



COMUNE DI FRASCATI

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

(Servizio Opere e Lavori Pubblici)

ALLEGATO "A"

ELIMINAZIONE DEI VINCOLI RELATIVI AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE ED AL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE GRAVANTI SUGLI ALLOGGI REALIZZATI NELL'AMBITO DEI PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP) E TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

- PROCEDURA E CRITERI -

PREMESSA

Il Comune di Frascati ha approvato, a partire dagli anni '70 del secolo scorso, ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71, i Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) ex L. 167/1962 in vari quartieri della città (Cocciano, Vermicino, Colle Maria), stipulando, nell'ambito degli stessi Piani, le relative convenzioni per la cessione del diritto di superficie o di proprietà delle stesse aree.

Per espressa previsione di legge, da tali convenzioni scaturisce un vincolo relativo alla determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione degli alloggi, che, pertanto, possono essere immessi sul mercato solo a determinate condizioni.

La sentenza della Corte di Cassazione, Sezioni Riunite, 16 settembre 2015, n. 18135 ha statuito che tale vincolo sui prezzi di cessione degli alloggi e sui relativi canoni di locazione, in assenza di convenzione *ad hoc* tra il proprietario e il Comune, segue il bene nei passaggi a titolo oneroso anche successivi al primo trasferimento, con efficacia indefinita.

Tale sentenza, peraltro, afferma che il problema della vendita degli alloggi di edilizia convenzionata soggetti al vincolo sulla determinazione del prezzo è stato oggetto, nel tempo, di un'interpretazione ondivaga, che ha risentito della successione anche ad intervalli di tempo molto brevi, di emendamenti della disciplina legale: *“Un primo indirizzo ha valorizzato soprattutto l'autonomia negoziale delle parti, quale principio informatore generale in materia, pervenendo alla conclusione che sia i divieti di alienazione, che i criteri normativi di determinazione del prezzo (o del canone di locazione) fossero applicabili, soggettivamente, solo al primo avente causa; e cioè, al costruttore, titolare della concessione rilasciata a contributo ridotto e parte della convenzione-tipo stipulata con il Comune: senza alcun riflesso sui successivi sub acquirenti (Cass., Sez. 2, 4 aprile 2011 n. 7630; Cass., sez. 2, 2 ottobre 2000 n. 13006).*

Si contrappone a questo primo indirizzo l'opposta tesi secondo cui la disciplina vincolistica promana da norme imperative, anche se per mezzo di convenzioni tra il Comune e il concessionario (a contenuto, peraltro, predeterminato dalla legge ed inderogabile) con la conseguenza che l'eventuale violazione dei parametri legali sul prezzo di cessione sarebbero affetti da nullità ex art. 1418 cod. civ. e sostituiti mediante inserzione automatica del corrispettivo imposto dalla legge (art. 1339 c.c. e art. 1419 c.c., comma 2)....omissis...

La ricostruzione ermeneutica della disciplina normativa è resa particolarmente laboriosa per effetto della ricordata stratificazione, ripetuta e ravvicinata nel tempo, di interventi legislativi che ne hanno modificato profondamente l'impianto originario. Come rivelato, del resto, dalle stesse oscillazioni giurisprudenziali sul tema.”.

La stessa Cassazione, tuttavia, aveva avuto modo di ribadire, anche in passato, che, con riguardo agli alloggi costruiti in base a convenzione PEEP i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione non si applicano solo alla prima cessione, osservando che le norme in materia “...non pongono limiti di tempo al divieto di alienazione del diritto di superficie degli alloggi di edilizia convenzionata per un prezzo diverso da quello stabilito dai Comuni o dai loro consorzi” (Cass. Sent. 12 gennaio 2011 n. 506) e “...che siffatta interpretazione della clausola contrattuale è in linea con le finalità sociali della normativa in esame, diretta ad agevolare a livello collettivo, l'accesso alla proprietà della casa d'abitazione, finalità che sarebbe vanificata ove fosse consentito agli acquirenti successivi dell'immobile di venderlo a prezzi superiori, ponendo così in essere inammissibili speculazioni.” (Cass. Sent. 10 febbraio 2010, n. 3018).

