

EMENDAMENTI ALLA NUOVA LEGGE SULLA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DELLE AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Proposta di emendamenti all'art. 22 bis (*Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica*) della legge 29 luglio 2021, n. 108, "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, recante governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure".

Proposte e indicazioni afferenti alla norma per l'Edilizia Residenziale Pubblica, elaborate da Anci Lombardia in coordinamento con Anci nazionale.



Via Rovello, 2
20121 Milano (MI)

Tel. +39 - 02-726269601
Email: posta@anci.lombardia.it
Posta certificata: info@pec.anci.lombardia.it

EdilComune

<https://www.edilcomune.it/>

EMENDAMENTI ALLA NUOVA LEGGE SULLA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DELLE AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Proposta di emendamenti all'art. 22 bis (*Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica*) della legge 29 luglio 2021, n. 108, "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, recante governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure".

Proposte e indicazioni afferenti alla norma per l'Edilizia Residenziale Pubblica, elaborate da Anci Lombardia in coordinamento con Anci nazionale.

coordinato da Maurizio Cabras,
Dipartimento Territorio, Urbanistica, Edilizia, Lavori Pubblici e Patrimonio di ANCI Lombardia;
a cura dello staff di esperti di ANCI Lombardia Antonio Simone e Alessandra Bazzani; e con
il contributo degli uffici tecnici dei comuni Bologna, Ferrara, Milano, Venezia.

Indice

introduzione	7
contributo di Yuri Santagostino, Vicepresidente di ANCI Lombardia	
premesse	9
a cura di Maurizio Cabras, coordinatore Dipartimento Territorio, Urbanistica, Edilizia, Lavori Pubblici e Patrimonio di ANCI Lombardia	
sezione 1^	13
Schede operative di supporto per applicazione dell'attuale quadro normativo	
1.	normativa di riferimento
2.	procedimento tecnico amministrativo
3.	determinazione corrispettivo
3.1	trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà ed eliminazione vincoli convenzionali
3.2	stima del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà - esempi pratici
3.3	stima del corrispettivo per l'eliminazione vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione
sezione 2^	31
proposta di emendamenti	
sezione 3^	35
proposta di revisione della norma ERP	
sezione 4^	43
allegati	
1.	allegato A: proposta operativa allegato B: schema di convenzione
2.	proposta di emendamenti

Anci Lombardia, in coordinamento con Anci nazionale, ha affrontato da subito le modifiche introdotte dal provvedimento di legge agostano (*Governance* del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure), inizialmente informando i Comuni sui potenziali impatti che la Legge di Conversione n. 108, del 29 luglio 2021, del DL 31 maggio 2021, n.77, avrà sui comuni, per poi organizzare, in una fase successiva, un'attività di confronto tecnico, che ha raccolto la partecipazione nel mese di ottobre, di oltre 200 uffici tecnici comunali, con la presenza di molti Comuni capoluogo, tra i quali Bologna, Ferrara, Venezia.

Questa attività, costruita dal basso con il coinvolgimento di molte strutture tecniche comunali, ci ha permesso di elaborare una proposta di emendamenti all'attuale quadro normativo (vedi seconda parte del documento), quale azione indispensabile per correggere le principali criticità che abbiamo registrato in questi mesi. La necessità di un immediato provvedimento normativo è la prima azione che condivideremo con Anci nazionale a seguito della quale ci impegneremo ad avviare una riflessione più articolata capace di richiamare i molti aspetti che caratterizzano la dimensione dell'Edilizia Residenziale Pubblica (si rimanda alla terza parte del documento).

Abbiamo infine predisposto nella prima parte del documento, alcune indicazioni operative per supportare i Comuni nell'applicazione della norma vigente. Infatti, considerata la mancata previsione di una fase transitoria nell'applicazione della norma, e valutate le difficoltà operative che i piccoli comuni stanno riscontrando nell'applicazione della stessa, abbiamo ritenuto opportuno allegare alcune indicazioni operative volte a facilitare la redazione degli atti da parte delle strutture tecniche comunali.

Con la **Legge di Conversione n. 108, del 29 luglio 2021, del DL 31 maggio 2021, n.77**, sono state approvate importanti modifiche che incidono sia sulle modalità procedurali, che su quelle di calcolo, per la determinazione da parte dei Comuni, del corrispettivo per la **trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà**, nonché per la rimozione dei vincoli relativi alla **determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione** degli immobili realizzati in **edilizia residenziale pubblica**.

