

Comitato di Quartiere “Osteria del Curato”

AFFRANCAZIONE

per vendita immobili nei Piani di Zona “167”

Come Comitato di Quartiere a seguito della sentenza della Cassazione a Sezioni Unite n. 18135 del 16 settembre 2015 stiamo seguendo gli sviluppi dell’annosa vicenda delle compravendite degli immobili costruiti ai sensi della Legge n. 167/67.

La Legge n. 167 del 1962 che disciplina l’edilizia definita economica popolare o anche convenzionata consente a Cooperative e/o Imprese di acquisire aree a seguito di esproprio per poter edificare degli alloggi sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà. Tale Legge divenne operativa solo a seguito dell’introduzione della Legge 865 del 1971. In particolare l’art. 35 prevede per le due tipologie (proprietà superficaria o piena proprietà) la stipula di una convenzione tra Comune e cooperative e/o imprese. La convenzione che deve essere allegata ad ogni alienazione all’atto di assegnazione o vendita deve contenere una serie di prescrizioni tassative tra le quali che gli edifici realizzati possono essere venduti solo dopo il quinto anno dalla cessione al primo assegnatario; un prezzo massimo di cessione o di affitto indicato e determinati requisiti patrimoniali e di residenza che l’acquirente deve avere. Il Comune di Roma ed i notai (garanti delle compravendite) ritenevano che il vincolo del prezzo imposto fosse tassativo solamente tra la coop e/o impresa e primo assegnatario e/o acquirente, che decorsi cinque anni, tali immobili potessero essere alienati senza nessun vincolo di prezzo e di reddito.

Nel corso degli anni (da sempre praticamente) con l’assenso del Comune di Roma, a volte perfino certificato con tanto di note protocollate, Notai, periti di banche che erogavano mutui esorbitanti, detti immobili, venivano rivenduti più volte in regime di libero mercato. Finchè non è intervenuta la sentenza della Cassazione a Sezioni Unite n. 18135 del 16 settembre 2015 (*Immobili in regime di edilizia agevolata – prezzo massimo di cessione – estensione ai subacquirenti*), che sancisce definitivamente che i vincoli di vendita seguono l’immobile per tutta la durata della convenzione (quindi 99 anni per quelli in diritto di superficie), a meno che non sia stata stipulata una convenzione ad hoc tra privato cittadino e comune.

La convenzione ad hoc citata dalla Suprema Corte fino all’introduzione del decreto sviluppo (Legge 106/2011) era quella prevista dall’art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, che permette la trasformazione della convenzione in diritto di superficie ex art. 35 L. 865/71 in convenzione in diritto di proprietà ex art. 8, L.10/77 (detta Bucalossi). Ossia si acquisisce anche il terreno passando dal diritto di superficie a quello di proprietà. La Legge in tal caso prevede che con questa nuova convenzione i vincoli relativi al prezzo di vendita e tutti gli altri decadono passati 20 anni dalla convenzione originale. Con l’effettiva entrata in vigore della citata

legge 106/2011, alla legge n. 448 del 1998 all'art. 31 viene aggiunto il comma 49 bis, introducendo l'istituto dell'affrancazione, permettendo così di eliminare i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione pur rimanendo in diritto di superficie, dietro pagamento di un corrispettivo al comune.

Dal giorno seguente al deposito della Sentenza più volte citata si è creato un vero e proprio disagio sociale provocando gravissimi problemi a tutte quelle famiglie impegnate in compromessi stipulati prima della sentenza, poiché nessun Notaio a Roma stipulava senza aver prima affrancato l'immobile.

Per uniformarsi al resto dell'Italia anche il Comune di Roma prendendo atto della Sentenza della Suprema Corte nel caos più totale di spaesati venditori e compratori con la Deliberazione n. 40 del 6 maggio 2016 predispone la procedura di affrancazione. Dai primi calcoli si denota che il pagamento richiesto dal comune sia stato calcolato con un metodo discutibilissimo, fatto apposta per far lievitare l'importo dell'affrancazione a cifre assurde.

Da testimonianze di residenti per alcuni alloggi di 45 metri quadrati sono state richieste cifre pari a quaranta mila euro!!! Tale "obolo", ricade, se si vuole affrancare, poichè è bene ricordarlo è a richiesta del proprietario, a chi ha il possesso dell'immobile ossia anche a persone che sono seconde o terze proprietarie. **Ciò ha generato una vera e propria guerra tra primi secondi terzi proprietari a suon di carte bollate e citazioni in giudizio.**

Allo stato attuale appare difficile vendere perfino a prezzo imposto poichè il Comune non è in grado a causa della mancanza delle tabelle dei prezzi massimi di stabilire il prezzo dell'immobile rivalutato secondo gli indici ISTAT invitando i richiedenti a rivolgersi ai notai. **A causa del caos creatosi per "velocizzare i tempi" per l'affrancazione l'attuale amministrazione capitolina con la Deliberazione n 13 del 5 agosto 2016 ha stabilito delle priorità e delle precedenze per poter affrancare l'immobile (www.urbanistica.comune.roma.it/affrancazione-pmc.html).**

Come Comitato di Quartiere abbiamo aderito ad un Coordinamento di Comitati in modo da poter monitorare costantemente l'evoluzione dell'annosa vicenda.

Allo stato attuale sono stati presentati da cittadini dei ricorsi al Giudice Amministrativo ed al Presidente della Repubblica contro le summenzionate delibere, tra le varie doglianze si contesta l'errato calcolo dei valori venali dei terreni, determinanti per la cifra richiesta per l'affrancazione, ai sensi della 106/2011 (**Osteria 1 ed Osteria 2 hanno dei valori venali altissimi**), si ribadisce che il valore venale delle aree residenziali deve risultare minore del valore venale delle aree commerciali, invece in alcuni PdZ il valore delle aree commerciali è inferiore a quello delle aree residenziali; inoltre viene contestato l'utilizzo di un coefficiente di trasformazione mq-mc posto "per comodità" pari a 1, che comporta che tutta l'area concessa in diritto di superficie potrebbe essere edificata con gli stessi parametri degli immobili principali, senza tener conto dell'esistenza (anzi dell'obbligo,

esplicitamente previsto dalle convenzioni) di strade di accesso, aree di manovra e parcheggi, spazi verdi, marciapiedi ecc. Questo fa aumentare ulteriormente a dismisura la cifra da pagare. Non vengono considerati gli oneri di urbanizzazione che nel calcolo abbatterebbe ulteriormente l'importo da pagare per l'affrancazione.

E soprattutto nei ricorsi presentati per l'annullamento delle delibere Municipali il Comune di Roma nel pretendere il pagamento sia della trasformazione che dell'affrancazione, *va contra legem* poichè la legge novella chiaramente che trascorsi 20 anni dalla convezione originale per la cessione delle aree in diritto di superficie, se si trasforma tale diritto in diritto di proprietà, decadono automaticamente tutti i vincoli, senza bisogno di pagare un'altra volta per l'affrancazione.

Quanto esposto in sintesi è un excursus dell'attuale situazione in continua

6 gennaio 2018

per il C.d.Q. "Osteria del Curato"
Lorenzo Vitale