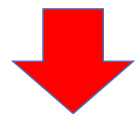




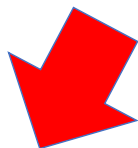
Le novità in materia di Edilizia Convenzionata dopo le recenti modifiche legislative

**Rimini 27 maggio 2022
a cura di Giovanni Rizzi**

LE NORME DI RIFERIMENTO



Art. 35 L. 22.10.1971 n. 865
disciplinante le convenzioni di attuazione dei
Piani di Edilizia Economica Popolare (i **cd.**
"P.E.E.P.")



le "convenzioni
P.E.E.P" per la
concessione di aree
in superficie, la cui
disciplina è dettata
dall'art. 35, c. 8, legge
22 ottobre 1971 n. 865



le "convenzioni P.E.E.P" per la
cessione di **aree in proprietà**, la cui
disciplina è dettata dall'art. 35, c.
13, legge 865 /1971 nonché, con
riguardo alle sole convenzioni
stipulate in attuazione di **PEEP**
adottati a partire dal 1 gennaio
1997, anche dalle disposizioni
dell'art. 18, **commi 1, 4, 5 D.P.R. 6**
giugno 2001 n. 380 (D.P.R. 6 giugno
2001, n. 380 (T.U.E.)

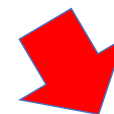
LE NORME DI RIFERIMENTO



Art. 18 D.P.R. 6.6.2001 n. 380 (T.U. in materia edilizia) (già artt. 7 e 8 della L. 28 gennaio 1977 n. 10) disciplinante il contenuto di una “convenzione-tipo” (ed infatti l’articolo è rubricato “**convenzione-tipo**”) senza mai specificare le finalità di detta convenzione, e quindi utilizzabile per le diverse finalità così come individuate dalle varie disposizioni di legge che alla suddetta “convenzione tipo” poi si richiamano.



le **convenzioni sostitutive** di precedenti convenzioni P.E.E.P. in **superficie** ovvero di precedenti convenzioni P.E.E.P. in **proprietà** stipulate **prima del 15 marzo 1992**, poste in essere in attuazione della facoltà riconosciuta dall’art. 31, c. 46, legge 23 dicembre 1998, n. 448, e la cui disciplina è dettata dalle disposizioni **dell’art. 18, commi 1, 4, 5 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380** - T.U. in materia edilizia



La convenzione per la **riduzione del contributo concessorio** per rilascio del permesso di costruire, introdotto dalla legge 28.1.1977 n. 10 (nota come “Legge Bucalossi”), convenzione la cui disciplina è dettata **dall’art. 18, D.P.R. 6.6. 2001 n. 380 - T.U.E.**, articolo richiamato dal precedente art. 17 (in tema di riduzione del contributo concessorio)

LE NORME DI RIFERIMENTO

Art. 31, commi da 45 a 49quater legge 23 dicembre 1998 n. 448
la modifica delle convenzioni già stipulate