La legge, che non prevede nessuna modalità transitoria, è entrata in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione (G.U. del 30 luglio 2021 n. 181), generando così un significativo impatto, non solo sui bilanci comunali, ma anche sulle previgenti procedure utilizzate dagli uffici comunali, che a loro volta avranno ricadute importanti sui cittadini.

Anci Lombardia, in coordinamento con Anci nazionale, ha quindi avviato un'attività di confronto tecnico, che ha raccolto la **partecipazione di oltre 200 uffici tecnici comunali** (per la visione dei webinar del 29 settembre e del 28 ottobre, si rimanda al portale di Anci Lombardia: *Edilcomune*) con la presenza di molti Comuni capoluogo, tra i quali Bologna, Ferrara, Venezia,

Le modifiche introdotte dall'art. 22 bis (Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica) della Legge n. 108, del 29 luglio 2021, hanno fatto emergere **l'urgenza di una tempestiva azione correttiva della norma sui seguenti punti**:

- dalla lettura del comma 47, che facoltizza i singoli proprietari degli alloggi a dare avvio al procedimento e ne fissa il termine di conclusione in 90 giorni, risulta necessaria una riflessione sul coordinamento del predetto termine rispetto ai procedimenti in corso al fine di evitare disparità di trattamento;
- con le modifiche introdotte al comma 48, dei criteri di calcolo del corrispettivo per la trasformazione di diritto di superficie in diritto di proprietà, determinati ai sensi dell'art. 5 bis, comma 1, del Decreto-legge n.333, del 11 luglio 1992, vengono in evidenza perplessità applicative difficile, per limiti giuridici e tecnici;
- la modifica introdotta al comma 48 si riflette anche sul comma 49 bis, anch'esso variato, relativamente alla determinazione del corrispettivo da versare per la rimozione dei vincoli inerenti il prezzo massimo di cessione e il canone massimo di locazione degli immobili;
- la potenziale e alquanto probabile riduzione delle risorse economiche, destinate a nuovi interventi di edilizia residenziale pubblica nei bilanci comunali, a seguito delle nuove modalità di calcolo definite dalla legge, accentuerà la difficoltà dei Comuni di intervenire con proprie risorse economiche nei piani e nei programmi destinati all'edilizia residenziale pubblica.

Sulla base di queste valutazioni e a seguito di un approfondito confronto tecnico interno ai Comuni che hanno partecipato al gruppo di lavoro coordinato da Anci Lombardia, abbiamo predisposto la seguente piattaforma di lavoro, che sottoponiamo, insieme ad Anci nazionale, all'attenzione del legislatore:

1. **Indicazioni operative per l'applicazione dell'attuale norma, per la quale chiediamo un immediato provvedimento normativo volto a correggerne gli impatti negativi più sopra evidenziati (vedi punto 2).** Considerata la mancata previsione di una fase transitoria nell'applicazione della norma, e valutate le difficoltà operative che i piccoli comuni stanno riscontrando nell'applicazione della stessa, riteniamo opportuno allegare alcune indicazioni operative volte a facilitare la redazione degli atti da parte delle strutture tecniche comunali.

Tali indicazioni non hanno alcun carattere prescrittivo e/o di obbligo normativo, ma si limitano a fornire dei meri suggerimenti.

2. **Proposta di emendamenti all'art. 22 bis** (Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica) **della legge 29 luglio 2021, n. 108**, "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, recante *governance* del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure".

10

3. **Bozza di proposta per una revisione della norma sull'Edilizia Residenziale Pubblica.** Preso atto della necessità di una misura urgente e immediata di modifica dell'attuale quadro normativo (vedi punto 2), si ritiene altrettanto urgente predisporre un tavolo di lavoro capace di mettere a sistema le molte modifiche legislative che negli anni si sono susseguite senza un efficace coordinamento, e al tempo stesso di tener conto delle mutate esigenze sociali che incidono in modo significativo sui temi dell'ERP all'interno del quadro più generale delle politiche abitative.

Il testo seguente è stato articolato in tre sezioni che approfondiscono i punti indicati, a cui si aggiunge una quarta sezione contenente i seguenti allegati:

1. Schede operative di supporto per applicazione dell'attuale quadro normativo (indicazioni per UT comunali);
2. Proposta di emendamenti (Anci nazionale/Governo centrale);
3. Proposta di revisione della norma ERP (Anci nazionale/Ministeri competenti).

