

Nuove disposizioni per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie e dell'eliminazione del prezzo massimo di cessione e del prezzo massimo di locazione introdotte dall'art. 22bis del D.L. 77 a seguito della legge di conversione 108/2021.

Testo vigente prima del DL 77/2021	Testo Oggi vigente	Note Anci Lombardia
<ul style="list-style-type: none"> <i>45. I comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia.</i> 	<p>Invariato</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <i>46. Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi</i> 	<p>Invariato</p>	

<p><i>primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>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;</i> - <i>in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.</i> 		
<ul style="list-style-type: none"> • <i>47. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>47. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura. La trasformazione del diritto di superficie in</i> 	<p>Nella conversione del DL, viene introdotto un nuovo (secondo) periodo in cui è riportato che per la trasformazione del diritto di superficie può essere attivata anche alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i soggetti interessati possono presentare di propria iniziativa, dopo cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'alloggio, l'istanza di trasformazione del diritto di superficie; - siano trascorsi almeno 5 anni dalla data della prima assegnazione dell'alloggio, a prescindere dalla data di stipula della convenzione di cessione del diritto di superficie; - il comune ha tempo 90 giorni per definire la procedura.

	<p><i>diritto di proprietà avviene, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.</i></p>	<p>Questo nuovo periodo potrebbe essere in contrasto sia con il primo periodo che con il precedente comma 45 nei quali è prevista la discrezionalità del Comune di effettuare la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà.</p> <p>Viene inoltre sancito l'obbligo per i Comuni di definire la procedura entro 90 giorni</p>
<ul style="list-style-type: none"> 48. <i>Il corrispettivo delle aree cedute cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, 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 di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> 48. <i>Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5 -bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, 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. Comunque 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 di cui al</i> 	<p>Il nuovo criterio di calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, stravolge la precedente modalità, attivando dei potenziali impatti economici sulle entrate dei Comuni.</p> <p>Infatti nel calcolo del corrispettivo viene richiamato il comma 1 dell'art. 5 bis del D.L. 333/1992 così come modificato dalla legge di conversione n. 359 del 1992, (art. abrogato dal D.Lgs. n. 327 del 2001 e anche dichiarato illegittimo dalla Corte Costituzionale nel 2007).</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'art. 5 bis, al comma 1 prevedeva: "1. <i>Fino all'emanazione di un'organica disciplina per tutte le espropriazioni preordinate alla realizzazione di opere o interventi da parte o per conto dello Stato, delle regioni, delle province, dei comuni e degli altri enti pubblici o di diritto pubblico, anche non territoriali, o comunque preordinate alla realizzazione</i>

comma 47, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari»;

di opere o interventi dichiarati di pubblica utilità, l'indennità di espropriazione per le aree edificabili è determinata a norma dell'articolo 13, terzo comma, della legge 15 gennaio 1885, n. 2892, sostituendo in ogni caso ai fitti coacervati dell'ultimo decennio il reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. L'importo così determinato è ridotto del 40 per cento.

Quindi se con le disposizioni ante 77/2021 si faceva riferimento **“al 60% del valore venale delle aree con la facoltà del comune di di abbattere tale valore fino al 50%”**, con le nuove disposizioni si fa riferimento **“al 60% della media del valore venale e il reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917”** il tutto **“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**

		<p><i>versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree."</i></p> <p>In ogni caso il corrispettivo determinato con il nuovo criterio ha un limite massimo pari a euro 5.000 per ogni singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale con catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per ogni singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione.</p> <p>Con deliberazione di Consiglio Comunale vengono stabiliti criteri, modalità e condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione.</p>
<ul style="list-style-type: none"> 49. È esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48. 	Invariato	
<ul style="list-style-type: none"> 49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 	<ul style="list-style-type: none"> 49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 	<p>Per la determinazione del corrispettivo della convenzione di affrancazione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e prezzo massimo di locazione si fa riferimento al</p>

1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, 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, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Le disposizioni di cui al presente comma

1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, 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, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. **In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e**

valore determinato al comma 48, con quanto previsto dal D.M. 151/2020.

Detto D.M. prevede una riduzione pari al 50% del corrispettivo del comma 48 ulteriormente ridotto proporzionalmente al tempo trascorso dalla data di stipula della convenzione originaria.

Si precisa che in ogni caso il corrispettivo determinato con il nuovo criterio ha un limite massimo pari a euro 5.000 per ogni singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale con catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per ogni singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati.

Anche in questo caso l'eliminazione dei vincoli può essere attivata anche alle seguenti condizioni:

- i **soggetti interessati** possono presentare di propria iniziativa, dopo cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'alloggio, l'istanza di trasformazione del diritto di superficie;
- siano trascorsi almeno **5 anni** dalla data della prima assegnazione dell'alloggio, a prescindere dalla data di stipula della convenzione di cessione del diritto di superficie;

non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ricadenti nei piani di zona convenzionati.

loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza.

La percentuale di cui al primo periodo del presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo.

Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di

- il comune ha tempo **90 giorni** per rispondere.

Attenzione il penultimo periodo prevede la non applicabilità del D.M. 151/2020 e quindi nessuna riduzione per il corrispettivo relativo all'eliminazione dei vincoli di prezzo e canone massimo qualora "il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente ai suddetti limiti massimi di 5.000 o 10.000 euro".

Con deliberazione di consiglio comunale vengono stabiliti criteri, modalità e condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione.

DM 151/2020

Art. 1 - Corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione:

1. Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è pari al

affrancazione dal vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo. Le disposizioni del presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati.

cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la formula indicata al comma 2.

2. *Al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, si applica la seguente formula:*

$$CRV = Cc_{.48} * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc.₄₈ = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

		<p>3. In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula: $CRVs = CRV * 0,5$ <i>CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie</i></p> <p>4. Il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'articolo 31, comma 49-quater, secondo periodo, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, per effetto della stipula della convenzione tra le parti.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. 	Invariato	
<ul style="list-style-type: none"> • 49-quater. In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a 	Invariato	

<p><i>qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva.</i></p>		
<ul style="list-style-type: none"> • 50. Sono abrogati i commi 75, 76, 77, 78, 78-bis e 79 dell'articolo 3 della legge 28 dicembre 1995, n. 549, e successive modificazioni, nonché i commi 61 e 62 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662. 	<p>Invariato</p>	