

PROPOSTE DI EMENDAMENTI

Proposta di modifica 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.



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.