Comitato di Quartiere Colle Parnaso

Trasformazione del Diritto di Superficie

Capire insieme per una scelta ragionata e consapevole

ASSEMBLEA PUBBLICA DEI RESIDENTI
SABATO 8 MARZO 2025
PALESTRA SPORTING PAPILLO (VIA MORAVIA 380) ore 15:00

INFO cdqcolleparnaso@colleparnaso.it

CdQ Colle Parnaso

P.E.E.P. – Contesto normativo (1/3)

La sigla P.E.E.P sta per Piano di Edilizia Economico Popolare

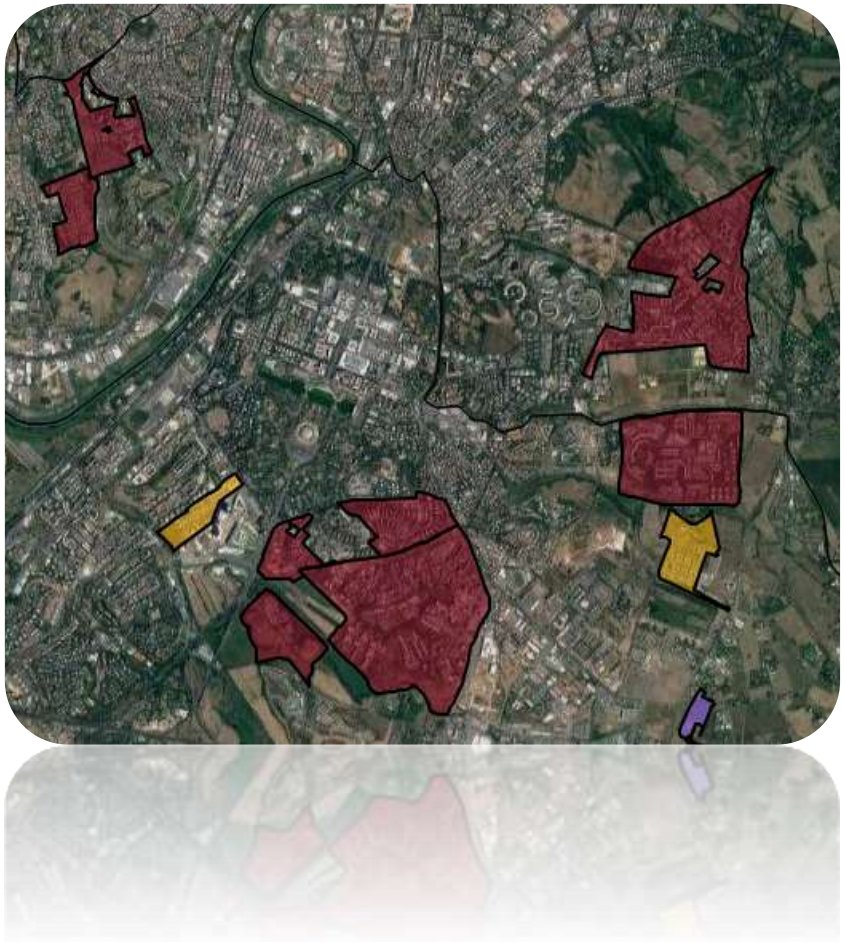
E' lo strumento attuativo, introdotto dalla Legge 167/1962, che ha fornito ai Comuni la possibilità di identificare all'interno del piano regolatore generale delle specifiche aree
(definite Piani di Zona) da destinare esclusivamente ad interventi di edilizia pubblica residenziale a carattere economico popolare.

Le aree costituenti i Piani di Zona vengono acquisite da parte dell' Amministrazione pubblica attraverso :

La Dichiarazione di pubblica utilità

L'Esproprio

Il pagamento, finanziato dalla Casse dello Stato di un indennizzo ai proprietari dei terreni espropriati

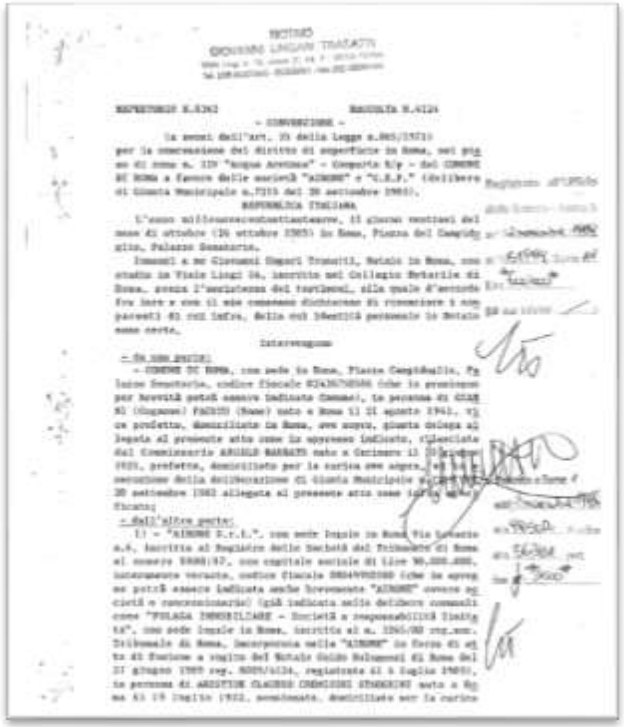


P.E.E.P. – Contesto normativo (2/3)

Nel corso degli anni diverse modifiche vengono inserite all' interno dell Legge 167/1962 fino quando nell' Ottobre del 1971 viene introdotta la Legge 865/1971, detta " Legge sulla Casa" che sostituendo in parte la 167, stabilisce le regole per l'espropriazione ed i vincoli attraverso i quali l'Amministrazione Pubblica fornisce le aree in concessione a cooperative ed imprese edilizie per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali (Articolo 35)

Tutte le abitazioni di Colle Parnaso
sono state quindi costruite nell'ambito applicativo della Legge 865/1971, inserite nel Piano di Zona 12V Acqua Acetosa

P.E.E.P. – Contesto normativo (3/3)



L’ Articolo 35 della Legge 865/1971 stabilisce che:

Sulle aree dei piani di Zona il Comune **concede il diritto di superficie** per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali attraverso una stipula di una convenzione pubblica.

La concessione del diritto di superficie ha una durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99.

La convenzione prevede tra i punti più importanti:

Il corrispettivo della concessione **in misura pari al costo di acquisizione delle aree** nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione;

I criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la **determinazione del prezzo di cessione degli alloggi** (**VINCOLO PREZZO MASSIMO DI CESSIONE)**

I corrispettivi della concessione in superficie devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal comune per l'acquisizione delle aree comprese

Diritto di Superficie

Il diritto di superficie, consiste nell'edificare una costruzione al di sopra di un fondo di proprietà altrui e di avere al tempo stesso la proprietà della costruzione.

Nel caso dei Piani di Zona il fondo è proprietà del Comune che fornisce il diritto di superficie attraverso la concessione alle imprese oppure alle cooperative edilizie per la costruzione di alloggi secondo la Legge 865/1971.

La concessione nella sostanza serve a regolarizzare l'occupazione di suolo pubblico da parte degli edifici realizzati.

