

"LA STORIA"...SUL DIRITTO DI SUPERFICIE...NEL NOSTRO QUARTIERE.

fonte: Articolo pubblicato sul giornalino "Uscita 12" - Marzo 2008

e anche sul sito internet all'indirizzo: <http://www.casalmonastero.org/articles.asp?id=12&page=7>

DIRITTO DI SUPERFICIE, UNA FORMALITÀ CHE NON DEVE ATTENDERE 99 ANNI

PREMESSE - Che cosa significa per un cittadino acquistare o aver acquistato un immobile a Casal Monastero, ovvero in una delle aree del Comune di Roma comprese nei Piani di Zona approvati ai sensi della Legge 167 del 1962 e concesse in "Diritto di Superficie" ai sensi della Legge 865 del 1971? Significa non essere proprietario a pieno titolo dell'immobile e cioè risultarne assegnatario a tempo determinato in base alla Convenzione stipulata tra l'operatore che costruisce e l'Amministrazione Comunale (la cui durata nel caso di Casal Monastero è stabilita in 99 anni), per cui allo scadere della concessione il Comune (concessore delle aree) rientra gratuitamente nella piena proprietà delle aree e quindi degli immobili su di esse edificati. Quanto sopra che cosa comporta?

L'assegnazione, dei singoli alloggi o immobili non residenziali in "diritto di superficie" e non in "diritto di proprietà"* costituisce per gli assegnatari un notevole svantaggio, non tanto in termini di garanzia per le generazioni future, le quali tra 99 anni ... vedrebbero estinguere ogni loro diritto sul bene, ma è importante sottolineare che il problema riguarda da vicino le generazioni attualmente residenti, in quanto il valore economico della nostra abitazione non è stabilizzato sui valori dei correnti prezzi di mercato. Infatti, il valore di un immobile in "diritto di superficie" è inferiore, a quello di un'immobile in piena proprietà e al contrario di quest'ultimo non aumenta, ma diminuisce nel tempo con l'approssimarsi della scadenza della concessione del diritto di superficie, sino ad annullarsi. Di conseguenza, la non piena disponibilità del bene non permette la commerciabilità sul mercato del bene stesso. Pertanto, non si è autorizzati a comprare o vendere al prezzo di mercato un immobile realizzato su area concessa in "diritto di superficie", in quanto il valore di mercato è nettamente superiore a quello convenzionato e si commetterebbe un atto "nullo" nella transazione immobiliare, sarebbe speculare su un bene vincolato a un deprezzamento continuo e di conseguenza non sarebbe lecito giustificare (da parte del compratore e/o del venditore) il movimento di denaro pari alla differenza del valore effettivo. Questo è motivo per cui la Banca... alla richiesta di finanziamento di euro 300.000,00 euro, da parte di un aspirante compratore, per l'acquisto di una prima casa in località Casal Monastero, quotata al prezzo di 451.355,78 euro sul mercato, in fase di perizia tecnico-estimativa, preso atto della convenzione (p.e.e.p. legge 167/62) e del valore convenzionato pari nel caso specifico a 146.000,00 euro (da notare la netta differenza tra valore di mercato e valore convenzionato), non ha dato seguito alla pratica quindi alla concessione del mutuo per l'importo richiesto, dichiarando insussistenti le condizioni. Infatti prima condizione necessaria e sufficiente per la cessione di un mutuo, da parte di una Banca è ovviamente che la cifra da finanziare non superi il valore reale dell'immobile (euro 300.000,00 > euro 146.000,00).

Oggi esiste la possibilità di trasformare il "Diritto di superficie" in "Diritto di proprietà" dal momento che il 31 marzo 2003, il Consiglio Comunale ha deliberato l'approvazione della "Cessione in Proprietà" delle aree già concesse in "Diritto di Superficie" (art. 31 commi da 45-50 Legge n. 4481/1998) la trasformazione da "Diritto di Superficie" in "Diritto di Proprietà"; è consentita ed il Comitato di Quartiere di Casal Monastero si è incaricato di sollecitarne l'immediata applicazione, affinché ogni cittadino del quartiere venga riscattato. Il passaggio in "Proprietà" ha preso già il via a Torracchia, interessando le aree del quartiere. In occasione dell' Assemblea

Pubblica tenutasi lo scorso 20 Gennaio 2008, sono state spiegate le modalità da seguire per il passaggio di proprietà del suolo: l'importo da corrispondere per l'acquisto dell'area è calcolato in base ai valori stimati dal Consiglio Comunale, cui si detrae quanto già corrisposto alla stipula della convenzione di assegnazione aree per l'acquisizione del "diritto di superficie", rivalutando gli indici ISTAT. L'acquisizione, nel caso specifico di Torracchia, risulta molto contenuto, oltre l'onere del rogito notarile.