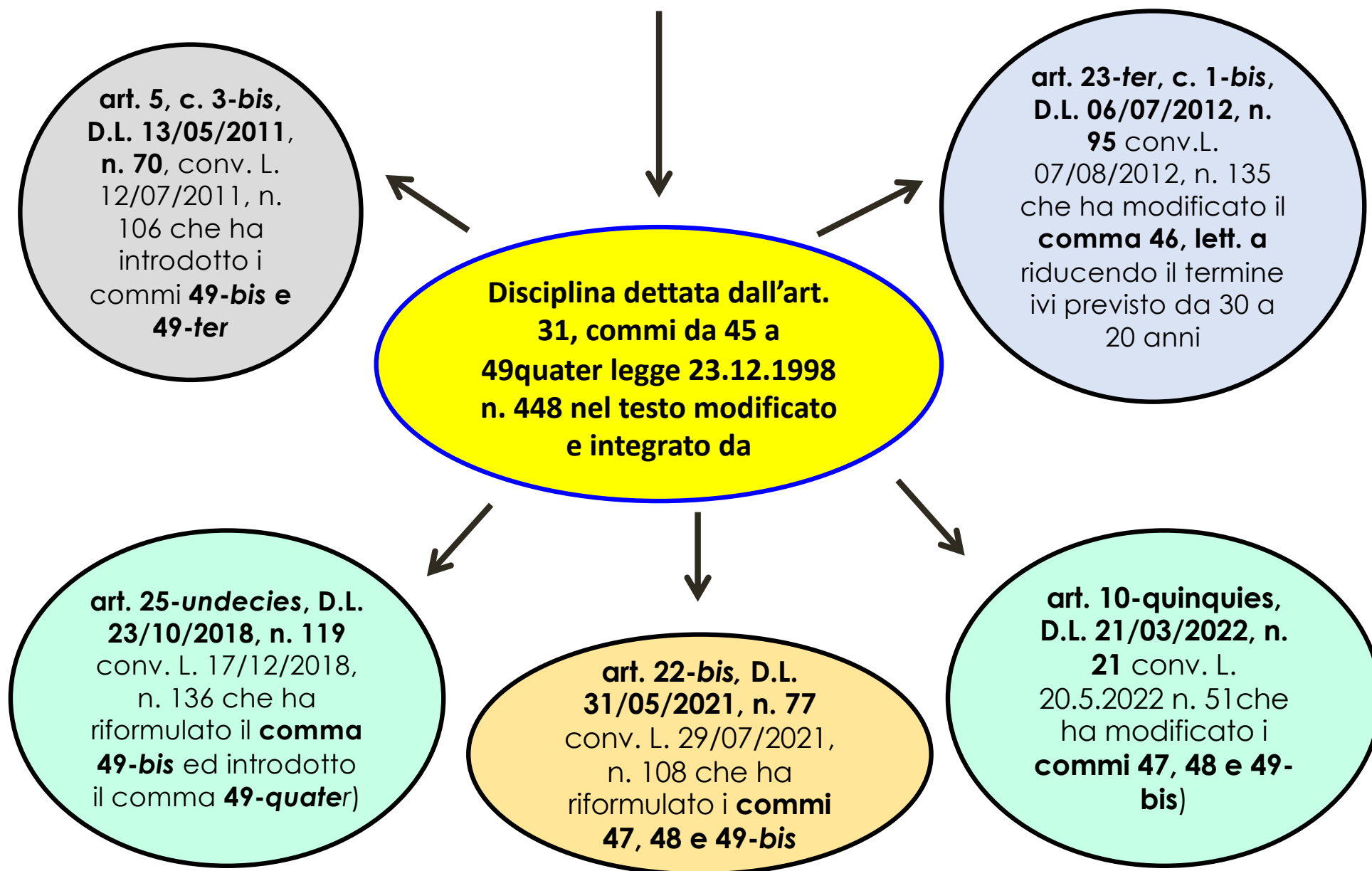
Commi 45 e 47: è prevista la possibilità di **“trasformare”** la proprietà **superficiaria** dell'alloggio in **piena proprietà**

Comma 49bis (per PEEP) e **Comma 49ter** (per convenzione tipo ex art. 18 TUE): è prevista la possibilità di rimuovere i vincoli per la determinazione del prezzo massimo di cessione o del canone massimo di locazione.

Comma 46: prevista possibilità di sostituire con una nuova **“convenzione ex art. 18 T.U.E.** una precedente convenzione PEEP (se in proprietà stipulata prima del 15.3.1992)

Comma 48 detta i criteri per il calcolo del **corrispettivo dovuto per la “trasformazione”** del diritto di superficie in piena proprietà; il corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 suddetto costituisce, altresì, la **base per il calcolo** del corrispettivo per le convenzioni sostitutive di cui al **comma 46** e per gli atti di rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione di cui ai **commi 49-bis e 49-ter;**

LE MODIFICHE ALLE CONVENZIONI DI EDILIZIA CONVENZIONATA



La trasformazione del diritto di superficie (art 31 commi 45 e 47):

La "trasformazione" può riguardare **tutte le aree** già concesse in diritto di superficie che siano ricomprese nei P.E.E.P (art. 31, c. 45, L. n. 448/1998).

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di **proposta del Comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari** degli alloggi e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente.

trascorsi 5 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 **90 giorni** dalla data di ricezione dell'istanza, 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 ed alla procedura di trasformazione (*modifica ex **D.L. 21/2022** che ha limitato l'obbligo di risposta del Comune al **solo caso** delle aree già destinate alla trasformazione*)

La trasformazione del diritto di superficie L'istanza di parte

Con la modifica del D.L. 21/2022 a fronte dell'istanza di parte, con riguardo ad aree oggetto di delibere del C.C. di trasformazione in piena proprietà, il Comune non ha più la facoltà **ma l'obbligo di rispondere** comunicando **entro 90 giorni** le determinazioni su corrispettivo e sulla procedura di trasformazione. La norma non precisa cosa succede se il Comune **non rispetta il termine di 90 giorni**. Dovrebbe trovare applicazione la disposizione generale in tema di procedimento amministrativo ossia l'art. 20 l. 241/1990: il silenzio della PA equivale a **provvedimento di accoglimento della domanda**.

rimane, però, il problema **della stipula dell'atto formale** per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà.

In caso di **reiterata inerzia** del Comune, all'interessato non rimarrebbe che diffidare il Comune alla stipula ed eventualmente adire le vie legali (o instaurare procedimento amministrativo per la nomina di un commissario *ad acta*).

Le 2 condizioni per attivare la procedura di trasformazione su iniziativa di parte:

- che siano trascorsi **5 anni** dalla prima assegnazione dell'unità abitativa
- che trattasi di aree per le quali il C.C. abbia deliberato la **trasformazione**

La trasformazione del diritto di superficie Cessionari – Forma e trascrizione

Può essere **cessionario** della proprietà del suolo anche il **singolo condomino** titolare della proprietà superficaria dell'alloggio "**per la quota millesimale corrispondente**".