La rimozione del vincolo ai fini della alienazione degli alloggi nel libero mercato è oggi consentita nel rispetto della L. 448/1998 in base all'art. 31 comma 49-*bis*, come introdotto dal D.L. 70/2011 convertito in L. 106/2011.

Di seguito si riportano l'inquadramento normativo della materia e l'ambito di applicazione, la procedura da seguire e i soggetti ammessi, i criteri per la determinazione dei corrispettivi sia per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione che per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

QUADRO NORMATIVO

L. 865/1971 - art. 35 (come modificato dall'art. 3, comma 63, L. 662/1996)¹

L. 10/1977 - art. 8 (abrogato dall'articolo 136 del DPR 380 del 2001 e riproposto nell'art. 18 dello stesso T.U.)² DPR 380/2001 - art. 18³

L. 448/1998 – stralcio art. 31, commi 45-49-*ter*⁴

L. 179/1992 – stralcio art. 23, comma 2⁵

L. 662/96 – stralcio art. 3, comma 63⁶

DM Economia e Finanze 151/2020 – art. 1⁷

PARERI ACQUISITI

Parere Studio Notaio Dott. Alessandro Ciccaglione Prot. 3886 del 21/01/2021⁸

AMBITO DI APPLICAZIONE

La citata sentenza della Corte di Cassazione, Sezioni Riunite, 16 settembre 2015 n. 18135 ha statuito la natura “*propter rem*” del vincolo sui prezzi di cessione degli alloggi e sui relativi canoni di locazione, per cui in assenza di convenzione *ad hoc* tra il proprietario ed il Comune, esso segue il bene in tutti i passaggi a titolo oneroso anche successivi al primo trasferimento, sia nel caso di concessione in diritto di superficie che di cessione in proprietà. Tutte le unità abitative, e relative pertinenze, realizzate in base alle convenzioni per l'acquisizione di aree PEEP sottoscritte con il Comune di Frascati, sono pertanto soggette alla procedura di rimozione dei vincoli nel caso il proprietario intenda alienarle a libero mercato.

SOGGETTI AMMESSI A RICHIEDERE LA RIMOZIONE DEI VINCOLI

Possono accedere alla procedura di rimozione dei vincoli tutti i proprietari degli alloggi realizzati su aree PEEP, sia concesse in diritto di superficie che cedute in diritto di proprietà, convenzionate ex art. 35 della L. 865/1971, oltre che le persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, sempre che siano trascorsi almeno cinque anni dal primo atto di trasferimento (contratto sottoscritto tra il concessionario/cessionario del diritto di superficie/proprietà, che ha stipulato la convenzione con il Comune di Frascati, e l'assegnatario/acquirente).

PROCEDURA PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI

La rimozione avviene su specifica istanza che dovrà essere presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Frascati, utilizzando la modulistica da approvarsi a cura dello stesso Ufficio, contestualmente all'attestazione di versamento delle spese di istruttoria.

L'Ufficio Tecnico ricevuta l'istanza completa di tutti i dati necessari per il suo esame (estremi catastali dell'abitazione e delle relative pertinenze, estremi convenzione, quota millesimale, titolo di proprietà dell'immobile, ecc.) e conclusa l'istruttoria, comunicherà al richiedente, entro 90 giorni dall'istanza, il corrispettivo per la rimozione dei vincoli. Il corrispettivo così determinato è da intendersi valido per 180 giorni dalla data della comunicazione.

Il decorso del termine di 90 giorni di cui sopra, sarà interrotto a seguito della eventuale richiesta di documentazione integrativa necessaria alla determinazione del corrispettivo.

Entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo dovuto, il richiedente dovrà comunicare se intende procedere con la rimozione del vincolo e, in tal caso, provvedere a corrispondere il predetto corrispettivo mediante versamento a favore del Comune di Frascati, entro lo stesso termine di 60 giorni.

Nel caso in cui, invece, il richiedente intenda rinunciare alla stipula della convenzione, dovrà comunicarlo all'ufficio, che provvederà all'archiviazione della pratica.

La mancata comunicazione di accettazione/rinuncia da parte del richiedente entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione del corrispettivo sarà considerata come rinuncia. La pratica verrà, pertanto, archiviata ferma restando la possibilità di riproporre, in seguito, la richiesta.

La rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione sarà formalizzata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, soggetti a registrazione e trascrizione nei registri di pubblicità immobiliare.

