

Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA PROPOSTA OPERATIVA

1. INQUADRAMENTO GENERALE E NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La legge 167 del 1962, per rispondere all'esigenza di abitazioni e per favorire i ceti meno abbienti, stabilì che tutti i Comuni italiani con un certo numero di abitanti dovessero dotarsi di un piano decennale per la realizzazione di case economico-popolari. Ciascun Comune doveva individuare le aree da riservare a tali costruzioni e, se opportuno, poteva anche espropriarle acquisendole al proprio patrimonio indisponibile.

Successivamente la legge 865/1971 regolamentò la procedura stabilendo che il Comune, una volta divenuto proprietario delle aree, individuava le imprese private (cooperative edilizie o altre società costruttrici) che dovevano realizzare gli alloggi a prezzi contenuti per metterli sul mercato a determinate condizioni, previste dalla stessa normativa. Il Comune e la cooperativa edilizia o la società costruttrice dovevano firmare una convenzione (da qui il termine di "edilizia convenzionata") con cui il Comune concedeva l'area da costruire all'impresa costruttrice e nella quale veniva definito il corrispettivo da pagare al Comune, l'intervento edilizio con le sue caratteristiche costruttive, il suo costo di costruzione, gli oneri di urbanizzazione, i termini di inizio e fine lavori, il prezzo di vendita o di assegnazione ed anche i requisiti soggettivi degli acquirenti.

Il Comune quindi assegnava le aree su cui edificare facendosi pagare soltanto il costo di acquisizione e le relative opere di urbanizzazione (il cui prezzo poteva anche essere agevolato); pertanto esisteva un interesse pubblico da tutelare, l'interesse cioè che gli immobili realizzati fossero poi acquistati proprio e soltanto da chi si trovasse in condizioni disagiate; quindi la legge 865 del 1971 stabiliva che in caso di vendita successiva al primo acquisto, le abitazioni potessero essere vendute soltanto a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.

Questa legge, tuttavia, regolamentava due casi: quello in cui il Comune assegnava al soggetto costruttore la piena proprietà dell'area, con la conseguenza che il privato acquirente sarebbe divenuto pieno proprietario dell'alloggio, e quello in cui il comune rimaneva proprietario del suolo e assegnava temporaneamente (da 60 a 99 anni) il diritto di fare e mantenere sopra o sotto il suolo una costruzione in diritto di superficie.

La legge disciplinava i due casi in modo diverso:

- il privato che avesse acquistato un alloggio in piena proprietà non lo avrebbe potuto vendere per dieci anni dal rilascio del certificato di abitabilità, pena la nullità dell'atto. Decorso tale periodo la vendita poteva farsi solo a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari e ad un prezzo fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale. Dopo vent'anni il proprietario poteva vendere a chiunque ma doveva "riscattare" tale libertà versando al Comune un importo fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale. Gli atti compiuti in violazione di tali prescrizioni erano nulli (art.35, commi dal 15 al 19, della Legge n. 865/1971);
- qualora il privato avesse acquistato la proprietà superficaria dell'alloggio il Comune poteva stabilire nella convenzione delle condizioni particolari anche relative alle successive rivendite.

La ragione delle limitazioni alla libera circolazione di tali alloggi va ricercata nella circostanza che gli edifici costruiti nell'ambito dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare erano costruiti su

aree espropriate, per le quali venivano corrisposte indennità molto spesso assai contenute, in ossequio alle disposizioni di cui alla L. 865/71 (successivamente riconosciute costituzionalmente illegittime), inoltre tali alloggi fruivano di riduzioni sensibili degli oneri di urbanizzazione nonché dei contributi sui costi di costruzione e spesso erano acquistati con mutui agevolati o con contributi in conto interessi concessi dallo Stato o dalla Regione.