Potranno aversi nello stesso condominio soggetti che hanno la **piena proprietà** dell'alloggio e soggetti che invece mantengono la **proprietà superficaria** con la conseguenza che il Comune manterrà rispetto a questi ultimi la proprietà del suolo per la corrispondente quota millesimale

Il **comma 48**, come riscritto dall'art. 22-bis D.L. 77/2021, stabilisce che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con **atto pubblico o con scrittura privata autenticata**, soggetti a trascrizione presso i RR.II..

La norma non prescrive il requisito di forma a **pena di nullità**. Tuttavia, si deve ritenere che il requisito di forma sia richiesto "**ab substantiam**".

Si tratta pur sempre di atto che comportando la "trasformazione" del diritto di superficie, a suo tempo concesso, va a **modificare la precedente convenzione P.E.E.P.** per la quale il requisito di forma (atto pubblico) è richiesto a pena di nullità (art. 35, c.7, L. 865/171).

La trasformazione del diritto di superficie Il Corrispettivo (comma 48)

L'art. 22-bis D.L. 77/2021 e l'art. 10-quinquies del D.L. 21/2002 hanno modificato la disciplina dettata dal **comma 48** per la determinazione del **corrispettivo** richiesto per la "trasformazione" del diritto di superficie in piena proprietà. Detto corrispettivo è determinato **dal Comune** su parere del proprio Ufficio Tecnico

Dopo la modifica del D.L. 21/2022 per effetto del richiamo che il nuovo comma 48 fa **all'art. 37 DPR 8.6.2011 n. 327** (T.U. Espropri) il **corrispettivo per la "trasformazione"** del diritto di superficie in proprietà è pari al **60% del valore venale** del bene (si è così tornati alla disciplina originaria del comma 48 prima della modifica di cui al D.L. 77/2021)

In precedenza il D. 77/2021 rinviava invece all'art. 5-bis, c. 1, del D.L. 11/07/1992, n. 333, il quale a sua volta rinviava all'art. 13, c. 3, L. 15/01/1885, n. 2892, norme entrambe abrogate dal DPR 327/2011 (il corrispettivo in base a detti richiami era pari al **60%** di quello determinato sulla media del valore venale e del reddito dominicale rivalutato di cui agli artt. 27 e segg. del T.U.I.R

in ogni caso il corrispettivo va calcolato **al netto** (come anche in precedenza) degli **oneri di concessione** del diritto di superficie, **rivalutati** sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo.

La trasformazione del diritto di superficie Il Corrispettivo (comma 48)

Il corrispettivo determinato in base ai suddetti criteri **non può essere maggiore** di quello stabilito dal Comune per le aree **cedute direttamente in proprietà** al momento della trasformazione (come peraltro già previsto in precedenza).



Il D.L. 77/2021 prevedeva che il corrispettivo non potesse inoltre superare i seguenti importi:

- **€. 5.000,00** per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale **fino a 125 mq**;
- **€. 10.000,00** per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale **maggiore di 125 mq**,

Tale disposizione, peraltro, **è stata soppressa** dal D.L. 21/2022

E' prevista anche la possibilità di concedere **dilazioni di pagamento**: a tal fine spetta al **Consiglio Comunale** deliberare i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento

Il **comma 49-bis**, come riscritto dall'art. 22-bis D.L. 77/2021, prevede, per le operazioni di "trasformazione" la possibilità di **finanziamento mediante contrazione di un mutuo**, in ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alla trasformazione in piena proprietà.

La trasformazione del diritto di superficie Limiti al successivo trasferimento

Nessun limite al successivo trasferimento delle aree P.E.E.P., per le quali sia intervenuto l'acquisto dal Comune del diritto di proprietà con conseguente **"trasformazione"** del diritto di superficie in piena proprietà, è previsto dalla vigente normativa.

Solo per le aree ricomprese **nei P.I.P.**, l'art. 11, L. 12/12/2002, n. 273 che ha modificato l'art. 3, comma 64, L. 23/12/1996, n. 662, fissa **un limite al successivo trasferimento**. Infatti, tale norma stabilisce che *"la proprietà delle suddette aree non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi all'acquisto"*

La “convenzione sostitutiva” (art 31 c.46)

Il **comma 46** prevede la possibilità di **sostituire** la originaria convenzione P.E.E.P. in superficie o in proprietà (se stipulata *ante* 15/03/1992) con una convenzione ex art. 18, T.U.E. (la “convenzione sostitutiva”). Il tutto alle **seguenti condizioni**

1. per una **durata di 20 anni**, diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della originaria convenzione P.E.E.P. e quella della «convenzione sostitutiva»;

2. in cambio di **un corrispettivo**, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del **comma 48**; il corrispettivo previsto per la “sostituzione” deve, pertanto, essere determinato, dal **Comune, su parere del proprio Ufficio Tecnico**, applicando i criteri di cui al comma 48, così come riformulato dall’art. 10-*quinquies* D.L. 21/2022

Si ritiene che il rinvio operato dal comma 46 sia limitato al solo **primo periodo** del comma **48**: il corrispettivo per la “convenzione sostitutiva” sarà pari al **60%** di quello determinato sulla base dei criteri ivi indicati.