Nel caso delle aree appartenenti al Comune la concessione ha sempre carattere temporaneo (minimo 60 anni massimo 99 anni)

Al termine del periodo di concessione il Comune può decidere se rinnovare la concessione o rivendicare oltre all'area occupata anche la proprietà dell' edificio che è stato costruito sopra

Legge 448/1998 (1/2)

ATTENZIONE
il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione.

Attraverso la L.448/1998 **al Comune è permesso di potere di cedere in proprietà** le aree già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971

Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 vengono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:

- Trascorsi 5 anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa
- Per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;
- In cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato pari al **VALORE VENALE** del terreno al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree.

Legge 448/1998 (2/2) Affrancazione

Sempre attraverso la L.448/1998 i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 possono essere rimossi

Dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento

Per un corrispettivo in misura pari ad una percentuale del corrispettivo di Trasformazione stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze

Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza presentata dai soggetti interessati

Con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile

Legge 448/1998 : Effetti su Colle Parnaso

Con la **Delibera 43-2024**, dopo anni di sforzi e richieste finalmente anche il Piano di Zona 12V è incluso tra i piani di zona per I quali è possibile avvalersi della Trasformazione

I Vantaggi dellaTrasformazione :

- Divenire proprietari ed avere la piena disponibilità dei nostri alloggi
- Come confermato nella **Delibera 10-2022**, con la Trasformazione vengono anche rimossi tutti i vincoli convenzionli incluso quello sul prezzo massimo di cessione **(circa 1110 euro/mq)** essendo state stipulate le nostre convenzioni più di 30 anni fa.
- Gli alloggi possono quindi essere venduti senza limitazioni ed a prezzo di mercato

Valore Venale

E’ la stima obiettiva del prezzo di un terreno edificabile

La sua determinazione dipende da vari fattori :

- Valore della Proprietà che verrà edificata
- Costi di Urbanizzazione
- Profitto del Costruttore
- Costi di Costruzione / Oneri Professionali
- Tempi di realizzazione e Oneri Finanziari

Stima Valore Venale

Metodo Comparativo : Si basa sull' analisi e confronto dei prezzi dei terreni stabiliti nelle transazioni immobiliari per aree poste in zone paragonabili od equivalenti. **E' il metodo più preciso ed affidabile**, *purtroppo in molti casi non si può applicare per mancanza dei dati di riferimento*

Metodo Incidenza Area : Si basa sul fatto che il valore venale dell' area **è pari ad una percentuale fissata del valore di mercato** al mq di una nuova costruzione in una zona simile.

Il FORMEZ (centro assistenza servizi per PA) ha fatto uno studio dedicato per i Comuni per fornire un metodo rapido di stima del valore basato sull'incidenza dell' Area, indicando questa percentuale pari al 15 %

Metodo di Trasformazione : E' il valore di mercato della proprietà che verrà costruita sull' area al netto dei costi necessari per realizzarla.
E' un metodo che risente di un elevato livello di discrezionalità ed disomogeneità considerate le difficoltà di stabilire con certezza la stima delle singoli voci che concorrono ai costi di realizzazione

PURTROPPO

E' il metodo usato dal Comune di Roma per la stima dei valori venali dei Piani di Zona

Metodo di Stima del Valore Venale stabilito dal PAU

Questa è la formula stabilita dal PAU per il calcolo del Valore Venale ai fini della Trasformazione ed Affrancazione.

$$V_{area} = V_{trasf.} = \{[V_{finito} - (C_{tc} + C_i + C_{sp} + C_{com} + C_c + C_{of} + U_p)\,]^* C_{dens}\}/(1+r)^5/C_{acq.area}$$

La formula dipende da una serie di parametri la cui discrezionalità incide in modo sensibile sulla stima del valore finale come :

Valore Finito : Valore dell' immobile calcolato a partire dalla quotazione di mercato media fornita dall' osservatorio del mercato immobiliare (valore OMI) aumentata di 780 euro per il riporto a nuovo

Up : Stima del profitto del promotore immobiliare valuta pari a solo il 15% del Valore Finito Valore

Cof : Parametro variabile dipendente dal tasso d' interesse fisso applicato per mutui ipotecari

r : Parametro variabile dipendente dal rendimento del BTP a 10 anni

Cdens : Parametro che dipende dalla densità abitativa (numero di abitanti per ettaro di superficie del pdz)

Metodo di Stima del Valore Venale stabilito dal PAU

IDT (abitanti/Ha)	62,7
Valore OMI	2000
Costo di Costruzione Base	517,78
Incremento Stato ottimo/normale (%) *(inserire 0 nel caso di valore fisso 780 euro/mq)*	0
Profitto promotore (%)	15
Indice Istat Costo di Costruzione	122,6
Tasso Interesse Oneri Finanziari (%)	6,19

APPROCCIO DEL COSTO

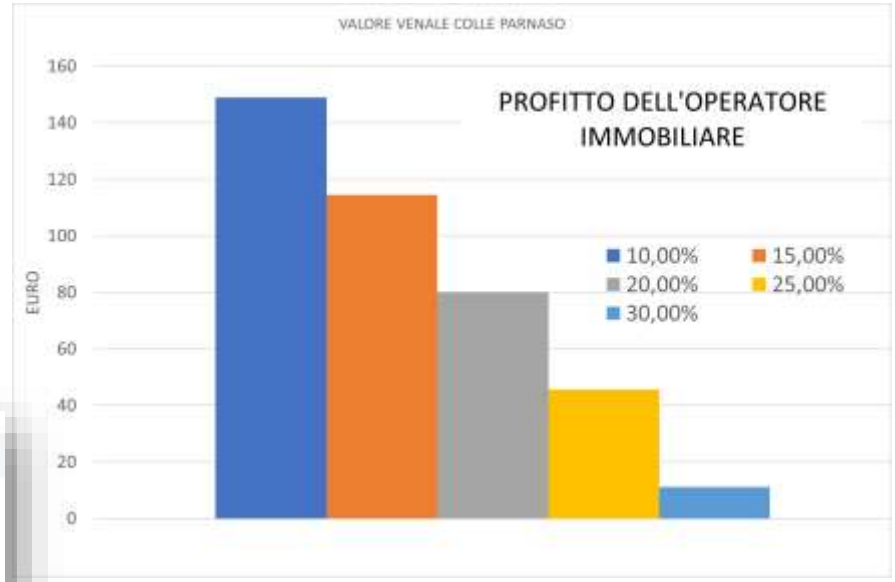
Punto 5 – Utile del Promotore

In letteratura l'aliquota **p** utilizzata per determinare l'Utile del promotore è ordinariamente nell'ordine medio del **20%**. (P. Carrer "Un piano di trasformazione immobiliare" - G. E. Greer "Investment analysis" - D. Isaac "Property development")

Tuttavia ci sono casi in cui la tipologia dell'opera ed il contesto in cui si trova inserito l'intervento, risulta più vicino ad un imprenditore "marginale" cioè una sorta di organizzatore dell'intervento con minori rischi rispetto a quelli di un imprenditore ordinario. In questi casi è corretto assumere per l'Utile del promotore un'aliquota **p** inferiore a quella sopra indicata.