Se non si fosse vincolata in qualche modo la possibilità di commercializzazione delle unità abitative edificate nei PEEP si sarebbe conferita al privato assegnatario – ottenuto l'alloggio in argomento a prezzi politici e quindi modesti – la possibilità di alienare l'alloggio stesso a prezzo di mercato, appropriandosi cioè della relativa differenza e quindi vanificando l'intento che la Pubblica Amministrazione e la legislazione avevano posto in essere con costi rilevanti per la costituzione di un patrimonio edilizio di tipo economico e popolare da riservare alle famiglie meno abbienti.

Una prima liberalizzazione di tale sistema si ebbe con la legge n. 179 del 17.02.1992 (cd. Ferrarini-Botta) la quale all'art. 23 dispose l'abrogazione dei commi dal 15 al 19 del citato art. 35 della L. 865/71, i quali prevedevano limiti di godimento decennali e ventennali per le abitazioni di piena proprietà nonché la nullità dell'atto in caso di violazione della normativa.

Con le manovre finanziarie degli anni successivi, leggi finanziarie nn. 549/1995, 662/1996 e 488/1998, vennero introdotte nuove disposizioni in ordine alla alienazione degli immobili compresi in area PEEP: in particolare la legge 448/98 confermò che la circolazione degli alloggi realizzati in edilizia economico e popolare continuava ad essere limitata, sebbene con meno rigore, perché stabilì che i Comuni potevano decidere di trasformare, dietro pagamento, il diritto di superficie in piena proprietà e sopprimere i limiti di godimento degli alloggi ceduti in proprietà mediante la sostituzione delle vecchie convenzioni stipulate anche prima del 1992 con nuove convenzioni ex lege 10/77 della durata massima di trenta anni, che prevedessero le modalità di determinazione del prezzo di cessione.

Il Decreto-legge del 31 Maggio 2021, n. 77 - "Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure" convertito con 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, ha apportato con l'art. 22bis importanti modifiche all'art. 31 della L. 23.12.1998 n. 448, ai commi 47, 48 e 49bis.

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

- **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;*
- 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. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.*
 - **48.** *Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-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, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari»;*
 - **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 determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale*

catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza. La percentuale di cui al primo periodo del presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo. Le disposizioni del presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati

- **49-ter.** *Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*
- **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.*
- **50.** *Sono abrogati i commi 75, 76, 77, 78, 78-bis e 79 dell'articolo 3 della legge 28 dicembre 1995, n. 549, e successive modificazioni, nonché i commi 61 e 62 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.*

L'articolo 5-bis(*), comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359 dispone che:

() [1. Fino all'emanazione di un'organica disciplina per tutte le espropriazioni preordinate alla realizzazione di opere o interventi da parte o per conto dello Stato, delle regioni, delle province, dei comuni e degli altri enti pubblici o di diritto pubblico, anche non territoriali, o comunque preordinate alla realizzazione di opere o interventi dichiarati di pubblica utilità, l'indennità di espropriazione per le aree edificabili è determinata a norma dell'articolo 13(**), terzo comma, della legge 15 gennaio 1885, n. 2892, sostituendo in ogni caso ai fitti coacervati dell'ultimo decennio il reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. L'importo così determinato è ridotto del 40 per cento.]*

mentre il terzo comma dell'articolo 13(**), della legge 15 gennaio 1885, n. 2892 recita:

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

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

all'Art. 1 - *Corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione* - che:

1. *Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la formula indicata al comma 2.*
2. *Al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, si applica la seguente formula:*

$$CRV = Cc_{.48} * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc_{.48} = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

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

3. *In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:*

$$CRVs = CRV * 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

4. *Il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'articolo 31, comma 49-quater, secondo periodo, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, per effetto della stipula della convenzione tra le parti.*

e all'art. 2 - *Dilazione di pagamento* - che:

1. *Su richiesta di parte, il comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.*
2. *La garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile.*

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

Le disposizioni normative richiamate possono essere così sintetizzate:

