

FAQ - Regime proprietà antecedente 1992-1996.

In linea di principio questa Amministrazione ritiene che, per effetto dell'entrata in vigore della legge 179/92, siano da considerarsi automaticamente estinti i vincoli convenzionali precedentemente scaturenti - in particolare - dai commi da 15 a 19 dell'art. 35 della legge n. 865/71 ed abrogati in virtù dell'art. 23 comma 2 della suddetta Legge 179/92.

Ma, come è anche noto, si è constatato che **non sussistono concordanti orientamenti giurisprudenziali e interpretativi** - anche da parte del Notariato – circa gli effettivi contenuti, la sussistenza e l'eventuale perpetuità, oggi per fonte e natura pattizia-convenzionale di vincoli espressi ed impliciti, presenti o derivanti da Convenzioni ex art. 35 della Legge 865/71 per la cessione in diritto di proprietà, ed in particolare quelle sottoscritte in data anteriore:

a) alla data di entrata in vigore della Legge n. 179 del 17 febbraio 1992;

b) all'entrata in vigore della Legge n.549 del 28 dicembre 1995, come poi modificata ed integrata dalla Legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Conseguentemente, ove il caso concreto si presentasse come rientrante negli scenari di cui sopra e la cui Convenzione originaria in diritto di proprietà **non sia stata sostituita o stipulata con diversa Convenzione ai sensi dell'art.31, comma 46 della legge 448 del 23 dicembre 1998**, questa struttura non può che rimettersi all'attenta interpretazione e valutazione professionale di ciascun Notaio e cliente. Agli esiti di tali peculiari disamine di ciascuna singola situazione - con ricostruzione completa della serie dei titoli convenzionali intervenuti nel tempo - e quindi del regime di esistenza, inquadramento ed attuale cogenza dei vincoli anche se di natura pattizia, qualora i medesimi optino congiuntamente circa la necessità e autonoma volontà di sottoscrizione di Convenzione per la rimozione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione ex art. 31, comma 49-bis della legge 23 dicembre 1998, n. 448 (come modificato dall'art. 22 bis della Legge 29 luglio 2021 n. 108) e ne diano comunicazione attraverso gli ordinari canali istituzionali alle strutture dell'Amministrazione le stesse, conseguentemente, si adegueranno a tale scelta.

FAQ – Delibera 10 pag. 8 casistica) ipotesi teorica di calcolo.

Ai fini dell'individuazione concreta della durata di ciascuna Convenzione, si farà riferimento ai seguenti criteri:

a) riguardo le Convenzioni già dall'origine sottoscritte in diritto di piena proprietà si farà riferimento alla durata da individuarsi o stabilita riguardo ciascuna Convenzione medesima;

b) nei casi di Convenzione in diritto di proprietà ma quale trasformata poiché originariamente stipulata in diritto di superficie, la durata della Convenzione ove trasformata è stabilita in anni 20 (venti) quali derivanti dall'applicazione del Comune di Roma del comma 46, lettera a), dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e ss.mm.ii. (Deliberazione Consiglio Comunale n.54 del 31 marzo 2003)

Detta durata di anni venti deve essere diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella di stipulazione della nuova convenzione di trasformazione.

Esemplificazione.

Caso A: immobili direttamente e dall'origine in piena proprietà con durata di venti anni:

A1: Convenzione in diritto di proprietà anno 2000 da cui decorrono i venti anni di vincoli quindi fino al 2020: ad oggi 2022 sono già trascorsi i 20 anni, quindi immobili liberi;

A2: Convenzione in diritto di proprietà anno 2010 da cui decorrono i venti anni di vincoli quindi fino al 2030: ad oggi, 2022 sono trascorsi solo 12 anni quindi gli immobili in questione saranno ancora soggetti ad affrancazione per altri 8 anni e quindi fino al 2030.

Caso B: immobili in origine in diritto di superficie e poi trasformati in diritto di piena proprietà (ex deliberazione CC n.54 del 31 marzo 2003):

B1. Convenzione superficie anno 2000, Convenzione Trasformazione anno 2022 da cui decorrono i venti anni di vincoli e quindi fino al 2042:

$$2042 - (2022-2000) = 2042 - 22 = 2020$$

20 (durata del vincolo) - 22 (tempo trascorso tra la superficie e la trasformazione) quindi i venti anni di vincolo sono già trascorsi, vincoli cessati e l'immobile è libero;

B2. Convenzione superficie anno 2010, Convenzione di Trasformazione anno 2017 da cui decorrono i venti anni di vincoli e quindi fino al 2037;

$$2037 - (2017-2010) = 2037 - 7 = 2030 \text{ (anno di scadenza convenzione trasformata).}$$

20 (durata del vincolo) - 7 (tempo trascorso tra la stipula della originaria Convenzione in superficie e la Trasformazione) uguale a +13 (durata, in anni, della Convenzione trasformata);

restano vincoli per 13 anni a partire dalla Trasformazione e quindi dal 2017 + 13 si ottiene 2030 quale anno di scadenza della Convenzione e quindi anche dei vincoli;

B3. Convenzione in superficie anno 2005, Convenzione di Trasformazione nel 2019 da cui decorrono i venti anni di vincoli quindi fino al 2039;

$$2039 - (2019 - 2005) = 2039 - 14 = 2025 \text{ (anno di scadenza Convenzione trasformata).}$$

20 (durata del vincolo) - 14 (tempo trascorso tra la superficie e la Trasformazione) uguale a + 6 (durata, in anni, della Convenzione trasformata);

restano vincoli per 6 anni a partire dalla Trasformazione del 2019 e quindi dal 2019 + 6 si ottiene 2025 quale anno di scadenza dei vincoli;

B4. Convenzione in superficie anno 2002 e trasformata nel 2022 da cui decorrono i venti anni di vincoli e quindi fino al 2042;

$$2042 - (2022 - 2002) = 2042 - 20 = 2022$$

20 (durata del vincolo) - 20 (tempo trascorso tra la superficie e la Trasformazione) uguale a 0.