Queste sono le condizioni cui aspira anche il nostro Comitato di Casal Monastero, il quale farà da tramite per aderire a una proposta formale che l'Amministrazione Comunale invierà attraverso la Società Gemma, affidataria del servizio, e la cui adesione di ogni residente sarà condizione necessaria al completamento dell'iniziativa. A fronte di questo, è sostanziale capire l'importanza dell'argomento trattato e l'ASSC si renderà disponibile, a partire dalla fase preliminare, verso qualsiasi chiarimento in proposito, affinché sia possibile per ogni cittadino diventare a pieno titolo e senza alcun limite economico e di durata, titolare per sempre della propria abitazione, in modo da far decadere definitivamente i vincoli nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Arch. Sara Antonini, consigliere ASSC

*Cos'è il Diritto di Superficie - Il "Diritto di Superficie", disciplinata dal Codice Civile, è il diritto di fare e di mantenere una costruzione al di sopra o al di sotto del suolo di proprietà altrui. In questo caso esso trae la propria origine a seguito della stipula di un contratto, in cui una delle parti firmatarie è la Pubblica Amministrazione e viene utilizzato per concedere ai privati il diritto di edificare sul suolo pubblico. Inoltre la durata della concessione ha tempo determinato e alla scadenza vengono meno i diritti del superficario.

Cos'è il Diritto di Proprietà – Il "Diritto di Proprietà", a norma dell'art 832 del Codice Civile è il "diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico"

COSA E' CAMBIATO?

La Società affidataria dei servizi di assistenza tecnico amministrativa a cura dell'Amministrazione Capitolina in materia di "Diritto di Superficie", ovvero la Società Risorse per Roma SpA!

A parte l'ironia, procediamo per ordine:

fonte sito internet: <http://www.urbanistica.comune.roma.it/pianidizona-avviso-dirsup-dirprop.html>

L'Ente Roma Capitale nella seduta pubblica dell'Assemblea Capitolina del 25.07.2011, approva la delibera n. 55 avente per oggetto "Cessione in proprietà ai sensi della legge 23 dicembre 1998 n.448, art. 31 commi da 45 a 50 delle aree comprese nei Piani di Zona approvati in attuazione della legge 18 aprile 1962, già concesse in diritto di superficie ai sensi della legge 22 ottobre 1971, n. 865, art. 35 comma IV".

Si propone la cessione in proprietà delle aree dei seguenti piani di zona: ACILIA – CASILINO – PALOCCO – DRAGONCELLO – SERPENTARA II – LAURENTINO – TOR DE CENCI – SPINACETO – TORREVECCHIA II – TORRESINA I – TORRACCIA

L'Amministrazione Capitolina delibera inoltre:

a) di avvalersi della facoltà di attuare il disposto dell'art. 31 commi 45-50 della L. n. 448/1998 e di autorizzare, previa emanazione di apposito bando pubblico, la cessione in proprietà delle aree comprese nei Piani di Zona, di cui alla legge n. 167/1962, a suo tempo concesse in diritto di superficie sia relative alle cubature con destinazione residenziale che alle cubature con destinazione non residenziale

rappresentate nella tabella A), di seguito esposta: tra cui il Piano di Zona del II P.E.E.P. DI CASAL MONASTERO.

Specificando poi:

Che l'effettiva cessione delle aree potrà avvenire solo previa acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Roma di tutte le aree costituenti il singolo Piano di Zona e sempre che si sia provveduto al pagamento di tutte le indennità dovute per l'acquisizione medesima;

Che, inoltre, si dovrà provvedere all'emanazione di una specifica delibera per l'approvazione delle stime effettuate da un consulente tecnico di fiducia dell'Amministrazione delle aree residenziali di alcuni PP.ZZ. da cedere in proprietà, in base ai criteri stabiliti dal medesimo art. 31, comma 48 della L. n. 448/1998;

Che con appositi avvisi pubblici dell'Amministrazione Comunale saranno portati a conoscenza i singoli proprietari degli alloggi per l'avvio delle procedure amministrative per la cessione in proprietà delle aree...attraverso idonei strumenti di comunicazione;

"... e massimizzare così gli introiti derivanti per l'Amministrazione"

Pertanto viene messo a disposizione del cittadino un modulo di preadesione mediante il quale l'assegnatario/proprietario manifesta il proprio intendimento ad acquisire la proprietà dell'area su cui sorge l'edificio, per la sua quota millesimale di competenza (<http://www.risorseperroma.it/it/dirittosuperficie/come-aderire.html>).

Peccato che il cittadino di Casal Monastero non possa usufruirne, in quanto la proposta di acquisizione in proprietà dell'area non è mai arrivata e manca ancora l'approvazione di una delibera di stima del terreno!