Ordine degli Architetti di Bologna

Utile Profitto 15% Valore Finito	417,00
Costo Oneri Finanziari	151,10
Costo Contributo di Costruzione ex Art-16 DPPR 380/01	302,59
Oneri Urbanizzazione	241,54
Costo di Costruzione	61,05
Oneri Urbanizzazione Base	98,67
Costo di Costruzione Base	517,78



Come CdQ avevamo proposto in **linea con la prassi estimativa** di considerare un profitto del promotore immobiliare del **20%** ed un riporto a nuovo pari **al 30 %** del valore OMI di riferimento

Se fossero state accolte queste proposte la stima del valore venale per Colle Parnaso sarebbe passata **da 114, 6 a 53,5 euro/mc**

Proprio per svincolare la stima del valore venale dalla discrezionalità dei parametri della formula come CdQ avevamo proposto anche che la stima del valore venale non **fosse superiore in ogni caso al 17% del valore OMI**

Metodo di Stima del Valore Venale stabilito dal PAU

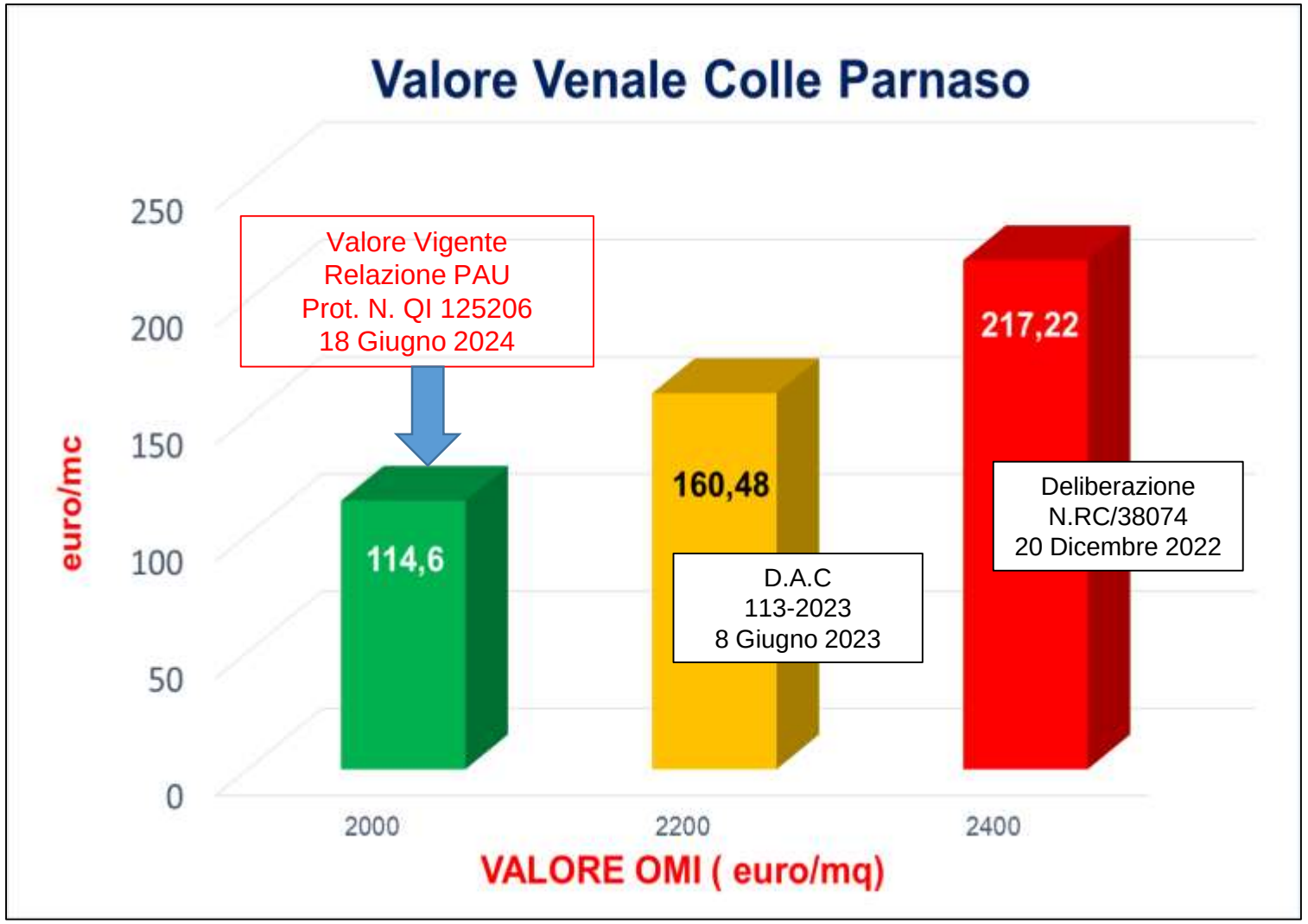
Nella formula del PAU c'è un coefficiente Cdens che si basa sulla superficie del PdZ

Per il nostro PdZ il coefficente Cdens =0,9 si basa su un'area del Pdz pari a 30,35 mq che è l'area originaria del PdZ prima del ridimensionamento avvenuto nel 2002

Se si considerasse invece la superfice effettiva del nostro PdZ pari a 6,6 ettari il coefficente Cdens sarebbe pari 1,1

Con il coefficiente aggiornato il valore venale passerebbe dal valore attuale di 114,6 euro/m a 110,6 euro/mc il che significa risparmiare su un appartamento di 100 mq circa 1280 euro !!

Metodo di Stima del Valore Venale stabilito dal PAU



In meno di due anni a fronte di una variazione del 20 % del Valore OMI, la Stima del Valore Venale è variata di circa il 90 %

Appare evidente che una tale metodologia non possa rispondere ai principi di proporzionalità e ragionevolezza che devono essere essere alla base di provvedimenti amministrativi che hanno con impatto economico sociale ed economico così importanti

Oggi il valore venale applicabile a Colle Parnaso è pari a **114,6 euro /mc,** però i valori venali vanno aggiornati ogni 2 anni.

Metodo di Stima del Valore Venale stabilito dal PAU

Il CdQ ha contestato in tutte le sedi la metodologia del PAU evidenziandone le chiare limitazioni ed assunzioni errate.

In coordinamento con l'associazione Rete CdQ 167/62 ha presentato diversi emendamenti durante le riunioni in Commissione Urbanistica.

L'unica richiesta accolta è stata quella di aggiornamento del valore venale di Dicembre 2023 per abbassare la stima da 217 a 160 euro approfittando della concomitante riduzione del valore OMI ed aumento dei tassi di interessi e rendimenti BTP 10 anni.