La Legge 23 dicembre 1998 n. 448, così come modificata dalla Legge n. 106 del 12.07.2011, dall'articolo 23-ter, comma 1-bis della legge n. 135 del 2012, dall'art. 1, comma 392 della legge n. 147 del 2013, all'art. 31, commi da 45 a 50, dall'art. 25- undecies, commi 1 lett. a) e b) e 2 del D.L. 23.10.2018, n. 119 convertito dalla L. 136/2018 e infine dal D.L. 31.05.2021, n. 77 convertito dalla L. 108/2021 stabilisce che:

comma 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.

comma 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 primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:

- a) 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;
- b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.

comma 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 diritto di proprietà avviene, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

comma 48

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-bis¹, 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 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»;

comma 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.

comma 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 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 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 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;

comma 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.

comma 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 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.

comma 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.

1. [1. 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 di opere o interventi dichiarati di pubblica utilità, l'indennità di espropriazione per le aree edificabili è determinata a norma dell'articolo 13^o, 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.]

2. [3. L'indennità dovuta ai proprietari degli immobili espropriati sarà determinata sulla media del valore venale e dei fitti coacervati dell'ultimo decennio, purché essi abbiano la data certa, corrispondente al rispettivo anno di locazione.]

Inoltre, con Decreto 28 settembre 2020, n. 151 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata" il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha stabilito che:

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 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.

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:

$$CRVs = CRV * 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

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.

Art. 2 - Dilazione di pagamento

1.

Su richiesta di parte, il comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

2.

La garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del Codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile.

3.

In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645-quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata.

sezione 1^

Schede operative di supporto per l'applicazione dell'attuale quadro
normativo

2

procedimento tecnico amministrativo

2. procedimento tecnico amministrativo

Il procedimento tecnico amministrativo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione, previa deliberazione di Consiglio Comunale con la quale sono state individuate le aree da trasformare nonché i criteri e lo schema di convenzione/atto sostitutivi della convenzione vigente, si avvierà ad istanza di parte ("*a richiesta del singolo proprietario*"), che dovrà presentare apposita istanza sulla base della modulistica appositamente predisposta, a cui seguirà, ad avvenuto pagamento del corrispettivo dovuto, la stipula di nuova convenzione modificativa di quella ancora vigente.

Entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, se completa o dalla data di completamento della stessa e, sulla base dei conteggi effettuati dall'Ufficio Tecnico, il Comune, trasmetterà al richiedente una comunicazione contenente l'ammontare complessivo del corrispettivo da versare.

Il richiedente, qualora accetti, dovrà inviare una comunicazione scritta al Comune, allegando alla stessa la ricevuta di pagamento, mediante versamento alla Tesoreria Comunale, dell'acconto pari al 20% (venti per cento) del corrispettivo comunicato, che resterà invariato per 60 (sessanta) giorni a partire dalla data della proposta, trascorsi i quali il valore, qualora sia stata comunicata l'accettazione e il pagamento dell'acconto, sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

La restante parte del corrispettivo, a secondo di quanto deciso dal Consiglio Comunale nella suddetta deliberazione, potrà essere versata in una delle seguenti modalità:

1. in unica soluzione entro la data di stipula dell'atto pubblico/nuova convenzione;
2. in forma rateale, nel modo di seguito indicato:
 - a) *il 25% entro 60 (trenta) giorni dalla data di accettazione della proposta;*
 - b) *il 25% entro 90 (novanta) giorni dalla data di accettazione della proposta;*
 - c) *il 25% entro 180 (centottanta) giorni dalla data di accettazione della proposta;*
 - d) *il 25% entro la data di stipula dell'atto pubblico/nuova convenzione e comunque non oltre 270 (duecentosettanta) giorni dalla data di accettazione della proposta.*

Sulle somme rateizzate dovrà essere corrisposto l'interesse legale.

Oppure per rateizzazione successiva all'atto di trasferimento:

- a) il 25% alla data di stipula dell'atto pubblico;*
- b) il 25% entro 90 (novanta) giorni dalla data di stipula dell'atto pubblico;*
- c) il 25% entro 180 (centottanta) giorni dalla data di stipula dell'atto pubblico;*
- d) il 25% entro 270 (duecentosettanta) giorni dalla data di stipula dell'atto pubblico.*

Sulle somme rateizzate dovrà essere corrisposto l'interesse legale e alla stipula dell'atto dovrà essere presentata apposita fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa di importo pari al valore di vendita rivalutato del periodo di rateizzazione.