Passano altri 5 anni e le nostre case sono invendibili sul mercato immobiliare. Il 16 settembre 2015, con la sentenza delle Sezioni Unite della S.C. di Cassazione n. 18135, mettendo definitivamente la parola fine alla speculazione sulla vendita e sugli affitti di alloggi edificati su suoli espropriati dal Comune di Roma e poi concessi in proprietà o in diritto di superficie per 99 anni, secondo il principio alla base della convenzione per cui "la funzione sociale dell'edilizia residenziale pubblica non può terminare al momento della prima assegnazione". Questa sentenza intende riordinare la materia inerente i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione. Si chiarisce così una volta per tutte che il vincolo del prezzo di cessione di tali immobili non è affatto soppresso automaticamente con il passare dei 5 anni dal trasferimento, ma segue il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita, a garanzia del diritto della casa contro ogni eventuale operazione speculativa! Secondo la Cassazione, va assicurata *"una politica del diritto volta a garantire il diritto alla casa, facilitando l'acquisizione di alloggi a prezzi contenuti (grazie al concorso del contributo pubblico), ai ceti meno abbienti: e non certo quella di consentire successive operazioni speculative di rivendita a prezzo di mercato"*. Pertanto ai sensi della L. 22/10/1971, n. 865, art. 35, la norma della convenzione è imperativa pena la nullità dell'atto di compravendita stesso.

Da qui la creazione del precedente pubblicizzato e pubblicato nell'articolo sul Corriere della Sera del 02/10/2015: "Edilizia Agevolata, 200.000 cause" al quale si rimanda a un'attenta lettura.

Il 17 dicembre 2015 il Commissario Straordinario di Roma Capitale delibera sulle regole per **l'alienazione degli immobili in edilizia agevolata**.

La memoria di Giunta, presentata dall'Assessore alla Trasformazione urbana di [Roma Capitale](#) Giovanni Caudo il 26 ottobre scorso, regola la possibilità di vendere gli immobili che sottostanno ai vincoli dell'edilizia agevolata, adeguandosi alla **Sentenza n. 18135/2015** del 16 settembre, di cui sopra, emanata dalle Sezioni Unite della [Corte Suprema di Cassazione](#).

Aggiornamento del 28/12/2015

Il Comune di Roma, a firma del Commissario Straordinario dell'Assemblea Capitolina, Dott. Francesco Paolo Tronca, approva la Delibera n. 33/2015, riguardante la *“Eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione già gravanti sugli alloggi realizzati in aree P.E.E.P., convenzionate ai sensi dell'art. 35, legge n. 865/1971. Approvazione dello Schema di Convenzione integrativa per l'affrancamento dai vincoli ai sensi dell'art. 5, comma 3 bis del D.L. n. 70 del 13 maggio 2011, convertito in legge 12 luglio 2011, n. 106.”*

Per cui sembrerebbe che il tutto si risolverebbe contestualmente all'operazione di compravendita da parte del venditore che sarà chiamato a sottoscrivere la convenzione con il Comune di Roma, di cui alla suddetta Delibera 33/2015, impegnandosi a corrispondere il relativo obolo per lo svincolamento al libero mercato, calcolato con la formula matematica indicata, basata sul valore venale. Fin qui sembrerebbe tutto sciolto, se non fosse che il valore venale non è ancora ben decifrabile, dal momento che *non è noto il prezzo definitivo di acquisto delle aree!*

Sarà così proposta l'appetibile formula dell'acconto-conguaglio, dstante incertezza e preoccupazione, in quanto saremo chiamati a stipulare un'ulteriore convenzione senza conoscere il prezzo totale (a conguaglio) da pagare e il tutto per arrivare a vendere solo il diritto di superficie!

Articolo redatto da Arch. Sara Antonini

QUADRO Normativo

Il Legislatore nazionale ha inteso dare soluzione alle problematiche connesse al "diritto di superficie" concesso per gli interventi edilizi realizzati ai sensi della Legge n. 167/62, prevedendo la trasformazione di detto diritto in "diritto di proprietà".

Per tale motivo, a partire dal 1995, sono state approvate diverse disposizioni normative, tutte confluite, in seguito, con modifiche e abrogazioni, nell'art. 31, commi da 45 a 50, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 (Collegato alla Finanziaria).

Roma Capitale, nell'intento di dare una più attuale concretizzazione alla normativa nazionale, ha adottato:

- la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 54 del 31 marzo 2003;
- la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 55 del 25 luglio 2011;
- la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 32 del 23 luglio 2012;
- la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 297 del 19 ottobre 2012;
- la Deliberazione della Giunta Capitolina n. 240 del 22 maggio 2013.

Il quadro dei riferimenti normativi risulta così composto:

- L. 15 gennaio 1885, n. 2892
- L. 18 aprile 1962, n. 167
- L. 22 ottobre 1971, n. 865
- L. 28 gennaio 1977, n. 10
- Delibera Consiglio Regione Lazio 23 dicembre 1983, n. 804
- L. 17 febbraio 1992, n. 179
- D.L. 11 luglio 1992, n. 333 convertito con modificazioni dalla L. 8 agosto 1992, n. 359

- L. 23 dicembre 1998, n. 448
- D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327
- Regolamento Generale delle Entrate di Roma Capitale