Costo Trasformazione Colle Parnaso

Consorzio / Cooperativa	Coefficiente Trasformazione	Coefficiente Affrancazione
GIORGIONE 90	2226,6	350,0
AIRONE	863,6	136,6
SOCOLP (Via Camus 265)	672,3	106,0
SOCOLP (Via Camus 331)	356,3	56,1
CEP (Via Mauriac 22)	547,8	88,0
CESPA (Via Mauriac 27)	538,9	85,0
IRCOS C8 (Via Camus 205)	660,2	106,1
IRCOS C9 (Via Gide)	935,2	132,2

COSTO TRASFORMAZIONE 40 euro/mc

Per calcolare la stima del corrispettivo è sufficiente moltiplicare i coefficient per la propria quota millesimale come riportata nella tabella del condominio

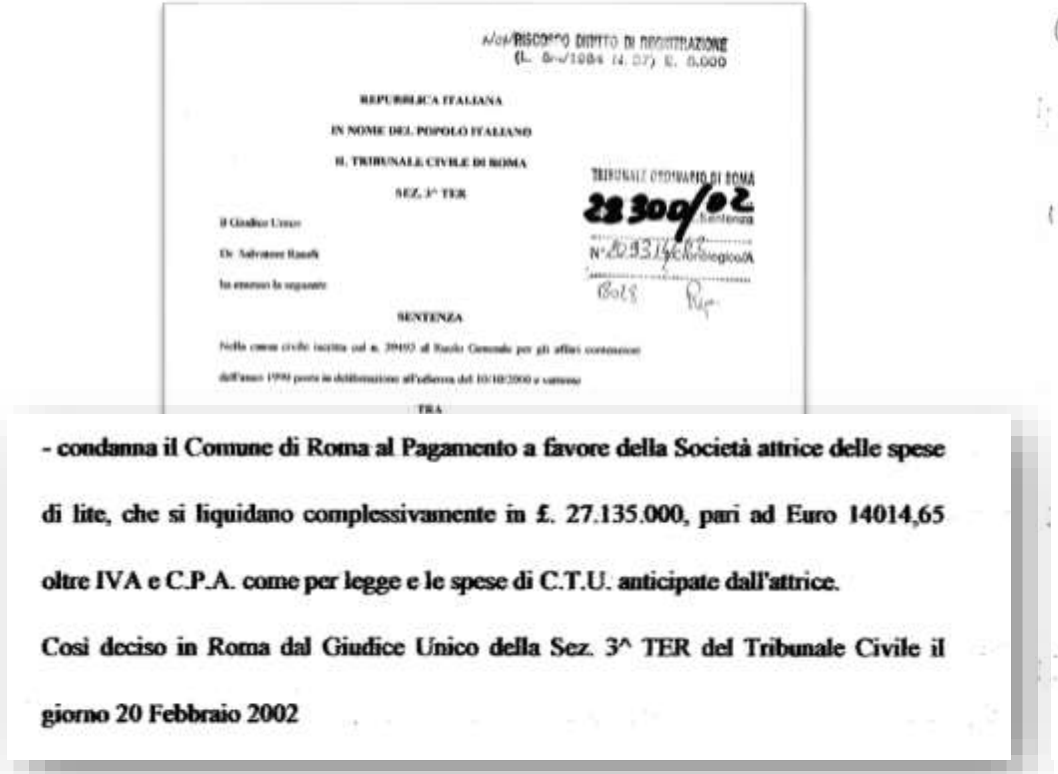
Esempio
Quota millesimale : 18,5
Condominio : Airone
Coefficiente : 863,6
Corrispettivo = 863,6 x 18,5 = 16531 euro

Il Comune di Roma ha messo a disposizione un file excel per il calcolo del corrispettivo che può essere scaricato a questo link : https://www.comune.roma.it/web-resources/cms/documents/simulatore_trasf_1_5.xlsm

ATTENZIONE LA QUOTA MILLESIMALE DEVE INCLUDERE L' UNITA ABITATIVA PRINCIPALE SUE PERTINENZE (CANTINA) E POSTO AUTO
QUESTI DATI SONO TUTTI RIPORTATI NELLE TABELLA CONDOMINIALE RIASSUNTIVA

Costo Acquisizione del Terreno Colle Parnaso

	Risacimento Danno	Interessi	Iva 21%	Totale
Sentenza 28300 del 11.07.2002	6,55E+06	3,51E+06	1,37E+06	1,14E+07
Corte Appello n. 3538 del 13.10.2028	9,39E+06	7,03E+06	1,97E+06	1,84E+07
Accordo Transattivo con Parnasi 9 Ottobre 2011	6,89E+06	5,16E+06	1,45E+06	1,35E+07



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZ. 3^ TER

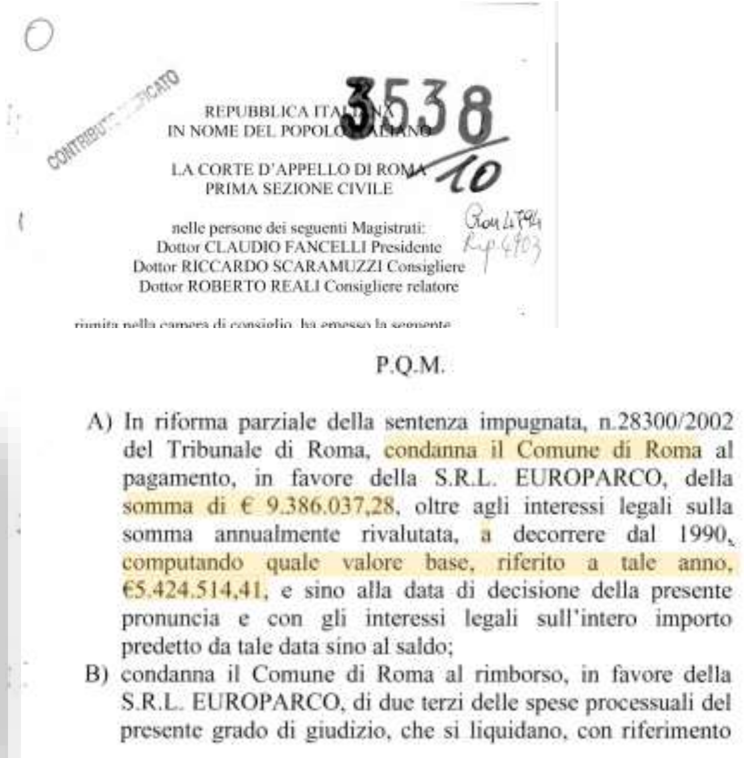
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA 28300/02 Sentenza

SENTENZA

TRA

- condanna il Comune di Roma al Pagamento a favore della Società attrice delle spese di lite, che si liquidano complessivamente in £. 27.135.000, pari ad Euro 14014,65 oltre IVA e C.P.A. come per legge e le spese di C.T.U. anticipate dall'attrice.

Così deciso in Roma dal Giudice Unico della Sez. 3^ TER del Tribunale Civile il giorno 20 Febbraio 2002



3538/10

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI ROMA

PRIMA SEZIONE CIVILE

nelle persone dei seguenti Magistrati:

Dottor CLAUDIO FANCELLI Presidente

Dottor RICCARDO SCARAMUZZI Consigliere

Dottor ROBERTO REALI Consigliere relatore

riunita nella camera di consiglio, ha emesso la seguente

P.Q.M.