Non si dovrebbe applicare il limite massimo del secondo periodo (prezzo applicato per cessione aree in proprietà) strettamente collegato alla specifica fattispecie della “trasformazione” del diritto di superficie.

La “convenzione sostitutiva” I vantaggi

Può essere vantaggioso per chi ha stipulato una convenzione P.E.E.P. in **superficie**, sostituirla con la **convenzione “sostitutiva”** con la quale potrà ottenere il non trascurabile **vantaggio di limitare nel tempo** l'operatività dei vincoli sul prezzo massimo di cessione.

Non più vincoli di durata corrispondente alla durata stessa del diritto di superficie, come per i vincoli dell'originaria convenzione P.E.E.P. (**Cass. SS.UU. 16/09/2015, n. 18135**) bensì vincoli destinati a venir meno alla **scadenza** della convenzione “sostitutiva” (20 anni meno il tempo trascorso tra le date di stipula delle due convenzioni).

Ci si chiede come ci si debba comportare nel caso in cui la convenzione da sostituire **sia stata stipulata da più di 20 anni**. Questa la soluzione più plausibile:

- (i) va stipulata la nuova convenzione **pagando il corrispettivo** previsto dal comma 46, lett. b);
- (ii) va dato atto che la convenzione originaria **si intende sostituita** a tutti gli effetti dalla nuova convenzione;
- (iii) va dato atto che lo stipulante **non è tenuto ad osservare i vincoli** discendenti dalla nuova convenzione (es. vincoli sul prezzo) in quanto il tempo trascorso dalla convenzione originaria **è superiore a 20 anni**.

In pratica con la nuova convenzione sostitutiva si paga un corrispettivo **per “cancellare”** i vincoli discendenti dalla originaria convenzione P.E.E.P.

La "convenzione sostitutiva"

Il contenuto

la **determinazione dei prezzi di cessione** degli alloggi sulla base del costo dell'area, della costruzione, delle opere di urbanizzazione, e delle spese generali

Il **contenuto della "convenzione sostitutiva"** è quello previsto dall'art. 18, T.U.E., come integrato dalla disciplina dettata dall'art. 31, **comma 46**, L. 448/1998; in particolare la convenzione deve prevedere

la determinazione dei **canoni di locazione** in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione (i prezzi e i canoni sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in base agli indici ISTAT)

la **durata di validità** della convenzione, pari a **20 anni**, meno il tempo trascorso fra la data di stipulazione delle due convenzioni

il **corrispettivo** previsto per la "sostituzione" da calcolarsi con i criteri di cui all'art. 31, **comma 48**, L. 448/1998

La “convenzione sostitutiva” Limitazioni - Forma

Per le convenzioni in **proprietà** la sostituzione è possibile solo se stipulate **prima del 15 marzo 1992** (entrata in vigore della L. 17.2.1992, n. 179). Per la **superficie** nessun limite temporale

Più coerente sarebbe stata la norma se avesse limitato la possibilità di sostituzione alle convenzioni in proprietà stipulate **ante L. 23/12/1996, n. 662** anziché ante L. 17/02/1992, n. 179, posto che è solo con l'entrata in vigore della L. n. 662/1996 (art. 3, c. 63) che le prescrizioni della convenzione-tipo ex art. 18, T.U.E., sono entrate di pieno diritto **nel corpo delle “convenzioni P.E.E.P.” in proprietà** (per cui non avrebbe avuto senso una sostituzione con convenzione avente, di fatto, lo stesso contenuto)

FORMA: non è prescritta per la convenzione ex art. 18, T.U.E. una forma **ab substantiam**.

Non è neppure previsto nell'art. 18 suddetto **l'obbligo di trascrizione**. Tuttavia, tale obbligo discende dalla norma generale **dell'art. 2645-quater c.c.** che prescrive l'obbligo di trascrizione per tutte le convenzioni comportanti la costituzione di **vincoli di uso pubblico** o comunque di ogni altro vincolo a qualsiasi fine richiesto dalle normative statali e regionali e dagli strumenti urbanistici comunali nonché dai conseguenti strumenti di pianificazione territoriale e dalle convenzioni urbanistiche ad essi relative.

