in relazione alla "durata residua" della convenzione;



- **previsione di una soglia minima dell'importo dovuto pari a € 2.500;**
- **rateizzazione delle somme dovute;**
- **semplificazione della procedura con possibilità di accesso ad un sito predisposto per consentire ai cittadini di effettuare i conteggi in autonomia**



INDICAZIONE DEL PROCESSO DI CALCOLO DELL'AFFRANCAZIONE PER UN CASO TIPO



Con i limiti riportati in premessa si indica la modalità di calcolo dell'affrancazione per un appartamento realizzato dagli "Operatori" (Cooperative, Consorzi ecc.) e assegnato in proprietà o in diritto di superficie nel Piano di Zona 39 bis Grottaperfetta:

- **cubatura dell'appartamento x € 177,94 (valore al metro cubo del P.d.Z. 39 bis Grottaperfetta di cui alla delibera 40/2016) x 0,60 (coefficiente di legge);**
- **l'importo versato dall'operatore per gli oneri di concessione (costo esproprio + oneri urbanizzazione) rivalutato con indice ISTAT. Il risultato va abbattuto del 20%;**



- Il risultato del calcolo sopraindicato va moltiplicato per un fattore percentuale di riduzione che varia tra caso di assegnazione in proprietà (durata convenzione 20 anni) e caso di assegnazione in diritto di superficie (durata convenzione 99 anni).
- Il fattore di riduzione (%) è riportato nelle tabelle di seguito esposte:



CONFERENZE

AFFRANCAZIONE: COSA SUCCEDA DOPO LA DELIBERA DEL 23 OTTOBRE 2018?

Anni trascorsi dalla stipula della convenzione in diritto di superficie	Valore di X
1	-
2	-
3	-
4	-
5	-
6	99,00%
7	98,00%
8	97,00%
9	96,00%
10	95,00%
11	94,00%
12	93,00%
13	92,00%
14	91,00%
15	90,00%
16	89,00%
17	88,00%
18	87,00%
19	86,00%
20	85,00%
21	84,00%
22	83,00%
23	82,00%
24	81,00%
25	80,00%
26	79,00%
27	78,00%
28	77,00%
29	76,00%
30	75,00%
31	74,00%
32	73,00%
33	72,00%
34	71,00%
35	70,00%
36	69,00%
37	68,00%
38	67,00%
39	66,00%
40	65,00%
41	64,00%
42	63,00%
43	62,00%
44	61,00%
45	60,00%
46	59,00%
47	58,00%
48	57,00%
49	56,00%
50	55,00%

Anni trascorsi dalla stipula della convenzione in diritto di superficie	Valore di X
51	54,00%
52	53,00%
53	52,00%
54	51,00%
55	50,00%
56	49,00%
57	48,00%
58	47,00%
59	46,00%
60	45,00%
61	44,00%
62	43,00%
63	42,00%
64	41,00%
65	40,00%
66	39,00%
67	38,00%
68	37,00%
69	36,00%
70	35,00%
71	34,00%
72	33,00%
73	32,00%
74	31,00%
75	30,00%
76	29,00%
77	28,00%
78	27,00%
79	26,00%
80	25,00%
81	24,00%
82	23,00%
83	22,00%
84	21,00%
85	20,00%
86	19,00%
87	18,00%
88	17,00%
89	16,00%
90	15,00%
91	14,00%
92	13,00%
93	12,00%
94	11,00%
95	10,00%
96	9,00%
97	8,00%
98	7,00%
99	6,00%

Anni trascorsi dalla stipula della convenzione in diritto di proprietà	Valore di X
1	-
2	-
3	-
4	-
5	-
6	95,00%
7	90,00%
8	85,00%
9	80,00%
10	75,00%
11	70,00%
12	65,00%
13	60,00%
14	55,00%
15	50,00%
16	45,00%
17	40,00%
18	35,00%
19	30,00%
20	25,00%



TABELLA A: DIRITTO DI SUPERFICIE - TABELLA B: DIRITTO DI PROPRIETA'

- **Nei casi di assegnazioni in proprietà in data antecedente il 1998, e quindi con convenzione scaduta, il coefficiente è pari a zero, e quindi si applica il valore pari alla soglia minima di Euro 2.500,00.**



NUMERI INDICATIVI SU UN CASO TIPO



Cooperativa Il Sogno : prezzo massimo di cessione e vendita successiva al primo trasferimento:

Appartamento di circa 100 mq commerciali

L'assegnazione in piena proprietà è stata stipulata a settembre 1997, tra la Cooperativa Edilizia Il Sogno a r.l. e il socio per una porzione immobiliare di un comparto della cooperativa al prezzo di Lit. 126.609.187.

Il valore è pari a € 65.388,19, e viene assunto come prezzo massimo di cessione.



Ogni vendita senza affrancazione può effettuarsi al prezzo suddetto rivalutato con indice ISTAT. Per l'appartamento in argomento il prezzo massimo di cessione ad aprile 2018 è pari a:

€ 65.388,19 x 1,412 = € 92.328,12 (indice Istat per la rivalutazione tra settembre 1997 e aprile 2018)

Secondo passaggio di proprietà: Prezzo di vendita al valore di mercato 2006, € 350.000,00

Differenza:

€ 350.000,00 - € 92.328,12 = € 257.671,88.