Con determinazione del responsabile del servizio, da adottarsi entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento dell'accettazione, verrà formalizzata la cessione dell'area in proprietà, nonché dell'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione ed alla locazione degli alloggi.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di alienazione e locazione degli immobili sono disposte mediante atto pubblico predisposto da un notaio incaricato dal soggetto richiedente, sulla base dello schema di atto/convenzione approvato dal Consiglio Comunale.

Le spese, imposte e tasse comunque dovute per gli atti, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, saranno a carico del proprietario degli alloggi/unità immobiliari.

Schede operative di supporto per l'applicazione dell'attuale quadro normativo

3

determinazione del corrispettivo

- 3.1 trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà ed eliminazione vincoli convenzionali
- 3.2 stima del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà
- esempi pratici
- 3.3 stima del corrispettivo per l'eliminazione vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone

3.1. Trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà ed eliminazione vincoli convenzionati

Per la trasformazione del diritto di superficie, il corrispettivo da versare, è determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge 448 del 1998, in ragione della competente quota millesimale e secondo i valori delle stime determinate, per ciascuna area P.E.E.P., pari al 60% della media del valore venale del bene e del 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), al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri.

3.2. Stima del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

23

Schede operative

Si sintetizza di seguito il criterio di calcolo previsto dalle disposizioni normative e utilizzato:

$$C_p = \{[60\% \cdot (V_v + R_d) / 2 - C_o] \cdot M_p\}$$

- C_p = Corrispettivo per unità immobiliare
 60% = Percentuale di applicazione del 60%, come stabilito all'art. 31 comma 48 della Legge n. 448/1998;
 V_v = Valore Venale attuale dell'area.
 Per la determinazione del valore venale dell'area edificabile ogni Amministrazione potrà applicare il criterio di stima che ritiene congruo o fino ad oggi adottato.
 R_d = reddito dominicale area

La determinazione del reddito dominicale per le aree accatastate al N.C.T. non pone problemi, anche se il reddito che si deve assumere deve essere quello della coltura effettivamente praticata.

Per un'area non più classificata come agricola in quanto ente urbano, come le nostre aree cedute in diritto di superficie, per la determinazione del reddito dominicale si potrebbe far riferimento alla vocazione originaria del terreno (cioè alla qualifica del terreno prima dell'inserimento al N.C.E.U. alla data del trasferimento del diritto di superficie oppure si potrebbe assumere il reddito agrario della coltura più redditizia della regione agraria).

Pertanto, a titolo di esemplificazione, poiché il reddito dominicale dell'area, seppur rivalutato/aggiornato, rapportato al valore venale dell'area (pari a circa 0,25% - 0,35%) risulterebbe ininfluenza sul calcolo della media del valore venale del bene e del reddito dominicale, detto valore può essere assunto pari a zero e ciò a vantaggio del soggetto riscattante il diritto di superficie. Pertanto, la formula può essere semplificata:

$$C_p = \{60\% \cdot (V_v / 2) - C_o\} \cdot M_p$$

- Co= Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati previsti dalla Convenzione di assegnazione delle aree in diritto di Superficie, rivalutate, in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a partire dalla data della Convenzione sino all'ultimo dato disponibile (spese acquisizione area, oneri di incidenza delle aree a standards, ecc.).
- Mp = Quota millesimale alloggio, box e relative pertinenze (mill. /1000).

In ogni caso il suddetto corrispettivo 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.

Superficie catastale degli immobili

La superficie catastale dell'immobile è calcolata sulla base di quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 - Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 - con particolare riferimento all'allegato B e C.

I dati della superficie comunque possono essere recuperati direttamente con una visura catastale presso l'Agenzia delle Entrate, riportante la superficie catastale dell'immobile. Particolare attenzione deve essere prestata per i box, o per quelle pertinenze (es. cantine) che hanno una scheda catastale separata dall'immobile principale e che riportano una superficie catastale non computata con le percentuali dell'allegato C. Per una corretta determinazione della superficie catastale è opportuno applicare la riduzione di cui all'allegato C.

Allegato B

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE

Unità immobiliari ordinarie

Gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari)

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 - Abitazioni in villino e in villa.

R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi.

R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

Gruppo P (Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)

P/1 - Unità immobiliari per residenze collettive e simili.

P/2 - Unità immobiliari per funzioni sanitarie.

P/3 - Unità immobiliari per funzioni rieducative.