Stante l'obbligo di trascrizione ne discende che la convenzione suddetta dovrà rivestire la forma di **atto pubblico e/o di scrittura privata autenticata** (art. 2657 c.c.).

la rimozione dei vincoli sul prezzo e/o sul canone (art. 31 commi 49bis e 49ter)

nelle “**convenzioni P.E.E.P.**” per la cessione del diritto di **proprietà** (per le quali non sia scaduto il termine di durata dei vincoli: minimo 20 massimo 30 anni)

Con apposito **atto pubblico o scrittura privata autenticata** è possibile **rimuovere i vincoli** relativi alla determinazione del **prezzo massimo** di cessione e del **canone massimo** di locazione, che siano contenuti:

nelle “**convenzioni P.E.E.P.**” per la concessione del **diritto di superficie** (i vincoli durano quanto dura il diritto di superficie)

nelle **convenzioni sostitutive** di precedenti convenzioni P.E.E.P. (per le quali non **sia già scaduto** il termine di durata previsto dal comma 46);

nelle “**convenzioni ex art. 18 TUE** (comma 49-ter) (per le quali non sia scaduto il termine di durata minimo 20 massimo 30 anni)

la rimozione dei vincoli sul prezzo e/o sul canone: le condizioni

La rimozione è consentita
a **condizione** che siano trascorsi
5 anni dalla data del **primo**
trasferimento.

Non è, quindi, consentita la rimozione
dei vincoli **al concessionario**, ossia a
colui che ha stipulato la **convenzione**
originaria realizzando l'intervento
edificatorio (nel caso di "**convenzioni**
P.E.E.P.") ovvero a chi ha goduto
della riduzione del contributo
concessorio (nel caso di
"**convenzione Bucalossi**").

Rileva la sola data del
"trasferimento", operato con atto
notarile (irrilevanti eventuali **verbali di**
assegnazione da parte
di cooperative edilizie).

Il **termine quinquennale** riguarda il singolo
alloggio.

Non condivisibile l'opinione di chi ritiene
che il termine vada riferito alla prima
cessione **dell'intero edificio**.

La norma vuole imporre un **periodo**
minimo di possesso in capo agli
alienanti, prima che gli stessi possano
svincolare gli alloggi dai vincoli sul prezzo
di cessione e/o sul canone di locazione;
si tratta, pur sempre, di alloggi realizzati a
condizione di favore, la cui alienazione
non deve consentire **forme di**
speculazione.

Chi richiede la rimozione dei vincoli potrà
essere anche soggetto **diverso** dal primo
acquirente/assegnatario se nel
frattempo sono intervenute più cessioni
dello stesso alloggio: l'importante è che,
al momento della richiesta di rimozione,
siano trascorsi almeno **5 anni dal primo**
trasferimento (ossia dal trasferimento
posto in essere dal
concessionario/costruttore).

la rimozione dei vincoli sul prezzo e/o sul canone: ambito applicativo

La norma nella riformulazione discendente dal D.L. 119/2018 non opera più alcuna **distinzione su base temporale** per le convenzioni **P.E.E.P. in proprietà**.

In precedenza **erano escluse** le convenzioni P.E.E.P. stipulate post entrata in vigore **L. 179/1992** (disposizione incomprensibile posto che **prima del 15/03/1992** non vi era alcun obbligo di prevedere in dette convenzioni **vincoli relativi al prezzo** di cessione o al canone di locazione – erano previsti invece rigorosi **divieti di alienazione** prescritti a pena di nullità

I **vincoli sul prezzo o canone** di locazione sono stati introdotti con riferimento alle convenzioni di attuazione di **Piani adottati dopo il 01/01/1997** (art. 3, c. 63, L. 662/1996).

L'aver limitato, nella disposizione originaria, la **possibilità di rimozione** alle sole convenzioni stipulate **ante 15.3.1992** finiva col rendere del tutto **inapplicabile la disciplina** del comma 49-bis alle convenzioni P.E.E.P. in proprietà, venendo **escluse le sole** recanti vincoli sul prezzo massimo e sul canone massimo di locazione.

Ci si doveva appellare al **comma 49-ter** che richiama in toto il comma 49-bis

Con la **nuova norma** è stata eliminata qualsiasi limitazione concernente le **convenzioni P.E.E.P. in proprietà**, per cui il **comma 49-bis**, nella sua nuova formulazione, potrà **trovare diretta applicazione** con riguardo a tutte le convenzioni P.E.E.P. sia in superficie che in proprietà.

Ovviamente per le convenzioni in proprietà tale applicazione riguarderà, di fatto, **le sole convenzioni stipulate in attuazione di Piani adottati dopo il 01/01/1997**, le sole per le quali è prevista l'applicazione di prezzi massimi di cessione e di canoni massimi di locazione.

la rimozione dei vincoli sul prezzo e/o sul canone: la forma

I vincoli potranno essere rimossi mediante **atto pubblico o scrittura privata autenticata** soggetti a **trascrizione** presso i RR.II.

La norma non prescrive il requisito di forma a pena di nullità. Tuttavia, si deve ritenere il requisito di forma prescritto "**ab substantiam**" e quindi a pena di nullità.