- i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971 a prescindere dalla data di stipula della convenzione;
- la possibilità di liberare le aree già concesse in diritto di superficie anche dai 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 originarie;
- la stipula di nuova convenzione/atto in forma pubblica sostitutiva della precedente che preveda dietro il pagamento dei corrispettivi di cui al comma 48 e 49bis della Legge 448/98 per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e l'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni originarie;
- la competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale, e non più dell'U.T.E., nella determinazione del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la liberazione delle aree già concesse in diritto di proprietà dai vincoli originariamente stabiliti ai sensi del comma 48 della L. 448/98
- la competenza del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione ai sensi del DM 151/2020 in combinato disposto con il 49bis della L. 448/98.

Rilevato inoltre, a seguito delle ultime disposizioni, in ordine alla determinazione dei valori delle stime delle aree, come riportato al comma 48 del citato art. 31 in combinato disposto con l'articolo 5-bis(*), comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359 e con il terzo comma dell'articolo 13(**), della legge 15 gennaio 1885, n. 2892 che prevede *“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 la media del valore venale del bene e il reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, 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 di stipula dell'atto di cessione delle aree”*, che il valore dell'area possa essere determinato mediante stima a costo di trasformazione di un'area edificabile.

Pertanto, gli assegnatari/proprietari di alloggi realizzati in area PEEP in diritto di superficie potranno, su loro specifica istanza di parte, ottenere il riscatto della proprietà e la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, alle seguenti condizioni:

- che siano stati rispettati gli obblighi convenzionali e siano stati conguagliati gli oneri di urbanizzazione determinati a consuntivo, ove dovuti;
- che siano decorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento;

- che, in ragione della competente quota millesimale, sia effettuato il pagamento di un corrispettivo ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della legge 448/1998
- che sia effettuato, contestualmente il corrispettivo previsto dal comma 49bis del medesimo articolo 31 necessario a rimuovere i vincoli del prezzo massimo di cessione e del prezzo massimo di locazione.

Il Comune di Casalpuusterlengo ha già dato attuazione alle previsioni contenute nell'art. 31 della Legge 448/1998 commi 45 e ss. a partire dal 2003 e fino a giugno del 2021 con apposite deliberazioni di CC e GC che avevano recepito le disposizioni normative succedutesi, ma che ad oggi non sono più in linea con le ultime modifiche.

In esecuzione delle suddette deliberazioni gli Uffici comunali competenti hanno provveduto correntemente all'approvazione e sottoscrizione delle convenzioni sostitutive con i titolari di unità immobiliari che manifestano interesse in tal senso, tuttavia, a fronte di ciò, l'Amministrazione è stata sollecitata più volte dalla cittadinanza a determinare la possibilità di affrancare gli alloggi Peep dagli ulteriori vincoli che ostano alla loro libera circolazione.

A seguito delle ultime disposizioni, è necessario pertanto, prendere atto delle innovazioni introdotte con il Decreto-legge del 31 Maggio 2021, n. 77 - "Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure" convertito con 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",), nonché - e conseguentemente, del Decreto 28 settembre 2020, n. 151 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata" emanato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e di conseguenza rivedere ed aggiornare quanto già disposto con le precedenti atti deliberativi nel modo di seguito riportato.

2. CONTENUTI DELLA PROPOSTA OPERATIVA

La proposta operativa tende aggiornare il progetto avviato per trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà nonché consentire contestualmente la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione o di locazione.

Si consideri che con la seguente proposta, si consente di fatto non solo al titolare del diritto reale sul bene immobile di un'anticipazione temporale di godimento pieno ed illimitato del bene stesso, ma anche nella possibilità di alienazione/locazione a condizioni di libero mercato e nonché nella libera circolazione del bene fra chiunque.