A) In riforma parziale della sentenza impugnata, n.28300/2002 del Tribunale di Roma, condanna il Comune di Roma al pagamento, in favore della S.R.L. EUROPARCO, della somma di € 9.386.037,28, oltre agli interessi legali sulla somma annualmente rivalutata, a decorrere dal 1990, computando quale valore base, riferito a tale anno, €5.424.514,41, e sino alla data di decisione della presente pronuncia e con gli interessi legali sull'intero importo predetto da tale data sino al saldo;

B) condanna il Comune di Roma al rimborso, in favore della S.R.L. EUROPARCO, di due terzi delle spese processuali del presente grado di giudizio, che si liquidano, con riferimento

ROMA CAPITALE

GESTIONE COMMISSARIALE

GESTIONE COMMISSARIALE

Dipartimento P.A.U. Protocollo QI/209339 del 07-12-2022

ACCORDO TRANSATTIVO

Tra

il sig. Sandro Parnasi, nato a Roma il 19 ottobre 1930 (PRNSDR30R19H501J) e il rag. Vittorio Calò, nato a Roma il 15 agosto 1945 (CLAVTR45M15H501F), domiciliati entrambi per la carica presso la sede sociale, rispettivamente nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e di Consigliere della società Parsitalia General Contractor S.r.l. (già Europarco S.r.l., già IMEF S.p.A., già AFA Agricola Immobiliare S.r.l.), con sede in Roma, Via Tevere, 48, C.F. 08077910580 (di seguito, per brevità, "Parsitalia" o "creditore").

e

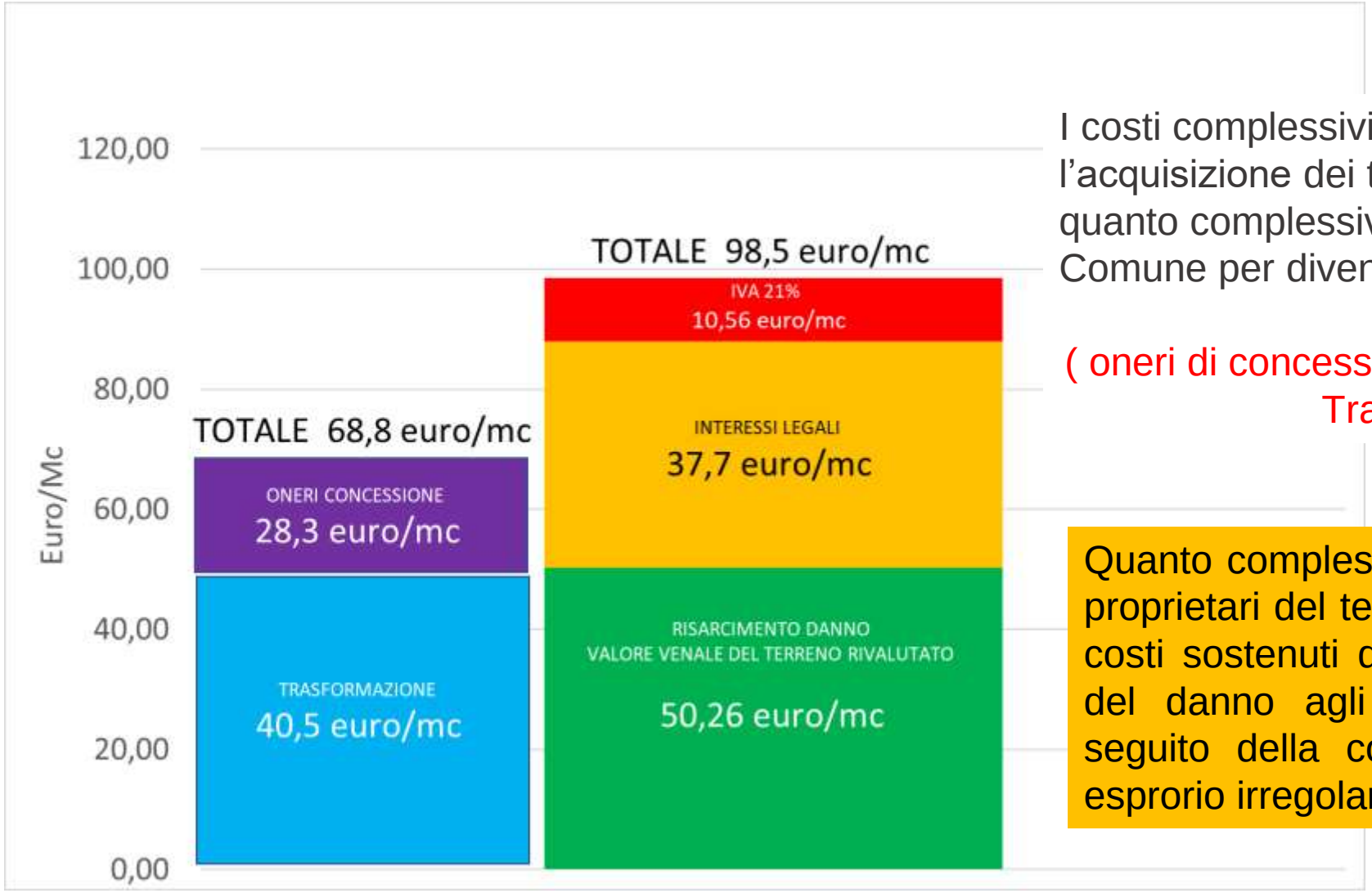
il Prof. Massimo Varazzani, nella qualità di Commissario straordinario del Governo per il piano di rientro dal debito pregresso di Roma Capitale, con sede in Roma, via del Tempio di Giove, 2 (di seguito, per brevità, "Commissario straordinario del Governo" o "debitore").

(di seguito, congiuntamente, le "Parti").

Premesso che

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4693 del 23.11.1982 il Comune di Roma, ai sensi della L.R. Lazio n. 74/1975 e successive modificazioni, ha approvato la terza integrazione del Piano delle zone destinate all'edilizia economica e popolare, includendovi il P.Z. n. 12V "Acqua Acetosa";
- con deliberazione di G.M. n. 1113 del 12.2.1985 è stata disposta l'occupazione d'urgenza delle aree occorrenti per la realizzazione del suddetto P.Z., Comparto B-C, intestate alla Ditta Afa Immobiliare S.r.l., distinte in catasto al foglio 886, particella 69 di mq. 3.650, 22/r di mq 735, 19/r di mq. 46.006, 21 di mq. 3.980, 20/r di mq. 307, 78 di mq. 20, 77/r di mq. 882, 63/r di mq. 88, 62/r di mq. 6.338, 61/r di mq. 528, e al foglio 871, particelle 28/r di mq. 4.701, 10/r di mq. 220 e 6/r di mq. 733, per complessivi 68.148 mq. (in seguito, complessivamente, "l'Area");
- con verbale del 24.4.1986 il Comune di Roma è stato immesso nel possesso dell'Area;
- con sentenza n. 427 del 23.4.1990, il T.A.R. Lazio ha annullato i provvedimenti sopra menzionati a seguito di ricorso proposto dalla Società AFA Agricola Immobiliare S.r.l., nella qualità di proprietaria dell'Area;
- nel frattempo, sono state portate a termine le opere per l'attuazione del Piano con conseguente trasformazione irreversibile dell'Area ed acquisizione della stessa al patrimonio del Comune;
- con sentenza n. 28300 dell'11.07.2002, il Tribunale civile di Roma, su domanda della Società AFA Agricola Immobiliare S.r.l., ha così deciso:
  - dichiara l'acquisto a favore del Comune di Roma del terreno sito in Roma, località Acqua Acetosa, partita 45070 – 44507/86, foglio 886, 871, particelle 69 –