Ciò quanto meno per il caso di rimozione di vincoli derivanti da **convenzioni PEEP**, trattandosi di atto modificativo di convenzione per la quale il requisito di forma (atto pubblico) è richiesto a pena di nullità (art. 35, commi 7 e 13).

Il comma 49-bis, nel testo modificato dal D.L. n. 119/2018 prevede che alla rimozione dei vincoli si debba procedere mediante la stipula di **un atto** (atto pubblico o scrittura privata autenticata) e non più mediante la stipula di una **convenzione**, come previsto, invece, nel testo previgente.

Ci si chiede quale sia la reale portata di questa modifica. La convenzione è negozio **bilaterale**, del quale è parte necessaria il Comune. Atto è espressione generica che comprende oltre i contratti anche **gli atti unilaterali**. Con l'utilizzo dell'espressione "atto", in luogo di "convenzione", il legislatore ha probabilmente voluto **agevolare e semplificare l'intero procedimento** di rimozione dei vincoli, consentendo all'interessato di procedervi anche con atto unilaterale.

Il **decreto MEF 151/2020** peraltro anziché avvalorare questa ricostruzione fa ancora riferimento alla **convenzione** per la rimozione dei vincoli dando un'interpretazione restrittiva della modifica del 2018

Riteniamo possibile per i Comuni dotarsi di **disciplina regolamentare** per la stipula di detti atti di rimozione dei vincoli che preveda la possibilità di ricorso all'atto unilaterale.

la rimozione dei vincoli sul prezzo e/o sul canone: la trascrizione

L'atto di rimozione deve essere **trascritto nei RR.II.**
Scopo di questa trascrizione è rendere **edotti** i terzi, comunque coinvolti nella circolazione dell'immobile, **del venir meno dei vincoli** discendenti dalla originaria convenzione (a sua volta trascritta presso i RR.II.) e quindi della possibilità di trasferire l'immobile a **prezzo liberamente determinato** e/o di locarlo a canone liberamente determinato

Nel caso sia concessa **una dilazione nel pagamento** del corrispettivo, in attuazione di quanto previsto nel Decreto MEF n. 151 del 28/09/2020, la **trascrizione** dell'atto di rimozione dei vincoli potrà essere effettuata **solo dopo il pagamento della prima rata** (art. 2, c. 3, del D.MEF)

Da segnalare che nel Decreto MEF n. 151 del 28/09/2020 la trascrizione in oggetto viene ricondotta alla disposizione dell'**art. 2645-quater c.c.** (che, secondo l'opinione della dottrina prevalente, disciplina una fattispecie di trascrizione con **natura di pubblicità-notizia**).

A detta trascrizione deve, pertanto, riconoscersi **natura di pubblicità-notizia**.
Va certamente **esclusa la natura di pubblicità costitutiva** in quanto la norma **non fa dipendere** gli effetti della rimozione dei vincoli dall'avvenuta trascrizione. Pertanto, anche se venisse **omessa la trascrizione** la stipula dell'atto determina comunque il venir meno dei vincoli.
Va, pure, **esclusa la natura di pubblicità dichiarativa**: nel caso di specie **non vi sono conflitti** da risolvere, come confermato dalla lettera della norma, che non prescrive espressamente l'obbligo di trascrizione ai fini della sua opponibilità ai terzi.

la rimozione dei vincoli sul prezzo e/o sul canone: il richiedente

A seguito delle **modifiche** introdotte nel comma 49-bis dal **D.L. 119/2018** l'atto per la rimozione dei vincoli potrà essere stipulato a **richiesta delle persone fisiche** che vi **abbiano interesse** anche **se non più titolari di diritti reali** su beni immobili.

In precedenza, la convenzione per la rimozione poteva essere stipulata solo a richiesta del **singolo proprietario**.

La norma del comma 49-bis si incrocia con la disposizione dell'**art. 25-undecies, c. 2, D.L. 119/2018**, laddove prevede che la facoltà di rimozione dei vincoli riguarda anche immobili oggetto di **contratti già stipulati** prima dell'entrata in vigore della legge di conversione (**ossia prima del 19/12/2018**).

Pertanto, anche chi non è più proprietario dell'alloggio P.E.E.P., per averlo già trasferito a terzi anche con **contratto stipulato prima del 19/12/2018**, potrà richiedere la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo, mettendosi in tal modo al **riparo da possibili richieste di rimborso** da parte dell'acquirente (il **c. 49-quater** prevede espressamente **l'estinzione di qualsiasi pretesa di rimborso** a qualunque titolo richiesto per effetto della stipula dell'**atto di rimozione dei vincoli**).

Il comma **49-bis**, nel testo modificato dal DL. 77/2021 prevede l'obbligo per il Comune di **rispondere all'istanza di affrancazione** dei vincoli **entro 90 giorni** dalla ricezione

Anche in questo caso, la norma non precisa cosa succede se il Comune non rispetta il termine di **90 giorni**

Nel caso di alloggio in **condominio** la richiesta di rimozione dei vincoli può essere avanzata dal singolo condomino, **per la sola unità di sua spettanza**.