P/4 - Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili.

P/5 - Unità immobiliari per funzioni culturali e simili.

Gruppo T (Unità immobiliari a destinazione terziaria)

T/1 - Negozi e locali assimilabili.

T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.

T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi.

T/4 - Pensioni.

T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico.

T/6 - Stalle, scuderie e simili.

T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali.

Allegato C

NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T).

Criteria generali

1.

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore

massimo di 25 cm.

2.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4.

La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento, qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteria per il gruppo "T"

1.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento se non comunicanti;

- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2.

Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

ESEMPIO 1

Convenzione stipulata nel 1992 per una durata di 90 anni

Anno richiesta riscatto nel 2021

superficie dell'area	mq	1.602,00
valore dell'area alla convenzione	€	45.600,00
% risultante ISTAT F_{oi}	%	39,14
prezzo rivalutato (C_o)	€	63.447,84
V_v = valore venale aree fabbricabili	€/mq	170,00
valore venale dell'area (V_v)	€	272.340,00
media valore venale dell'area ($V_v/2$)	€	136.170,00
$V_v/2 * 60\%$	€	81.702,00
$V_v/2 * 60\% - C_o$	€	18.254,16
millesimi di proprietà (M_p)	Mp	250,00
importo complessivo da versare	€	4.563,54

ESEMPIO 2

Convenzione stipulata nel 1992 per una durata di 90 anni

Anno richiesta riscatto nel 2021

superficie dell'area	mq	2.450,00
valore dell'area alla convenzione	€	41.560,00
% risultante ISTAT F_{oi}	%	39,14
prezzo rivalutato (C_o)	€	57.829,58
V_v = valore venale aree fabbricabili	€/mq	250,00
valore venale dell'area (V_v)	€	612.500,00
media valore venale dell'area ($V_v/2$)	€	306.250,00
$V_v/2 * 60\%$	€	183.750,00
$V_v/2 * 60\% - C_o$	€	125.923,42
millesimi di proprietà (Mp)	Mp	250,00
importo corrispettivo	€	31.480,85
superficie catastale	mq	118,50
importo corrispettivo da versare	mq	5.000,00

28 3.2. Stima del corrispettivo per l'eliminazione vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione.

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione per le convenzioni avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie relative alla viene determinato secondo quanto stabilito dal comma 3, dell'art. 1 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata" secondo la seguente formula:

$$CRVs = 0,50 * CRV$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

Dove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo stabilito dal comma 2 del citato DM 151/2020 determinato secondo il seguente algoritmo:

$$CRV = Cc.48 * QM * 0,50 * (ADC - ATC) / ADC$$

Cc.48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48

QM = quota millesimale

0,50 = aliquota del 50% prevista dal DM

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.

In ogni caso il corrispettivo 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.

ESEMPIO 1

Convenzione stipulata nel 1992 per una durata di 90 anni
Anno richiesta riscatto nel 2021

Cc.48*QM = corrispettivo comma 48 rapportato alla quota millesimale	€	4.563,34
ADC = numero degli anni di durata della convenzione	anni	90
ATC = numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione	anni	29
ADC - ATC	anni	61
(ADC - ATC) / ADC		0,68
CRV= Cc.48*QM*0,50*(ADC-ATC)/ADC	€	1546,47
CRS= 0,50*CRV	€	773,23
importo da versare	€	773,23

ESEMPIO 2

Convenzione stipulata nel 1992 per una durata di 90 anni
Anno richiesta riscatto nel 2021

Cc.48*QM = corrispettivo comma 48 rapportato alla quota millesimale	€	31.480,00
ADC = numero degli anni di durata della convenzione	anni	90
ATC = numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione	anni	29
ADC - ATC	anni	61
(ADC - ATC) / ADC		0,68
CRV= Cc.48*QM*0,50*(ADC-ATC)/ADC	€	10.668,22
CRS= 0,50*CRV	€	5.334,11
importo corrispettivo eliminazione vincoli prezzo e canone max	€	5.334,11
superficie catastale	mq	118,50
importo corrispettivo da versare	mq	5.000,00

Proposta di emendamenti all'art. 22 bis (Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica) **della legge 29 luglio 2021, n. 108**, “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, recante *governance* del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure”.

ART. 22 bis

(Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica)

al comma 47, il terzo periodo è sostituito con il seguente:

“Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell’istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per cui il Consiglio Comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione.”