La scelta del notaio rientra nella discrezionalità del richiedente.

La stipula dell'atto, che dovrà avvenire secondo lo schema adottato con la presente delibera, potrà aver luogo solo dopo il versamento dell'intero corrispettivo, nel caso di pagamento in unica soluzione, ovvero dopo il pagamento della prima rata in caso di ricorso alla dilazione di cui all'ultimo paragrafo della presente relazione. A tal fine, la quietanza dell'avvenuto versamento dovrà essere esibita al notaio rogante che ne farà espressa menzione nell'atto. Tutte le spese inerenti e conseguenti la rimozione del vincolo, comprese quelle di rogito, catastali, ipotecarie, le imposte e i bolli, se ed in quanto dovute, sono a carico del richiedente la rimozione del vincolo.

La stipula dovrà avvenire esclusivamente presso gli Uffici del Comune.

Nel caso in cui la stipula non avvenga entro 180 giorni dalla comunicazione del corrispettivo da parte dell'Ufficio Tecnico, per cause non imputabili al Comune, la pratica sarà archiviata d'ufficio e sarà necessario l'avvio di una nuova istruttoria.

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

Il comma 47 dell'art. 31 della L. 448/1998 prevede, relativamente alle aree concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71: *“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.”*.

In virtù di tale norma è prevista, per i proprietari di alloggi realizzati su aree PEEP cedute in diritto di superficie, la possibilità di procedere all'acquisizione in proprietà delle medesime aree.

Il Comune di Frascati intende procedere alla stipula di apposite convenzioni, per la cessione in proprietà delle aree incluse nei PEEP per le quali la suddetta trasformazione non sia già avvenuta, con versamento da parte dei proprietari degli alloggi, del corrispettivo previsto dal comma 48.

Il comma 45 dell'art. 31 della L. 448/1998 prevede: *“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.”*

In virtù di tale norma il Comune di Frascati intende procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà anche su istanza del singolo proprietario dell'alloggio, mediante il versamento da parte di quest'ultimo del corrispettivo previsto dal comma 48 dell'art. 35 della L. 865/71 e la stipula di apposita convenzione. L'istanza dovrà essere presentata all'ufficio Tecnico del Comune di Frascati, utilizzando la modulistica da approvarsi a cura dello stesso Ufficio, contestualmente all'attestazione di versamento delle spese di istruttoria.

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ CONTESTUALE ALLA RIMOZIONE DEI VINCOLI

In virtù della L. 448/1998 è prevista, per i proprietari di alloggi realizzati su aree PEEP cedute in diritto di superficie, la possibilità di procedere all'acquisizione in proprietà delle medesime aree contestualmente all'affrancazione dai vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione.

In tal caso il Comune di Frascati, oltre a cedere la proprietà dell'area con conseguente trasformazione della proprietà superficaria dell'alloggio in piena proprietà, elimina anche i vincoli di determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione.

A tal fine potrà essere stipulata un'unica convenzione ed il richiedente dovrà provvedere al versamento sia del corrispettivo previsto dal comma 49-bis che di quello previsto dal comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998.

SOGGETTI AMMESSI A RICHIEDERE LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ

Possono accedere alla procedura di trasformazione del diritto di superficie in proprietà, anche contestuale alla rimozione dei vincoli, tutti i proprietari degli alloggi realizzati su

aree PEEP concesse in diritto di superficie, convenzionate ex art. 35 della L. 865/1971.

MODULISTICA

L'Ufficio Tecnico renderà disponibile sul portale comunale, in apposita sezione, tutta la modulistica necessaria alla presentazione delle istanze con indicazione della documentazione da presentarsi obbligatoriamente a cura dei richiedenti.

DETERMINAZIONE CORRISPETTIVI

La modalità di calcolo per la quantificazione del corrispettivo di affrancazione è fissata dall'art. 31, comma 49-*bis* della L. 448/1998 e dall'art. 1 del D.M.151/2020.

Determinazione del valore venale (V_{AREA}) ai fini del calcolo del corrispettivo ex art. 31, comma 48.