Costo Acquisizione del Terreno Colle Parnaso



I costi complessivi sostenuti dal Comune per l'acquisizione dei terreni sono superiori a quanto complessivamente si dovrebbe dare al Comune per divenire proprietari del terreno

(oneri di concessione iniziale + corrispettivo di Trasformazione)

Quanto complessivamente versato per divenire proprietari del terreno è comunque superiore ai costi sostenuti dal Comune per il risarcimento del danno agli ex proprietari dei terreni a seguito della condanna per la procedura di esprorio irregolare

Schema di Trasformazione

Ad oggi non siamo a conoscenza di alcuna delibera dell' Assemblea Capitolina o riferimento di Determina Dirigenziale dove è stato approvato lo schema d'atto per la Trasformazione del Diritto di Superficie in Proprietà (vedi DAC 54-2003)

Trasformazione in diritto di proprietà del diritto di superficie già concesso su aree del p.d.z..... ai sensi dell'art. 31 (commi da 45 a 49) della Legge 23 dicembre 1998 n. 448.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ..... giorno .....del mese di ..... davanti a me Notaio Dr. ..... iscritto presso il Collegio Notarile ..... si sono personalmente costituiti :

da una parte:

"COMUNE DI ROMA", con sede a Roma in P.zza del Campidoglio, Palazzo Senatorio, C.F. 02438750586 (che in prosieguo per brevità potrà essere indicato Comune), in persona di ..... nato a ..... il ..... domiciliato in Roma ove sopra, nella sua qualità di ..... preposto al ....., nominato con ordinanza del Sindaco del Comune di Roma del ....., in forza dei poteri che gli derivano dall'art. 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e dal vigente Statuto del Comune di Roma, ed in esecuzione della Deliberazione C.C. n..... del .... che si allega al presente atto sotto la lettera "A",

dall'altra parte:

Il Sig. / La Signora .....,

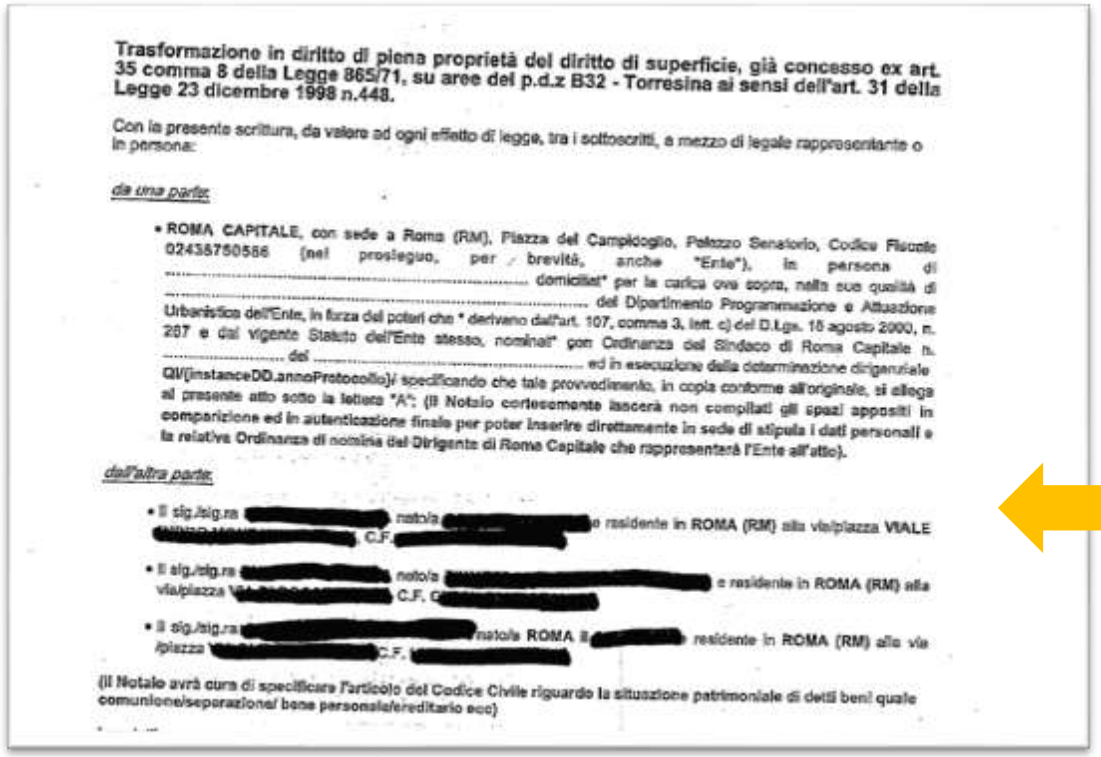
Il Sig. / La Signora .....,

d'ora in avanti denominati anche Cessionari.

I Comparenti, nelle dichiarate loro qualità sopraindicate, mi chiedono di far constare con il presente atto quanto segue:

Premesso che

- Con convenzione rep ..... del .....ai rogiti del Notaio ..... registrato e trascritto .....il Comune di Roma cedeva in diritto di superficie, per la durata di 99 anni rinnovabili, ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71, alla Cooperativa / Impresa l'area acquisita al patrimonio indisponibile del Comune di Roma come da Decreto della Giunta Regione Lazio n ..... del ...../ovvero con atto a rogito Notaio (indicare estremi titolo di



Trasformazione in diritto di piena proprietà del diritto di superficie, già concesso ex art. 35 comma 8 della Legge 865/71, su aree del p.d.z B32 - Torresina ai sensi dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998 n.448.

Con la presente scrittura, da valere ad ogni effetto di legge, tra i sottoscritti, a mezzo di legale rappresentante o in persona:

da una parte:

- **ROMA CAPITALE**, con sede a Roma (RM), Piazza del Campidoglio, Palazzo Senatorio, Codice Fiscale 02438750586 (nel prosieguo, per brevità, anche "Ente"), in persona di ..... domiciliat* per la carica ove sopra, nella sua qualità di ..... del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica dell'Ente, in forza dei poteri che * derivano dall'art. 107, comma 3, lett. c) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dal vigente Statuto dell'Ente stesso, nominat* con Ordinanza del Sindaco di Roma Capitale n. ..... del ..... ed in esecuzione della determinazione dirigenziale QV(instanceDD.annoProtocollo)/ specificando che tale provvedimento, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A"; (Il Notaio cortesemente lascerà non compilati gli spazi appositi in comparizione ed in autenticazione finale per poter inserire direttamente in sede di stipula i dati personali e la relativa Ordinanza di nomina del Dirigente di Roma Capitale che rappresenterà l'Ente all'atto).

dall'altra parte:

- Il sig./sig.ra [redacted] nato/a [redacted] e residente in ROMA (RM) alla via/piazza VIALE [redacted] C.F. [redacted]
- Il sig./sig.ra [redacted] nato/a [redacted] e residente in ROMA (RM) alla via/piazza [redacted] C.F. [redacted]
- Il sig./sig.ra [redacted] nato/a ROMA il [redacted] residente in ROMA (RM) alla via /piazza [redacted] C.F. [redacted]

(Il Notaio avrà cura di specificare l'articolo del Codice Civile riguardo la situazione patrimoniale di detti beni quale comunione/separazione/ bene personale/ereditario ecc)

Il CdQ è però venuto in possesso di un documento che a quanto ci è stato riportato da fonti autorevolissime sembra essere il nuovo schema di atto per la Trasformazione, sebbene non abbiamo elementi per dubitare della sua veridicità dobbiamo altresì confermare che al momento non ci è stato possibile determinare la sua origine.