Con la presente proposta il Comune di Casalpuusterlengo intende, in particolare, riconoscere la possibilità, a chi non abbia aderito al progetto iniziale (avviato nel 2003), di operare la trasformazione del diritto di superficie e rimuovere tutti i residuali limiti di godimento tuttora gravanti sui beni oggetto delle convenzioni stipulate ex L. 865/1971, a chi ne faccia espressa richiesta, previo pagamento di un corrispettivo e stipula di un nuovo atto, a condizione che:

- siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento degli alloggi;
- sia corrisposto all'Amministrazione un corrispettivo ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della legge 448/1998 per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà;
- sia corrisposto all'Amministrazione un corrispettivo ai sensi del comma 49bis dell'art. 31 della legge 448/1998 per la soppressione dei vincoli del prezzo massimo di cessione o canone massimo di locazione;
- sia stipulata una convenzione/atto in forma pubblica soggetta a trascrizione.

Si ritiene inoltre opportuno precisare che contestualmente all'eliminazione del diritto di superficie dovrà essere richiesto anche lo svincolo del prezzo massimo di cessione o del canone massimo di locazione.

La piena proprietà dell'alloggio edificato in diritto di superficie, e la possibilità di rivenderlo a libero mercato, si acquisisce a seguito di atto pubblico con cessione pro-quota, da parte del Comune, dell'area su cui insiste il fabbricato, - *“Convenzione-tipo in applicazione dell'art. 31, commi 45 e seguenti della Legge 23.12.1998 n. 448 relativa alle aree comprese nei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare già cedute in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865 del 22/10/1971.”* - **allegato A** - a seguito del pagamento del corrispettivo dovuto, calcolato sulla base dei millesimi di proprietà e in base ai criteri fissati di seguito riportati che o. **Con la stipula dell'atto di cessione si intendono estinti tutti gli obblighi e vincoli contenuti nella convenzione originaria, compresi quelli sul prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione.**

3. PROCEDIMENTO TECNICO AMMINISTRATIVO.

Il procedimento tecnico amministrativo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione si avvierà ad istanza di parte (*“a richiesta del singolo proprietario”*), presentando apposita istanza sulla base della modulistica all'uopo predisposta, a cui seguirà, ad avvenuto pagamento del corrispettivo dovuto, la stipula di nuova convenzione modificativa di quella ancora vigente.

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

Per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà: il corrispettivo è determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge 448 del 1998, in misura pari al 50% (cinquanta per cento) di quello determinato attraverso il valore venale del bene 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, in ragione della competente quota millesimale.

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

- in unica soluzione entro la data di stipula della nuova convenzione;
- in forma rateale nel modo di seguito indicato:
 - a) il 25% al la data di stipula della nuova convenzione;
 - b) il 25% entro 90 (novanta) giorni dalla data di stipula della nuova convenzione;
 - c) il 25% entro 180 (centottanta) giorni dalla data di stipula della nuova convenzione;
 - d) il 25% entro 270 (duecentosettanta) giorni dalla data di stipula della nuova convenzione.

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

Con determinazione del responsabile del servizio, da adottarsi entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'accettazione, verrà formalizzata la cessione dell'area in proprietà, nonché dell'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla alienazione ed alla locazione degli alloggi (in quanto le convenzioni per la cessione del diritto di superficie hanno oltre venti di vita), sulla base degli schemi di convenzione approvati dal Consiglio Comunale. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di alienazione e locazione degli immobili sono disposte mediante stipula di una nuova convenzione in sostituzione della convenzione precedente ed ai sensi dell'art. 31 della legge n. 448 del 1998.

Le spese, imposte e tasse comunque dovute per gli atti, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, sono a carico del proprietario degli alloggi/unità immobiliari e che l'atto dovrà essere predisposto da un notaio incaricato dal soggetto richiedente.

Il corrispettivo del prezzo di trasformazione sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

4. DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO

Trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà ed eliminazione vincoli convenzionali

Per la trasformazione del diritto di superficie, il corrispettivo da versare, è determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge 448 del 1998, in ragione della competente quota millesimale e secondo i valori delle stime determinate, per ciascuna area P.E.E.P., pari al 60% della media del valore venale del bene e del reddito dominicale (rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917), al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri.