Motivazione

Il periodo del vigente comma di cui si propone la sostituzione risulta essere disallineato e in contrasto sia con il primo periodo del medesimo comma 47, che con il comma 45 dove è sancita la potestà discrezionale del Comune di individuare gli ambiti ove effettuare la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà. La salvaguardia di detta discrezionalità degli enti locali corrisponde al principio costituzionale (ribadito dalla recente sentenza della Corte cost. n. 202/2021) di tutela della funzione pianificatoria. Dalla lettura del periodo di cui si chiede la sostituzione, secondo cui: “*Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell’istanza pervenendo alla definizione della procedura*” traspare, a prescindere dalla preventiva individuazione delle aree da trasformare, un obbligo per il comune di accogliere la richiesta del singolo interessato e arrivare alla definizione della procedura.

32

al comma 48, primo periodo, le parole “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,” sono sostituite con le seguenti: “dell’articolo 37, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327,”

Motivazione

Per il 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,.

In primis la normativa incide pesantemente sui bilanci delle Amministrazioni comunali. I valori dei corrispettivi che le amministrazioni comunale potrebbero incassare dalla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà verrebbero più che dimezzati, con compromissione delle stesse politiche di realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica da parte degli enti locali.

Inoltre, non va trascurato che il secondo periodo del comma 1, dell’art. 5-bis, è stato dichiarato incostituzionale dalla Corte costituzionale, con sentenza 16 giugno 1993, n. 283. L’articolo è stato poi abrogato dall’art. 58, comma 1, numero 133) del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 (TU espropriazioni), ma il medesimo art. 5-bis è stato trasfuso nell’art. 37. Sia l’art. 5-bis c. 1-2, sia l’art. 37, c. 1-2, sono stati dichiarati incostituzionali dalla Corte costituzionale, con sentenza 24 ottobre 2007, n. 348

La dichiarazione di illegittimità costituzionale di una disposizione di legge determina la cessazione della sua efficacia erga omnes e, sotto il profilo temporale, impedisce, dopo la pubblicazione della sentenza, che la medesima disposizione sia applicata (art. 136 cost.). La reviviscenza dell’art. 5-bis DL 333/1992 (norma abrogata e dichiarata incostituzionale) ad opera del comma 48 si espone a denunce di incostituzionalità, sia sotto il profilo contenutistico, sia sotto il profilo formale. La Corte Costituzionale ha infatti affrontato in plurime decisioni il tema del vincolo del giudicato di incostituzionalità rispetto al legislatore, in casi di riproposizione di norme dichiarate incostituzionali; con richiamo all’art. 136 cost. (sentenza n. 88 del 1966; cfr. anche sentenze

n.169 del 2015; n.72 del 2013), pur riconoscendo in tesi al legislatore il potere di disciplinare con un nuovo atto la stessa materia.

La modifica proposta si allinea quindi al criterio normativo vigente di determinazione dell'indennizzo espropriativo.

al comma 48, secondo periodo, sono abrogate le parole

"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"

Motivazione

L'abrogazione del suddetto periodo è motivata dalla necessità di evitare una sperequazione e una disparità di trattamento tra i vari soggetti richiedenti la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà.

Con la trasformazione, il soggetto interessato acquisisce la piena proprietà dell'area rapportata alla quota millesimale dell'unità abitativa.

Nel caso di applicazione dei limiti massimi previsti, il corrispettivo da pagare per l'acquisizione di tale quota, relativamente alle unità abitative che superano tali limiti, non sarebbe più rapportato alla quota millesimale, come invece avverrebbe per le unità immobiliari il cui valore di trasformazione non supera i predetti limiti massimi.

Infatti, per l'acquisizione dello stesso diritto reale di proprietà, dette unità immobiliari versano un corrispettivo, rapportato alla quota dell'area riscattata, inferiore al valore dell'area che le unità immobiliari il cui limite massimo non è superato versano per intero.

Detta sperequazione evidenzia una disparità che non è giustificata né da ragioni di tutela di particolari categorie di aventi diritto, né da ragioni di semplificazione del procedimento poiché l'ente locale è comunque tenuto a preventivamente determinare l'importo sulla base dei criteri indicati al comma 1.

al comma 49 bis è abrogato il secondo periodo

"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."

Motivazione

Si veda quanto esposto per il comma 48

al comma 49 bis è abrogato il settimo periodo

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.