In primo luogo deve determinarsi l'attuale valore venale o di mercato (V_{AREA}) delle aree PEEP, procedendo ad una stima dello stesso in base ai criteri sotto elencati:

- il valore di mercato deve riferirsi ad un'area edificabile su cui edificare in modalità diretta un fabbricato della stessa volumetria di quello oggetto di affrancazione, nella zona omogenea di riferimento, con simili o assimilabili caratteristiche edilizie, senza tuttavia considerarne la vetustà e/o l'obsolescenza, ipotizzando che tale immobile non sia gravato dai vincoli ex L. 167/1962 e, pertanto, alienabile nel libero mercato immobiliare;
- il valore deve determinarsi, laddove possibile, mediante stima sintetico/comparativa sulla base delle rilevazioni della banca dati immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di aree comparabili;
- laddove, in assenza di mercato attivo, non esista una banca dati di riferimento di aree edificabili nella zona omogenea del fabbricato in esame e non sia, pertanto, possibile reperire dati sufficienti per una stima di tipo diretto, si ricorrerà al metodo indiretto analitico attraverso il criterio del valore di trasformazione, ottenendo il valore dell'area dalla differenza tra il valore dell'ipotetico fabbricato realizzabile ed il costo per la sua realizzazione. Si utilizzerà pertanto la seguente formula:

$V_{AREA} = (V_{finito} - \Sigma C_{trasf.}) / (1+r)^n$ dove:

V_{AREA} = rappresenta il valore venale cercato dell'area

V_{finito} = valore del bene finito ovvero del fabbricato che si può realizzare sull'area

$\Sigma C_{trasf.}$ = somma di tutti i costi di trasformazione compreso l'utile dello sviluppatore/promotore immobiliare

$(1+r)^n$ = fattore di attualizzazione che tiene conto della tempistica di investimento

I valori venali delle aree in zone PEEP saranno stimati dall'Ufficio Tecnico comunale ed approvati con apposito provvedimento.

Corrispettivo per trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree (C_{48})

Il corrispettivo per l'acquisizione in proprietà delle aree già acquisite in diritto di superficie (C_{48}) sarà calcolato, ex art. 31, comma 48 della L. 448/1998, applicando la seguente formula:

$C_{48} = (0,6 \times V_{AREA} - OC)$

Dove:

C_{48} = corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

V_{AREA} = valore venale dell'area, stimato secondo i criteri di cui sopra

OC = oneri già versati per la concessione del diritto di superficie/diritto di proprietà, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra la data di stipula della originaria convenzione e la data dell'istanza per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione in proprietà delle aree

Il corrispettivo effettivamente dovuto dal richiedente sarà rapportato ai millesimi di proprietà sull'area.

Corrispettivo per la rimozione del vincolo sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione (CRV)

Una volta determinato il valore venale dell'area, il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali (CRV) sarà calcolato **in base alla quota millesimale**, ex art. 31, comma 49-*bis* della L. 448/1998 ed ex art. 1 D.M. 151/2020, applicando la seguente formula:

$$\text{CRV} = C_{48} \times 0,5 \times (\text{ADC} - \text{ATC}) / \text{ADC} = (0,6 \times V_{\text{AREA}} - \text{OC}) \times 0,5 \times (\text{ADC} - \text{ATC}) / \text{ADC}$$

Dove:

CRV= corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali

C_{48} = corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

V_{AREA} = valore venale dell'area stimato secondo i criteri di cui sopra

OC = oneri versati per la concessione del diritto di superficie/diritto di proprietà, 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 stata presentata istanza di rimozione del vincolo

ADC = numero degli anni di durata della convenzione per la cessione del diritto di superficie/diritto di proprietà = 30 anni laddove tale durata non sia indicata in convenzione

ATC = numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione per la cessione del diritto di superficie/diritto di proprietà, fino alla durata massima della convenzione

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$\text{CRVs} = \text{CRV} \times 0,5$$

Dove:

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzionali cessione diritto di superficie

DILAZIONE DEL PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI

Come previsto dall'art. 2 del DM 151/2020, 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 D.Lgs. 01/09/1993 n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria ed assicurativa.

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.

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.

Ferma restando la previsione della maggiorazione dell'importo dovuto con gli interessi legali e l'obbligo di presentazione di apposita garanzia fideiussoria da parte del richiedente, la dilazione di pagamento può essere accordata nei seguenti termini:

- una prima rata pari al 30% del corrispettivo dovuto;
- massimo 3 ulteriori rate costanti mensili per la corresponsione del restante 70% del corrispettivo dovuto maggiorato degli interessi legali.