Schema di Trasformazione

Art.3 – Conguaglio riguardo il valore delle aree

1. * Signor* [redacted] conferma di essere a piena ed esatta conoscenza che il calcolo del corrispettivo di trasformazione di cui al presente atto è stato effettuato in applicazione concreta, anche a cura della stessa parte privata comparente, nella determinazione dirigenziale di autorizzazione alla stipula come sopra allegata, dei valori e dei criteri di calcolo espressi e stabiliti da ultimo nella deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 113 dell'8 giugno 2023 e pertanto rinuncia espressamente, anche in questa sede a qualsiasi opposizione o riserva di qualunque natura e specie riguardo tali provvedimenti in quanto, ad oggi, in alcun modo impugnati ovvero oggetto di contenzioso, anche da parte di terzi e ove finalizzati ad una diversa quantificazione del valore di trasformazione delle medesime aree.

NESSUNA OPPOSIZIONE RIGUARDO AI CRITERI PER IL CALCOLO DEL VALORE VENALE STABILITO NELLA DAC 113-2018

Quindi a Colle Parnaso dovremmo accettare senza contestazione che la stima del Valore Venale fornita con in criteri della DAC 113-2023 sia superiore del 10% a causa dell' errore sul parametro Cdens

Schema di Trasformazione

2. Inoltre la medesima parte privata comparente, ad ogni ulteriore effetto, conferma di essere a perfetta conoscenza di quanto ha già espressamente accettato, sia quale contenuto della convenzione originaria e sia del sopra citato atto di assegnazione delle porzioni immobiliari, qui oggetto di trasformazione da diritto di superficie in diritto di piena proprietà, circa l'eventualità di un conguaglio scaturente dal costo definitivo delle aree del piano di zona in questione. Tale eventualità di conguaglio, che riveste la natura giuridica di obbligazione propter rem - e quindi gravante via via sui titolari di diritti reali sui beni – trova il proprio fondamento giuridico imperativo nel disposto della legge l'art. 35, comma 12, L. n. 865 /71 da valersi anche quale contenuto contrattuale ex art. 1339 del Codice Civile. Ciò perché, in applicazione e perseguimento del sopra richiamato esposto e imperativo principio ed obbligo del perfetto pareggio economico, i ricavi finali effettivi per l'Ente, derivanti dai corrispettivi e dai prezzi delle aree di cui alle convenzioni per la cessione di aree in diritto di piena proprietà ovvero per la concessione del diritto di superficie riguardo ciascun piano di zona in questione, devono inderogabilmente e nel loro insieme comunque comportare la totale copertura degli oneri di qualunque natura sostenuti dal Comune medesimo per l'acquisizione al proprio patrimonio delle aree dell'intero e medesimo piano di zona. In particolare, in virtù di ciò, ed in tale eventualità, l'Amministrazione Capitolina – salvo i termini di prescrizione spettanti per legge - avrà diritto ad esigere il proporzionale rimborso di ogni ulteriore importo rispetto a quello già in precedenza a tale titolo versato in favore dell'Amministrazione stessa a partire dalla convenzione originaria.

Schema di Trasformazione

Quindi secondo questo comma 2 del nuovo schema , chi trasforma è tenuto a versare al Comune l'eventuale conguaglio per la totale copertura degli oneri di qualunque natura sostenuti per l'acquisizione delle aree :

diritto di piena proprietà ovvero per la concessione del diritto di superficie riguardo ciascun piano di zona in questione, devono inderogabilmente e nel loro insieme comunque comportare la totale copertura degli oneri di qualunque natura sostenuti dal Comune medesimo per l'acquisizione al proprio patrimonio delle aree dell'intero e medesimo piano di zona.

Ma il comma 12 non parla di oneri di qualunque natura !

12. I corrispettivi della concessione in superficie, di cui all'ottavo comma, lettera a), ed i prezzi delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167;

Schema di Trasformazione

Ricordiamo:

- La Corte di Appello di Roma con la sentenza 3538 del 2010 confermava l'irregolarità nel processo di esproprio dei terreni e pertanto condannava il Comune a pagare un risarcimento per il danno derivato nella misura pari a 9.4 milioni di Euro pari al valore venale del terreno di 5.4 milioni di Euro rivalutato a partire dal 1990 data assunta come quella di riferimento della trasformazione irreversibile dell'area di 66000 mq sui quali sorge il nostro quartiere
- Al risarcimento andavano poi assunti gli interessi legali maturati sempre a partire dal 1990 per un ammontare complessivo di 18,4 milioni di euro successivamente ridotti a 13,5 milioni di euro quale risultato di un accordo pattuativo con gli attuali nuovi proprietari dei terreni (Famiglia Parnasi)

ATTENZIONE :

L'indennità di esproprio nel 1990 era pari al 50% del valore venale quindi pari a circa 2,7 milioni di euro che rivalutati ad oggi sono 37 euro /mc una cifra inferiore al corrispettivo di Trasformazione che è pari a 40,5 euro/mc quindi

NULLA E' DOVUTO !!!!

Schema di Trasformazione

Parere Avvocatura Protocollo 24583 del 29/03/2010

Il rigore di tale principio è stato mitigato, però, da quell'orientamento giurisprudenziale secondo il quale non può non tenersi conto delle vicende concrete che hanno interessato l'acquisizione dell'area in capo al Comune, con la conseguenza che non possono farsi ricadere sui concessionari della stessa, e loro aventi causa, i maggiori costi sopportati a titolo di risarcimento del danno a causa di un procedimento espropriativo irregolare o viziato (cfr. Cons. Stato, V Sez., 23.10.2007 n. 5571 ed altre conformi)

Sentenza Consiglio di Stato 5571/07 del 23/10/2007

Il sistema delineato dall'art.35, l. 865/1971 si inserisce, infatti, in ogni caso nell'ambito di una procedura espropriativa correttamente avviata e portata a compimento, restandovi estranee tutte le vicende patologiche che possono portare ad una diversa determinazione dei costi sopportati dall'Amministrazione; in particolare, non possono farsi ricadere sui concessionari i costi economici di atti e comportamenti illeciti che abbiano obbligato la p.a. a risarcire agli espropriati il relativo danno.".

Schema di Trasformazione

L’impegno a pagare il conguaglio deve essere riportato come clausola vincolante in ogni contratto di vendita dell’ immobile che è stato trasformato

4. Pertanto [redacted], ed il Notaio rogante o autenticante le sottoscrizioni di qualunque atto di trasferimento a qualunque titolo sono sin dall'origine obbligati, inoltre, ad inserire (o ad aver già inserito) anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1339 del Codice Civile, negli atti di trasferimento – a qualunque titolo - di ciascun immobile che viene qui "trasformato", clausola espressa di riconoscimento ed accettazione di quanto previsto nel comma 2 del presente articolo. Il mancato inserimento di detta clausola – fermi restando gli effetti dell'art. 1339 del Codice Civile - costituisce grave violazione convenzionale che comporterà la risoluzione di diritto, ex art. 1456 c.c., del presente atto di trasformazione da diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

TOTALE 98,5 euro/mc

IVA 21%
10,56 euro/mc

INTERESSI LEGALI
37,7 euro/mc

RISARCIMENTO DANNO
VALORE VENALE DEL TERRENO RIVALUTATO
50,26 euro/mc

E’ evidente l’effetto disastroso di quest’ultimo comma 4 :

Chi vorrà mai acquistare un immobile sul quale grava un obbligo a corrispondere un conguaglio di entità ignota che potrà essere richiesto in ogni momento ?