Per la determinazione del valore venale dell'area si farà riferimento al criterio di stima di un'area edificabile a costo di trasformazione.

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

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

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

Dove:

- C_p = Corrispettivo per unità immobiliare
- 60% = Percentuale di applicazione del 60%, come stabilito all'art. 31 comma 48 della Legge n. 448/1998;
- V_v = Valore Venale attuale dell'area determinato con il criterio del valore a costo di trasformazione.
- R_d = reddito dominicale area

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

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

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

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

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

Determinazione di V_v = Valore Venale attuale dell'area determinato con il criterio del valore a costo di trasformazione.

Si sintetizza di seguito il criterio di calcolo per la determinazione del valore venale dell'area:

$$V_v = [RI * (1 - U) - (K_c + K_u)] / [0,105 + (1+r)^n]$$

- $RI = P * S_{lp}$ i ricavi medi per edifici rilevati in loco (uguali al valore unitario per la superficie lorda di pavimento vendibile)
- P = prezzo unitario di vendita al mq rilevato in loco e secondo la tipologia edificato sull'area oggetto di valutazione
- S_{lp} (Superficie lorda vendibile di pavimento) = $S_{lp} * I_1 * I_2$

dove:

- S_{lp} = Superficie lorda pavimento realizzabile
- I_1 = Riduzione S_{lp} per parti comuni non vendibili (da assumersi in rapporto alla tipologia edilizia con valori tra $0,86 \leq I_1 \leq 1,00$)
- I_2 = Maggiorazione per accessori vendibili definita applicando coefficienti di virtualizzazione (da assumere in rapporto al mercato con valori tra $1,10 \leq I_2 \leq 1,30$)
- K_c = i costi di costruzione del complesso immobiliare, rilevati presso operatori edili in loco (anche tramite prezziari di tipologie edilizie, es. prezziari DEI), compreso parti comuni, progettazione e direzione lavori e gli oneri finanziari, calcolati per mq di abitazione (uguale al valore unitario per la superficie lorda di pavimento vendibile)
- K_u = i costi di urbanizzazione, comprensivi di oneri ex lege 10/77, e oneri finanziari (pari al valore unitario al mc per la volumetria edificabile)
- U = utile promotore (da assumersi con riferimento alla specificità del mercato locale per un valore max di 0,30)

- **n** = numero anni necessari per la trasformazione e i ricavi finanziari (tempo che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato - $0,00 \leq n \leq 10,00$)
- **r** = tasso di rendimento di investimenti ordinari a medio termine (saggio di rendimento del capitale industriale)

In ogni caso il suddetto corrispettivo non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati.

Superficie catastale degli immobili

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

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

ESEMPIO 1

Convenzione stipulata nel 1992 per una durata di 90 anni

Anno richiesta riscatto nel 2021

SUPERFICIE DELL'AREA mq.	mq	1.602,00
VALORE DELL'AREA ALLA CONVENZIONE	€	45.600,00
% RIVALUTAZIONE ISTAT F_{01}	%	39,14
PREZZO RIVALUTATO (C_0)	€	63.447,84
V_v = VALORE VENALE AREE FABBRICABILI	€/mq	170,00
VALORE VENALE DELL'AREA (V_v)	€	272.340,00
MEDIA VALORE VENALE DELL'AREA ($V_v/2$)	€	136.170,00
$V_v/2 * 60\%$	€	81.702,00
$V_v/2 * 60\% - C_0$	€	18.254,16
MILLESIMI DI PROPRIETA' (M_p)	Mp	250,00
IMPORTO CORRISPETTIVO DA VERSARE	€	4.563,54