Quindi, secondo la normativa vigente per poter procedere alla vendita dell'appartamento a prezzo di mercato, è necessario essere in possesso della convenzione integrativa stipulata con il Comune di Roma e dopo aver effettuato il pagamento dell'importo di affrancazione del vincolo del prezzo massimo di cessione.

Tale pagamento viene effettuato in base a quanto stabilito nella Delibera 116 del 23 ottobre 2018, in attuazione delle disposizioni dei commi 48 e 49 bis dell'art. 31 della Legge 448/98.



CALCOLO DELL'AFFRANCAZIONE



1. Importo versato alla data del 31 luglio 1980 (stipula della Convenzione per l'assegnazione dell'area in proprietà:
€ 0,00 (si confronti quanto riportato al punto 2 precedente);
2. Importo versato per gli oneri di urbanizzazione:
€ 0,00 (opere a scomputo a carico della cooperativa);
3. Stima delle aree del Piano di Zona 39 bis Grottaperfetta (Delibera del Commissario Straordinario n. 40 del 6 maggio 2016):
€ 177,94 al metro cubo residenziale;

**IL CALCOLO RIPORTATO
HA VALORE PURAMENTE INDICATIVO**



4. Riduzione al 60% del valore di cui al punto precedente (Comma 48 dell'art. 31 della Legge 448/98):

$$\text{€ } 177,94 \times 0,60 = \text{€ } 106,76 \text{ mc/residenziale;}$$

5. Valore al netto delle somme versate rivalutate per l'assegnazione dell'area (cfr. punto 1: importo versato pari a zero):

$$\text{€ } 106,76 - \text{€ } 0,00 = \text{€ } 106,76 \text{ mc/residenziale;}$$

6. Ulteriore abbattimento del 20%:

$$\text{€ } 106,76 \times 0,80 = \text{€ } 85,41 \text{ mc/residenziale;}$$



7. Costo totale per la cubatura residenziale pari a 271.284 Metri cubi:

$$\mathbf{€ 85,41 \times MC 271.284 = € 23.170.366,44.}$$

8. Costo della cubatura residenziale pertinente l'appartamento (considerati i millesimi)

$$\mathbf{€ 23.170.366,44 / 100.000 \times 114,010 = € 26.416,53.}$$

L'importo di € 26.416,53 che si ottiene, va ridotto per la percentuale legata agli anni trascorsi dalla stipula della convenzione (tabella B slide 32 ter). Nel caso del Sogno (convenzione del 31 luglio 1980) , la convenzione è già scaduta e pertanto il coefficiente è pari a zero. La delibera fissa l'applicazione della soglia minima pari ad € 2.500.



Con il pagamento dell'importo di € 2.500,00 a titolo di affrancazione e la successiva stipula della convenzione integrativa, le vendite potranno essere effettuate al prezzo di mercato, in applicazione del comma 49 bis dell'art 31 della Legge 448/98.



CRITICITÀ



- tempistica della vendita di difficile previsione perchè il Comune ha tuttora delle notevoli difficoltà organizzative per smaltire tutte le richieste;
- ad oggi i tempi di attesa sono molto lunghi e mettono a rischio la possibilità di rogitare;
- il valore di stima delle aree per metro cubo da utilizzare per il calcolo dell'affrancazione oggi, anche a seguito della delibera 116, non sono stati ancora aggiornati;
- è stata prevista la possibilità di rateizzazione ma non sono state ancora definite le modalità;
- su un numero totale di circa 120 Piani di Zona, solo per 14 di questo è possibile procedere con la trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà. (vedi tabella)
- Questo determina una grave disparità di trattamento per i cittadini che hanno i loro appartamenti in diritto di superficie e che avranno pertanto gravi difficoltà nella vendita.

Elenco dei Piani di Zona in cui è possibile la trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà



CONFERENZE

AFFRANCAZIONE: COSA SUCCEDA DOPO LA DELIBERA DEL 23 OTTOBRE 2018?

I P.E.E.P.	
10V	ACILIA
23	CASILINO
11V	DRAGONCELLO
38	LAURENTINO
53	PALOCCO
5	SERPENTARA II
46	SPINACETO
47/48	TOR DE' CENCI
80	TORREVECCHIA II
6	VAL MELAINA

II P.E.E.P.	
C14	CASAL BOCCONE
D4	CASALE DEL CASTELLACCIO
C1	TORRACCIA
B32	TORRESINA



GRAZIE PER L'ATTENZIONE!!



Comitato di Quartiere GROTTA PERFETTA

Roma Capitale - Municipio VIII

00142 Roma - Via Erminio Spalla 170 c/o Mercato "Grotta Perfetta"

cdqgrottaperfetta@gmail.com

www.cdqgrottaperfetta.it -   CdQ Grotta Perfetta