NOTE

1) L. 865/1971 - art. 35

1. *Le disposizioni dell'articolo 10 della legge 18 aprile 1962, n. 167, sono sostituite dalle norme di cui al presente articolo.*
2. *Le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, sono espropriate dai comuni o dai loro consorzi.*
3. *Le aree di cui al precedente comma, salvo quelle cedute in proprietà ai sensi dell'undicesimo comma del presente articolo, vanno a far parte del patrimonio indisponibile del comune o del consorzio.*
4. *Su tali aree il comune o il consorzio concede il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali.*
5. *La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99.*
6. *L'istanza per ottenere la concessione è diretta al sindaco o al presidente del consorzio. Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare e da cooperative edilizie a proprietà indivisa.*
7. *La concessione è deliberata dal consiglio comunale o dall'assemblea del consorzio. Con la stessa delibera viene determinato il contenuto della convenzione da stipularsi, per atto pubblico, da trascriversi presso il competente ufficio dei registri immobiliari, tra l'ente concedente ed il richiedente.*
8. *La convenzione deve prevedere:*
 - a) *il corrispettivo della concessione e le modalità del relativo versamento, determinati dalla delibera di cui al settimo comma con l'applicazione dei criteri previsti dal dodicesimo comma;*
 - b) *il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del comune o del consorzio, ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità del controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento ai comuni od ai consorzi;*
 - c) *le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;*
 - d) *i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;*
 - e) *i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa è consentita;*
 - f) *le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggior gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;*
 - g) *i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario.*
9. *Le disposizioni del precedente comma non si applicano quando l'oggetto della concessione sia costituito dalla realizzazione di impianti e servizi pubblici ai sensi del quinto comma del presente articolo.*
10. *I comuni per i quali non sia intervenuta la dichiarazione di dissesto finanziario ed i loro consorzi possono, nella convenzione, stabilire a favore degli enti, delle imprese di costruzione e loro consorzi e delle cooperative edilizie e loro consorzi, che costruiscono alloggi da concedere in locazione per un periodo non inferiore a quindici anni, condizioni particolari per quanto riguarda il corrispettivo della concessione e gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione (comma sostituito dall'art. 7 della legge n. 136 del 1999).*
11. *Le aree di cui al secondo comma, destinate alla costruzione di case economiche e*

NOTE

popolari, sono concesse in diritto di superficie, ai sensi dei commi precedenti, o cedute in proprietà a cooperative edilizie e loro consorzi ed ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi della presente legge sempre che questi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata.

(per l'interpretazione del presente comma si veda l'art. 7, comma 4, della legge n. 136 del 1999)

12. I corrispettivi della concessione in superficie, di cui all'ottavo comma, lettera a), ed i prezzi delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167; i corrispettivi della concessione in superficie riferiti al metro cubo edificabile non possono essere superiori al 60 per cento dei prezzi di cessione riferiti allo stesso volume ed il loro versamento può essere dilazionato in un massimo di quindici annualità, di importo costante o crescente, ad un tasso annuo non superiore alla media mensile dei rendimenti lodi dei titoli pubblici soggetti a tassazione (Rendistato) accertata dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente a quello di stipulazione della convenzione di cui al settimo comma. Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, sia per le aree concesse in superficie che per quelle cedute in proprietà, è determinato in misura pari al costo di realizzazione in proporzione al volume edificabile entro il limite di quanto dovuto ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni.

(comma modificato dall'art. 7 della legge n. 136 del 1999)

13. Contestualmente all'atto della cessione della proprietà dell'area, tra il comune, o il consorzio, e il cessionario, viene stipulata una convenzione per atto pubblico, con l'osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, la quale, oltre a quanto stabilito da tali disposizioni, deve prevedere:

- a) gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;*
- b) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;*
- c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici;*
- d) i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione.*

14. I criteri di cui alle lettere e) e g) e le sanzioni di cui alla lettera f) dell'ottavo comma, nonché i casi di cui alla lettera d) del precedente comma dovranno essere preventivamente deliberati dal consiglio comunale o dall'assemblea del consorzio e dovranno essere gli stessi per tutte le convenzioni.