- In questo caso, se al momento della stipula dell'atto di Trasformazione si è già compiuto il ventennio a far data dalla stipula della originaria Convenzione in diritto di superficie, i vincoli sono contestualmente dichiarati cessati, l'immobile è libero.

- Se, invece, al momento della stipula dell'atto di Trasformazione, il ventennio a far data dalla stipula della originaria Convenzione in diritto di superficie non sia ancora compiuto, sarà stipulata una nuova Convenzione con durata inferiore all'anno, l'alloggio sarà libero da vincoli il giorno/mese/2022, data di scadenza della Convenzione trasformata.

In termini algebrici

Anno _{lib}	=	Anno di liberazione dai vincoli
Durata _{vinc}	=	Durata Vincoli convenzionali (nascenti dalla Convenzione di Trasformazione)
Anno _{ct}	=	Anno di stipula della Convenzione di Trasformazione
Anno _{cs}	=	Anno di stipula della originaria Convenzione in Superficie

Algoritmo di calcolo:

Durata _{vinc}	=	20 – (Anno _{ct} - Anno _{cs})
Anno _{lib}	=	(Anno _{ct} +20) – (Anno _{ct} - Anno _{cs})
Anno _{lib}	=	Anno _{cs} + 20

La Durata dei vincoli, o “Durata_{vinc}”, sommata all’anno della Convenzione di Trasformazione “Anno_{ct}”, determina l’anno di cessazione vincoli sull’alloggio ovvero l’anno di scadenza della nuova Convenzione che poi è l’anno in cui si compiranno i venti anni dalla stipula della originaria Convenzione in diritto di superficie.

Se alla data del calcolo effettivo il valore “Durata_{vinc}” risulterà ≤ 0 (pari o inferiore a zero) l’immobile sarà immediatamente libero da vincoli sin dal momento della stipula della Convenzione di Trasformazione.

Se alla data del calcolo effettivo il valore “Durata_{vinc}” risulterà > 0 (maggiore di zero) al momento della Trasformazione, l’immobile sarà ancora soggetto a vincoli, da rimuovere, se necessario, con l’Affrancazione.

Ma in pratica, la data di scadenza della Convenzione trasformata (e quindi di cessazione dei relativi vincoli) sarà sempre uguale alla data di stipula della Convenzione originaria in diritto di superficie, aumentata di 20 anni (interi).

Si specifica che gli esempi sopra riportati solo per comodità sono stati semplificati arrotondandoli ad anni interi. Per il calcolo esatto dovrà sempre farsi riferimento ad anni trascorsi completamente e non a frazioni degli stessi.

FAQ - Iter procedurale delle istanze di affrancazione relative ad immobili (ab origine in piena proprietà e/o in diritto di superficie e poi trasformati in diritto di piena proprietà e in regime di proprietà antecedente 1992-1996) in itinere alla data di adozione della Deliberazione A.C. n. 10/2022.

Per le istanze di affrancazione relative ad immobili (ab origine in piena proprietà e/o in diritto di superficie e poi trasformati in diritto di piena proprietà e in regime di proprietà antecedente 1992-1996) in itinere alla data di adozione della Deliberazione A.C. n. 10 /2022, sarà espletato l’iter procedurale con il rilascio della Determinazione Dirigenziale di autorizzazione alla stipula della Convenzione integrativa per la rimozione del vincolo del PMC nonché del canone di locazione.

Per i casi di cui alle lettere a) e b) della Delibera AC n.10/2022 (a titolo esemplificativo leggasi la Faq- “**Delibera 10 pag. 8 casistica) ipotesi teorica di calcolo**”, casi **A1, B1 e B4** primo caso) e in regime di proprietà antecedente 1992-1996 (leggasi Faq- “**Regime proprietà antecedente 1992-1996**”), sarà cura dell’interessato/i manifestare la propria volontà, entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dalla notifica della Determinazione Dirigenziale di autorizzazione alla stipula della Convenzione medesima, mediante **comunicazione unica** (a mezzo PEC da inviarsi a

protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it) indirizzata al Servizio Convenzioni Urbanistiche e diritti reali e al Servizio Affrancazioni del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, che **dichiari la volontà di sottoscrivere o meno** la convenzione integrativa finalizzata alla rimozione del PMC nonché del canone di locazione.

In caso di mancata comunicazione nei termini suddetti, la parte privata sarà automaticamente considerata rinunciataria rispetto al procedimento in questione

Resta ferma la facoltà degli istanti che versano nei casi di cui alle lettere a) e b) della Deliberazione A.C. n. 10/2022 di produrre, al Dipartimento P.A.U. - Ufficio affrancazione, in qualunque momento, formale rinuncia al procedimento di affrancazione ove già presentato nei casi di Convenzione scaduta.

Ove il cittadino abbia già versato il corrispettivo-canone di affrancazione e la propria situazione concreta rientri nel caso di convenzione non più necessaria ai sensi della deliberazione A.C. n. 10 del 1 febbraio 2022 ovvero si opti per ritenere non più necessaria l'affrancazione medesima, rinunciando al procedimento in questione, le relative somme verranno versate a ciascun cittadino previa istanza di rimborso in tal senso, istanza che potrà essere eventualmente formulata anche congiuntamente alla formalizzazione della rinuncia.