Motivazione

L'abrogazione del settimo periodo è conseguenziale all'abrogazione dei commi relativi ai limiti massimi previsti nel comma 48 e 49-bis.

proposta di revisione della norma ERP

Bozza di proposta per una revisione della norma sull'Edilizia Residenziale Pubblica: ipotesi di articolato di legge per punti.

Preso atto della necessità di una misura urgente e immediata di modifica dell'attuale quadro normativo (sezione 2^), si ritiene altrettanto urgente predisporre un tavolo di lavoro capace di mettere a sistema le molte modifiche legislative che negli anni si sono susseguite senza un efficace coordinamento, e al tempo stesso di tener conto delle mutate esigenze sociali che incidono in modo significativo sui temi dell'ERP all'interno del quadro più generale delle politiche abitative.

punto A.

1.

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.

2.

L'individuazione o l'aggiornamento delle aree di cui al comma 1 è approvata dal consiglio comunale entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

3.

Con cadenza quinquennale, qualora necessario, i comuni aggiornano l'elenco delle aree di cui al comma 1.

4.

Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia.

punto B.

1.

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, in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del punto D.

2.

L'individuazione o l'aggiornamento delle aree cedute in diritto di proprietà di cui al comma precedente è approvata dal consiglio comunale entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

3.

La sostituzione della convenzione di cui al primo comma è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

4.

La convenzione sostitutiva di cui al primo comma dovrà prevedere inoltre lo svincolo automatico del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione senza ulteriore onere aggiuntivo rispetto a quello previsto dal comma 1.

5.

Le domande di richiesta di sostituzione della convenzione pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia.

6.

Il comune altresì, individua e aggiorna ogni cinque anni, ove necessario, le aree cedute in diritto di proprietà ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e successivamente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per le quali consentire l'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione

delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse secondo quanto previsto dal punto F.

punto C

1.

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, quando siano trascorsi almeno 5 anni dalla data della prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione.

2.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene, previo pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del punto D., mediante stipula di una nuova convenzione della durata di 20 anni che preveda l'obbligo del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione. Allo scadere dei venti anni detta convenzione dovrà prevedere lo svincolo automatico del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione senza alcun onere aggiuntivo.

3.

Qualora il richiedente, contestualmente alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, voglia procedere anche alla rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, con la convenzione di cui al comma 1, e previo pagamento anche del corrispettivo di cui al punto F., verranno rimossi detti vincoli senza imposizioni di alcun vincolo temporale.

4.

Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per cui il Consiglio Comunale ha già deliberato la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione.

punto D.

1.

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 37, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, 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, secondo la formula indicata al comma 2.

2.

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

$$Cp = \{[60\% \cdot (Vv) - Co] \cdot Mp\}$$

Cp = Corrispettivo per unità immobiliare

- Vv = Valore Venale attuale dell'area
Co = Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati previsti dalla Convenzione di assegnazione delle aree in diritto di Superficie, rivalutate, in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a partire dalla data della Convenzione sino all'ultimo dato disponibile (spese acquisizione area, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria versati o sostenuti per la realizzazione degli oneri di urbanizzazione);
60% = Riduzione nella misura del 60% stabilito dalla legge;
Mp = Quota millesimale alloggio, box e relative pertinenze (mill./1000).

3.

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 punto C.

4.

Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione.

5.

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.

38

punto E.

1.

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 punto D.

punto F.

1.

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 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, fatto salvo quanto previsto al punto B., 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 in misura pari ad una percentuale del corrispettivo quantificato ai sensi del punto D.

2.

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 loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse per le unità realizzate sulle aree individuate ai sensi del comma 6 del punto B.

3.

Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza.

4.

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 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di superficie, potranno essere rimossi contestualmente alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, secondo quanto previsto al punto C.

5.

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui al presente punto F. della presente legge, è pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del precedente punto D., 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 6.

6.

Al fine di determinare il corrispettivo di cui al comma 5, si applica la seguente formula:

$$CRV = 0,50 * Cp * (ADC - ATC) / ADC$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cp = Corrispettivo risultante dall'applicazione del punto D

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.

7.

In caso di convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e successivamente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, non riportanti alcuna scadenza, si assume $ADC = 30$.

8.

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 6 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$CRVs = 0,50 * CRV$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

9.

La deliberazione del consiglio comunale di cui al punto D. individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo.

10.

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.

11.

Il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui al punto H., secondo comma, per effetto della stipula della convenzione tra le parti.

12.

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.

punto G.

1.

