

Milano, 1 luglio 2022
Prot. n. 1592/2022
CIRCOLARE URGENTE N. 485/2022

Ai Signori
Sindaci
Assessori competenti
Segretari comunali
Responsabili di settore

Organi ANCI Lombardia

Oggetto: Approvazione della norma transitoria alla nuova legge sulla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree e per l'eliminazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione per l'edilizia residenziale pubblica.

Gentilissime/i

Nella comunicazione inviata il 6 giugno 2022 (circolare n. 408) vi informavamo sui contenuti della **legge di Conversione n. 51 del 20 maggio 2022** (Articolo 10 Art. 10-quinquies: disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica), con la quale sono state approvate **importanti modifiche sulle modalità procedurali e 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.

I contenuti della nuova legge accolgono positivamente i risultati di una significativa attività svolta da Anci Lombardia in collaborazione con diverse città italiane, tra le quali Bologna, Ferrara e in coordinamento con Anci.

Raggiunto questo importante risultato abbiamo seguito con particolare attenzione l'approvazione della **norma transitoria** con la quale si vuole assicurare ai Comuni la tenuta dei provvedimenti che si erano avviati nel periodo intercorso tra il 2021 e il 2022, con la legge di conversione 51 del 20 maggio 2022).

La norma transitoria prevede che **“sono fatte salve le procedure di cui all'articolo 31, commi 46¹, 47², 48³, 49-bis⁴ e 49-ter⁵, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, relative alle istanze già depositate dai soggetti interessati fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.**

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 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.

2 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. Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

3 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 testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al 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. 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. 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.

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 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

Tale norma è contenuta nella legge di conversione del 29 giugno 2022, n. 79 che ha modificato il decreto-legge 30 aprile 2022, n. 36, recante ulteriori misure urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) (GU Serie Generale n.150 del 29-06-2022) all'articolo 37 TER (Vedi allegato).

Infine, vi informiamo che durante il webinar informativo dello scorso 14 giugno, al quale hanno partecipato più di 300 Comuni (non solo lombardi), abbiamo promosso l'idea di costituire un tavolo di lavoro tecnico/politico per dare continuità all'attività di confronto tra Comuni per "progettare insieme" il tema più generale della relazione tra l'edilizia residenziale pubblica e l'edilizia residenziale sociale.

A questa richiesta tutt'ora aperta nelle adesioni (mail: posta@anci.lombardia.it), hanno risposto positivamente i seguenti Comuni.

Comuni capoluogo di provincia:

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. 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. 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 8a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati.

5 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.

- Bologna
- Ferrara
- Prato
- Livorno
- Milano
- Sondrio

Comuni:

- Cadeo (PC)
- Cormano (MI)
- Gallarate (VA)
- Garbagnate (MI)
- Imola (BO)
- Malnate (VA)
- Pieve Emanuele (MI)
- Porto Mantovano (MN)
- San Casciano Val di Pesa (FI)
- San Zenone al Lambro (MI)
- Sassuolo (MO)
- Spilamberto (MO)
- Turbigo (MI)
- Zola Predosa (BO)

Il gruppo di lavoro oltre ai comuni prevede la partecipazione di Anci nazionale, Anci Emilia Romagna, dei principali rappresentanti del mondo delle associazioni/imprese e dello staff tecnico di Anci Lombardia.

Sarà nostra cura farvi pervenire nei prossimi giorni la data del primo incontro e i primi materiali di lavoro.

Cordiali saluti

Mauro Guerra, Presidente di Anci Lombardia

Maurizio Cabras, Coordinatore Dipartimento Territorio – Urbanistica – Lavori Pubblici – Edilizia – Patrimonio di Anci Lombardia