ESEMPIO 2

Convenzione stipulata nel 1992 per una durata di 90 anni

Anno richiesta riscatto nel 2021

SUPERFICIE DELL'AREA mq.	mq	2.450,00
VALORE DELL'AREA ALLA CONVENZIONE	€	41.560,00
% RIVALUTAZIONE ISTAT F_{OI}	%	39,14
PREZZO RIVALUTATO (C_o)	€	57.826,58
V_v = VALORE VENALE AREE FABBRICABILI	€/mq	250,00
VALORE VENALE DELL'AREA (V_v)	€	612.500,00
MEDIA VALORE VENALE DELL'AREA ($V_v/2$)	€	306.250,00
$V_v * 60\%$	€	183.750,00
$V_v * 60\% - C_o$	€	125.923,42
MILLESIMI DI PROPRIETA' (M_p)	Mp	250,00
IMPORTO CORRISPETTIVO	€	31.480,85
SUPERFICIE CATASTALE	mq	118,50
IMPORTO CORRISPETTIVO DA VERSARE	€	5.000,00

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

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

$$CRV_s = 0,50 * CRV$$

CRV_s = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

Dove:

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

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

$Cc_{.48}$ = Corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48

QM = quota millesimale

$0,50$ = aliquota del 50% prevista dal DM

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

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

In ogni caso il corrispettivo non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati.

ESEMPIO 1

Convenzione stipulata nel 1992 per una durata di 90 anni

Anno richiesta riscatto nel 2021

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

ESEMPIO 2

Convenzione stipulata nel 1992 per una durata di 90 anni

Anno richiesta riscatto nel 2021

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

5. INDIVIDUAZIONE DELLE CONVENZIONI SOGGETTE ALLA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E/O ALLA SOPPRESSIONE DEI LIMITI DI GODIMENTO PREVISTI NELLE CONVENZIONI

Coop/Imprese assegnatarie	Comparto	Diritto	Sup. (mq)	Data stipula convenzione
Coop. Il Dialogo (residenze)	1 - Via V. Emanuele	superficie	3.499,00	10/12/1976
Coop. Servizi Residenza (box)	Via Turati	superficie	1.856,00	27/04/1990
Coop. La Capuccina	1 - Via Fugazza	superficie	1.806,00	16/11/1990
Imp. Pedrazzini	1 - Via Fugazza	superficie	1.761,00	25/01/1991
Coop. Il Dialogo (box)	1 - Via V. Emanuele	superficie	349,00	18/04/1991
Coop. Il Deltaplano	1 - Via Fugazza	superficie	1.602,00	06/06/1991
Coop. Nuova San Fereolo 2	2 - Via V. Emanuele	superficie	3.687,00	14/06/1991
Coop. Piacenza 74	2 - Via V. Emanuele	superficie	3.949,00	27/11/1991
Coop. Il Deltaplano	3 - Via Nenni	superficie	2.127,00	29/10/1992
Coop. I° Maggio	3 - Via Nenni	superficie	2.111,00	31/11/1992
Coop. La Capuccina	1 - Via Fugazza	superficie	2.267,00	23/01/1993
Coop. M.L. Bernabei	1 - Via Fugazza	superficie	3.498,00	02/02/1993
Coop. Piacenza 74	1 - Via Fugazza	superficie	1.544,00	01/04/1993
Coop. La Cappuccina	1 - Via Fugazza	superficie	1.696,00	05/10/1995
Lodula 76	4 - Zorlesco	superficie	756,00	31/10/1996

I proprietari degli immobili in diritto di superficie potranno ottenere la cessione in proprietà del diritto di superficie e contestualmente eliminare i vincoli relativi al prezzo imposto e ai diritti soggettivi.

Per quanto sopra dovranno versare:

- il corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31 comma 48 della Legge 448/1998, ripartito in base ai millesimi di proprietà;
- il corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31 comma 49bis della Legge 448/1998, ripartito in base ai millesimi di proprietà;
- le spese notarili.

Il responsabile del Settore
Urbanistica, Edilizia Privata, ERP
Sportello Unico Attività Produttive
Antonio ing. Simone