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 dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (ex art. 8 della Legge 10/1977) 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 pari al costo di costruzione determinato al momento della rimozione dei vincoli, 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 del/a convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la formula indicata al comma 4.

40

2.

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 loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse per le unità realizzate con le convenzioni di cui al comma 1.

3.

Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza.

4.

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

$$CRV18 = Cc \cdot (ADC - ATG) / ADC$$

CRV18 = Corrispettivo rimozione vincoli immobili convenzionati ai sensi dell'art. 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Cc = Costo di costruzione determinato alla data di eliminazione dei vincoli

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

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

5.

Il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui al punto H., secondo comma, per effetto della stipula della convenzione tra le parti.

6.

Le disposizioni del presente articolo 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.

punto H.

1.

In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai punti F. e G., il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti.

2.

L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai punti F. e G. .

3.

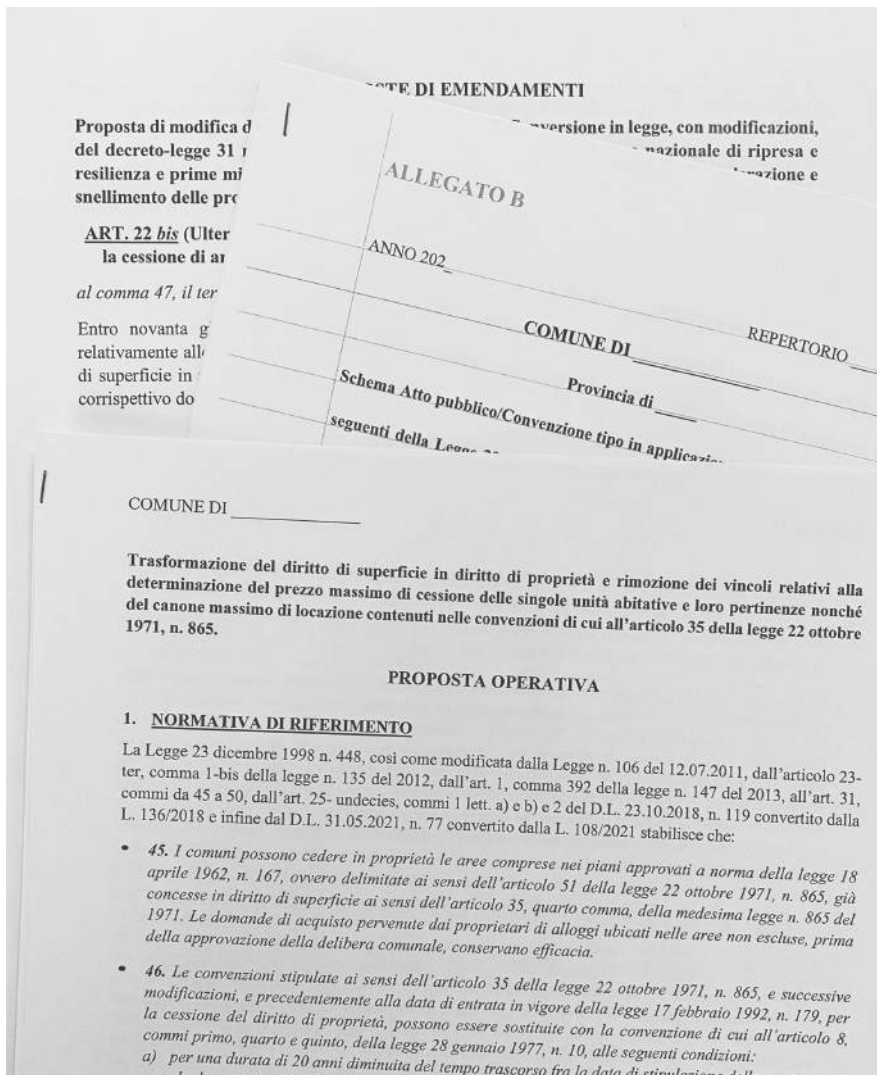
La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva.

punto I.

1.

Sono abrogati i commi 45, 46, 47, 48, 49, 49-bis, 49-ter, 49-quater e 50 dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, e successive modificazioni.

In allegato alla presente pubblicazione, sono a disposizione degli uffici tecnici comunali alcuni suggerimenti operativi.





Via Rovello, 2
20121 Milano (MI)

Tel. +39 - 02-726269601
Email: posta@anci.lombardia.it
Posta certificata: info@pec.anci.lombardia.it

EdilComune

<https://www.edilcomune.it/>