Commi 15. - 16. - 17. - 18. - 19. - (abrogati dall'art. 23 della legge n. 179 del 1992)

20. Chiunque in virtù del possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione di alloggio economico o popolare abbia ottenuto la proprietà dell'area e dell'alloggio su di essa costruito, non può ottenere altro alloggio in proprietà dalle amministrazioni o dagli enti indicati nella presente legge o comunque costruiti con il contributo o con il concorso dello Stato a norma dell'art. 17 del d.P.R. 17 gennaio 1959, n. 2.

21. Qualora per un immobile oggetto di un intervento di recupero sia stato, in qualunque forma, concesso, per altro titolo, un contributo da parte dello Stato e delle regioni, può essere attribuita l'agevolazione per il recupero stesso soltanto se, alla data di concessione di quest'ultima, gli effetti della predetta contribuzione siano già esauriti.

(comma aggiunto dall'art. 23 della legge n. 179 del 1992).

2) L. 10/1977 - art. 8

1. Ai fini della concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa di cui al precedente articolo 7, la regione approva una convenzione-

NOTE

tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:

- a) *l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;*
 - b) *la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione nonché delle spese generali comprese quelle per la progettazione e degli oneri di pre-ammortamento e di finanziamento;*
 - c) *la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;*
 - d) *la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.*
2. *La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi del precedente articolo 6.*
 3. *Per un periodo di 10 anni dall'entrata in vigore della presente legge il concessionario può chiedere che il costo delle aree ai fini della convenzione sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.*
 4. *I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.*
 5. *Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.*

3) DPR 380/2001 - art. 18

1. *Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 17, comma 1, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:*
 - a) *l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;*
 - b) *la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;*
 - c) *la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;*
 - d) *la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.*
2. *La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell'articolo 16.*
3. *Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.*
4. *I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.*
5. *Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.*

NOTE

4) L. 448/1998 – stralcio art. 31, commi 45-49-quater

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.

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 (lettera così modificata dall'articolo 23-ter, comma 1-bis, legge n. 135 del 2012).*

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

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.*

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 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 dal 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 ai momento della trasformazione di cui al comma 47.*

(comma così modificato dall'art. 1, comma 392, legge n. 147 del 2013)

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.*

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 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*

NOTE

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 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 (comma così sostituito dall'articolo 25-undecies, comma 1, lettera a), legge n. 136 del 2018).

49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'articolo 18 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (comma introdotto dall'articolo 5, comma 3-bis, legge n. 106 del 2011).

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 aggiunto dall'articolo 25-undecies, comma 1, lettera b), legge n. 136 del 2018)

5) L. 179/1992 – stralcio art. 23, comma 2

2. Sono abrogati i commi quindicesimo, sedicesimo, diciassettesimo, diciottesimo e diciannovesimo dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

6) L. 662/96 – stralcio art. 3, comma 63

63. All'art. 35, L. 22 ottobre 1971, n. 865, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) Sostituisce la lett. a), del comma 8 dell'art. 35, della L. 22 ottobre 1971, n. 865.*
- b) Sostituisce il comma 10 dell'art. 35, L. 22 ottobre 1971, n. 865.*
- c) Sostituisce il comma 11 dell'art. 35, L. 22 ottobre 1971, n. 865.*
- d) Sostituisce il comma 12 dell'art. 35, L. 22 ottobre 1971, n. 865.*
- e) Sostituisce l'alinea del comma 13 dell'art. 35, L. 22 ottobre 1971, n. 865.*

7) D.M. 151/2020 – art. 1

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: $CRV = Cc. 48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$*

Dove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

C c. 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:

NOTE

$CRV_s = CRV * 0,5$

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.

8) *Parere Studio Notaio Dott. Alessandro Ciccaglione Prot. 3886 del 21/01/2021*

E' consentita la rimozione dei vincoli convenzionali anche agli immobili ricadenti nelle aree concesse in "Edilizia Agevolata" di cui alla L. 179/1992 quali quelle in località Colle Maria inizialmente concesse in regime di locazione per una durata minima di 8 anni ma con effetti traslativi a termine iniziale del 1 gennaio 2019. Per gli approfondimenti si rimanda al testo integrale del parere citato.