In presenza di un condominio la rimozione **non deve**, pertanto, riguardare necessariamente **l'intero stabile** ogni condomino è libero, al riguardo, di agire come meglio crede

la rimozione dei vincoli sul prezzo e/o sul canone: il corrispettivo

Per la rimozione dei vincoli è necessario **pagare un corrispettivo**. E' previsto a carico del richiedente un corrispettivo **proporzionale alla corrispondente quota millesimale**, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in **misura pari ad una percentuale** del corrispettivo da determinarsi ex **comma 48**.

Pertanto, per determinare il corrispettivo di affrancazione necessitano **due elementi**:

- il **corrispettivo** (proporzionale alla corrispondente quota millesimale) da determinarsi ai sensi del **comma 48** ("**corrispettivo base**")
- la **percentuale di riduzione** da applicarsi al "**corrispettivo base**".

Per quanto riguarda il "**corrispettivo base**" va determinato, dal **Comune**, su parere del proprio Ufficio Tecnico, applicando i criteri di cui al **comma 48**, nel testo integralmente riformulato dall'art. 10-*quinquies* D.L. 21/2022.

Si ritiene che il rinvio operato dal comma 49-*bis* sia limitato al solo primo periodo del **comma 48**, con la conseguenza che il "**corrispettivo base**" sarà pari al **60%** di quello determinato sulla base dei criteri ivi indicati

Non si dovrebbe applicare il limite massimo del secondo periodo (prezzo applicato per cessione aree in proprietà) strettamente collegato alla specifica fattispecie della "**trasformazione**" del diritto di superficie.

la rimozione dei vincoli sul prezzo e/o sul canone: il corrispettivo

per quanto riguarda la **percentuale**, il comma 49-bis prevede che venga stabilita, anche con l'applicazione di eventuali **riduzioni** in relazione alla **durata residua del vincolo**, con **decreto del MEF**, previa intesa in sede di Conferenza unificata, decreto che dovrà, inoltre, individuare i **criteri e le modalità** per la concessione da parte dei Comuni di **dilazioni di pagamento**

In attuazione di tale previsione è stato emanato il **Decreto del MEF n. 151 del 28/09/2020** (pubblicato nella G.U. n. 280 del 10/11/2020);
detto decreto prevede:

- **percentuale** pari al **50%** con **ulteriore riduzione** in base ad un coefficiente 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 sua stipula.
- Ulteriore riduzione per gli **alloggi in superficie**
- il vincolo **è rimosso**, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui al comma 49-quater, **per effetto della stipula della convenzione** tra le parti.
- 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 o intermediari finanziari iscritti all'albo ex art. 106 TUB
- che in caso di concessione della dilazione di pagamento, la **stipulazione e la trascrizione** della convenzione di rimozione del vincolo, ai sensi dell'articolo 2645-quater c.c., possono essere effettuate **dopo il pagamento della prima rata**.
- al fine di accelerare e semplificare le procedure volte alla stipulazione delle convenzioni di rimozione dei vincoli, i Comuni adottano **schemi di convenzione-tipo di rimozione dei vincoli**

la rimozione dei vincoli sul prezzo e/o sul canone: il corrispettivo

Il D.L. 77/2021 prevedeva che il corrispettivo non potesse inoltre superare i seguenti importi:

- **€. 5.000,00** per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale **fino a 125 mq;**
- **€. 10.000,00** per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale **maggiore di 125 mq,**

Tale disposizione, peraltro, **è stata soppressa** dal D.L. 21/2022

Si fa presente che il comma 49-bis, come riscritto dall'art. 22-bis del D.L. 77/2021, prevede, per le operazioni di affrancazione la possibilità di **finanziamento mediante contrazione di un mutuo**, in ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente all'affrancazione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione.

la rimozione dei vincoli sul prezzo e/o sul canone: gli effetti

La stipula dell'atto di rimozione
fa venire meno l'obbligo, in
caso di cessione dell'alloggio,
di richiedere un prezzo **non
superiore a quello massimo**
previsto in convenzione.
Al riguardo bisogna **distinguere**
le diverse situazioni che si
possono presentare

(1) l'atto di rimozione è stato formalizzato prima dell'atto di cessione dell'alloggio:
In questo caso la cessione potrà avvenire al prezzo liberamente convenuto tra le parti, **senza più alcun vincolo** al riguardo.
Va, peraltro, verificata l'esistenza di **eventuali ulteriori vincoli o divieti** che possano limitare la circolazione dell'immobile.

(2) l'atto di rimozione non è stato formalizzato prima dell'atto di cessione dell'alloggio:

In questo caso la cessione deve avvenire a prezzo **non superiore** a quello massimo previsto in convenzione.