Schema di Trasformazione

Ricapitoliamo :

- Sebbene, come visto non siamo tenuti a pagare alcun conguaglio, nel nuovo schema di Trasformazione siamo obbligati in ogni caso a corrispondere al Comune il conguaglio derivante dal costo definitivo di acquisizione delle aree di qualunque natura (risarcimento, interessi legali maturati, IVA eccetera)
- Tale impegno a corrispondere il conguaglio deve essere anche riportato come clausola vincolante in ogni atto successivo di trasferimento/vendita dell' alloggio trasformato
- Inoltre firmando la convenzione accettiamo di non sollevare alcuna opposizione sui criteri di calcolo del valore venale derivanti dalla DAC 113-2023

Conclusioni

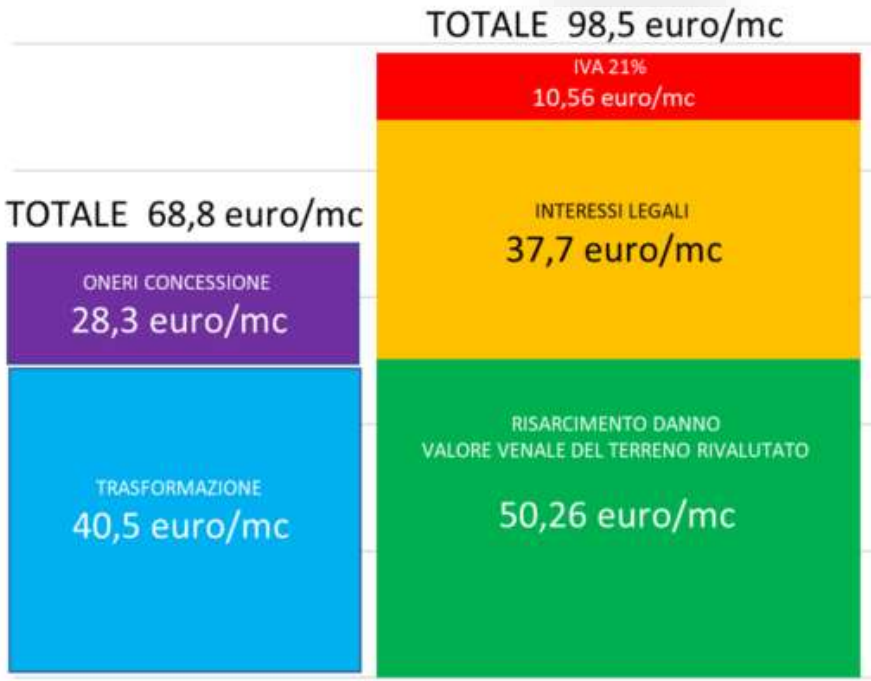
I criteri di calcolo del valore venale della DAC 113-2023 sono caratterizzati da un estrema discrezionalità inoltre per Colle Parnaso forniscono delle stime più elevate perchè basate sull'area orginaria del PdZ (30000 mq) e non quelle reale di 6600 mq a seguito del ridimensionamento del piano di zona a causa della procedura di esproprio irregolare

Se confermato lo schema di Trasformazione proposto può essere considerato a tutti gli effetti una spada di Damocle in quanto :

Richiede l'obbligo di pagare in ogni caso un conguaglio anche se non dovuto e senza possibilità di opporsi

Impone l'inserimento di una clausola capestro all'interno dell'atto di vendita del bene trasformato sempre relativa al pagamento del conguaglio

Non viene fornita alcuna informazione sull' entità di tale conguaglio nè i termini ultimi per una eventuale richiesta da parte del Comune



Conclusioni

Pur riconoscendo all'attuale Amministrazione di aver dato seguito agli impegni presi di estendere al maggior numero di PdZ la possibilità di trasformare il Diritto di Superficie a Diritto di Proprietà

Non possiamo esimerci da evidenziare che da un punto di vista pratico tale possibilità viene preclusa alla maggior parte dei residenti considerando :

Valori Venali (e quindi corrispettivi) in molti PdZ elevatissimi calcolati con una metodologia di calcolo basata su elementi di discrezionalità che la rendono totalmente inadeguata

Uno schema di Trasformazione che, qualora confermato, rappresenta in buona sostanza una "cambiale in bianco" per il Comune in relazione al pagamento di un corrispettivo, inclusive, *oneri di qualunque natura,* non quantificabile e per il quale non sono noti i termini ultimi di prescrizione.

Obbligo di inserire all' interno di qualunque atto di trasferimento una clausola capestro relativa al pagamento di un conguaglio indeterminato che virtualmente rende invendibile il bene al suo reale valore di mercato

Conclusioni

Appare quindi evidente che sembra esserci una strategia per rendere l'accesso al Diritto di Trasformare il più difficoltoso possibile attraverso un combinato disposto di corrispettivi elevati e imposizione di clausole capestro per il pagamento di fantomatici conguagli la cui quantificazione non è nota

Ma quali sono i possibili motivi di una tale strategia ?

In molti casi , il Comune ha acquisito i terreni a prezzi molto più elevati di quelli fatti pagare in sede di concessione, questi costi più elevati sono il risultato di condanne (vedi Colle Parnaso) per procedure irregolari e quindi inesigibili. Con lo schema «capestro» di Trasformazione con il quale si chiede l'obbligo di pagare gli oneri di acquisizione «qualunque sia la loro natura» c'è il tentativo di recuperare in parte questi costi caricandoli sui malcapitati che vogliono trasformare.

Timori per il rischio di eventuali verifiche da parte della Corte dei Conti per la vendita di terreni appartanenti al partrimonio pubblico a prezzi non adeguati, da cui la decisione di applicare delle stime elevate per minimizzare tale rischio

Proposte

- Nuova raccolta di firme tra i residenti per una nuova manifestazione di interesse per la Trasformazione a seguito della Delibera 43-2024 che estende anche al PdZ 12V Acqua Acetosa la possibilità della Trasformazione
- Facendoci forza delle firme raccolte tra i residenti chiedere un immediato incontro al PAU per

Richiedere conferma **dei contenuti del nuovo schema di Trasformazione** richiedendo al contempo che per il PdZ 12V Acqua Acetosa **nulla deve essere versato come conguaglio** considerato che i costi maggiori di acquisizione del terreno derivano da una procedura di esproprio irregolare per la quale il Comune è stato condannato a pagare un risarcimento in totale **superiore di 3 volte** all'indennità di esproprio in vigore

Richiedere la modifica nella DAC 113-2023 del Valore Venale del PdZ 12V perché determinato considerando un coefficiente di densità abitativa basato su un valore della superficie del PdZ non corretta