Se, al contrario, è stato convenuto un prezzo superiore a quello massimo di convenzione, troverà applicazione la disposizione del **c. 49-quater**, a norma della quale *"In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49bis e 49ter, il contratto di trasferimento dell'immobile **non produce effetti limitatamente alla differenza** tra il prezzo convenuto ed il prezzo vincolato"*.

Il contratto rimane **valido ed efficace**, mentre il prezzo convenuto viene **sostituito** di "diritto" da quello vincolato. Di conseguenza l'acquirente avrà diritto **al rimborso** della differenza tra il prezzo convenuto ed il prezzo vincolato (stante l'inefficacia della pattuizione relativa al prezzo per la parte eccedente).

Va, inoltre, verificata l'esistenza di **eventuali ulteriori vincoli o divieti** che possano limitare la circolazione dell'immobile.

la rimozione dei vincoli sul prezzo e/o sul canone: gli effetti

(3)

l'atto di rimozione viene formalizzato **dopo la stipula dell'atto di cessione** dell'alloggio, atto nel quale è stato convenuto un **prezzo superiore** a quello massimo di convenzione:

In questo caso la stipula dell'atto di rimozione determina **l'estinzione dell'eventuale pretesa di rimborso**, a qualunque titolo richiesto, della differenza tra il prezzo convenuto ed il prezzo vincolato.

Pertanto, non solo il contratto stipulato **rimane valido** ed efficace, ma mantiene la sua efficacia anche il **prezzo convenuto** tra le parti e **viene meno ogni eventuale pretesa** di rimborso da parte dell'acquirente

La stipula dell'atto di rimozione del vincolo del prezzo di cessione di cui al c. 49-bis, comporta altresì la **rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva**.

In realtà né l'art. 35, L. 865/1971 né l'art. 18, T.U.E. prevedono particolari vincoli di natura soggettiva, quali condizioni per la successiva alienazione degli alloggi (vincoli, invece, tipici dell'**edilizia sovvenzionata** ove il trasferimento di alloggi è normalmente subordinato alla possidenza in caso agli assegnatari e/o acquirenti di specifici **requisiti soggettivi**: cittadinanza, residenza, reddito, ecc.).

Con la norma in commento, pertanto, in caso di rimozione di vincoli sul prezzo vengono "automaticamente" cancellati anche eventuali **vincoli soggettivi** che, nel caso di specie, non potranno che essere di **natura convenzionale**.

la rimozione dei vincoli sul prezzo e/o sul canone: le esclusioni

Le disposizioni in tema di rimozione dei vincoli **non si applicano agli immobili in regime di locazione**, ai sensi degli artt. da 8 a 10 della L. 179/1992, ricadenti nei piani di zona convenzionati.

Restano, pertanto, esclusi dal perimetro di applicazione del comma 49-bis, gli alloggi di **c.d. "edilizia agevolata"**, ossia gli alloggi costruiti o recuperati mediante finanziamenti che hanno goduto dei **particolari contributi dello Stato**, quali previsti dalla L. 05/08/1978, n. 457 (art. 19), e **destinati alla locazione per uso abitativo** primario per un periodo non inferiore ad otto anni ovvero assegnati in godimento da **cooperative edilizie** a proprietà indivisa, e che siano ricompresi nell'ambito di Piani di Edilizia convenzionata.

Per tali alloggi il canone di locazione **non potrà superare il canone massimo** fissato in convenzione, senza possibilità di deroga.
In caso di vendita il prezzo di cessione **non potrà superare il prezzo massimo fissato in convenzione**, senza possibilità di deroga.

la rimozione dei vincoli sul prezzo e/o sul canone: ambito applicativo

Le disposizioni dell'art. 31, commi 49-bis e 49-quater, L. n. 448/1998, nel testo modificato dal D.L. n. 119/2018 convertito con L. n. 136/2018, **si applicano** anche agli immobili oggetto di contratti stipulati prima dell'entrata in vigore della legge di conversione ossia della L. n. 136/2018 (e quindi prima del **19/12/2018**). Così dispone **l'art. 25-undecies, comma 3, del D.L. 119/2018**

Detta norma prevede una sorta di **retroattività della disciplina** di rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione, applicabile anche ai contratti di cessione stipulati **prima** dell'entrata in vigore della L. n. 136/2018.

Con sentenza n. 210 del 23.09.2021 la Corte Costituzionale ha dichiarato **non fondata la questione di legittimità costituzionale** dell'art. 25 undecies D.L. 119/2018
Per la Corte il legislatore, nel rispetto del limite posto in materia penale art. 25 Cost., può emanare **norme retroattive**, anche di interpretazione autentica, purché la retroattività trovi adeguata giustificazione nell'esigenza di tutelare principi, diritti e beni di rilievo costituzionale.



Le novità in materia di Edilizia Convenzionata dopo le recenti modifiche legislative

GRAZIE PER L'ATTENZIONE