

ALLEGATO A

Addendum a seguito delle innovazioni introdotte dall'articolo 10-quinquies del D.L. 21/03/2022 – n. 21, convertito con modificazioni dalla legge 20/05/2022 – n. 51, relativamente all'articolo 31 della l. 23/12/1998 – n. 448, commi dal 45 e seguenti.

OGGETTO: RICOGNIZIONE DELLE CONVENZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE ECONOMICO POPOLARE, STIPULATE DAL COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO. INNOVAZIONI INTRODOTTE DALL'ARTICOLO 10-QUINQUIES DEL D.L. 21/03/2022 – N. 21, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE 20/05/2022 – N. 51, RELATIVAMENTE ALL'ARTICOLO 31 DELLA L. 23/12/1998 – N. 448, COMMI DAL 45 E SEGUENTI.

Con deliberazione in data 30 aprile 2022 – n. 17, recante “*Ricognizione convenzioni edilizia residenziale economico popolare. Procedure di trasformazione aree Peep in diritto di superficie ai sensi della legge n. 448/1998. Presa d'atto dei contenuti dell'articolo 22 bis della legge n. 108 del 29 luglio 2021. Determinazione corrispettivo affrancazione vincoli. Determinazione dilazione corrispettivi*”, il Consiglio Comunale nel prendere atto degli aggiornamenti apportati alla disciplina in materia di trasformazione aree in diritto di superficie dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, concernenti le modalità di calcolo del corrispettivo di trasformazione e la regolamentazione in materia di rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata ai sensi dell'articolo 49bis della legge n. 448/1998, ha proceduto in particolare a:

- approvare la relazione redatta dal Settore Urbanistica intitolata “*Allegato A - RICOGNIZIONE DELLE CONVENZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE ECONOMICO POPOLARE, STIPULATE DAL COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO*”, nell'ambito della quale è stata operata una ricognizione dei vincoli vigenti nelle Convenzioni stipulate per la cessione di aree in diritto di proprietà e in diritto di superficie per l'attuazione di piani di edilizia economico popolare (PEEP) e con la quale vengono altresì previsti criteri e procedure per la rimozione dai vincoli di prezzo massimo, laddove ancora sussistenti, gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata, ai sensi dell'articolo 49bis della legge n. 448/1998, criteri e procedure che superano ed annullano qualsiasi disposizione contrastante contenuta in precedenti atti di livello comunale;
- prendere atto degli aggiornamenti apportati alla disciplina in materia di trasformazione delle aree PEEP originariamente concesse in diritto di superficie dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, trasformazioni consentite per tutte le aree già assegnate in diritto di superficie, concernenti le modalità di calcolo del corrispettivo di trasformazione e la regolamentazione in materia di rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata ai sensi dell'articolo 49bis della legge n. 448/1998, aggiornamenti che superano ed annullano qualsiasi disposizione contrastante contenuta in precedenti atti di livello comunale;
- deliberato di provvedere ad applicare le suddette modalità di calcolo alle istanze di trasformazione di aree già concesse in diritto di superficie in diritto di proprietà, presentate successivamente all'entrata in vigore della legge 29 luglio 2021, n. 108, come da documento allegato alla stessa deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, intitolato “*Allegato B - 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*”, che disciplina il procedimento tecnico amministrativo e le modalità di determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree PEEP e la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze e che stabilisce inoltre i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione ed i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo;

ALLEGATO A

Addendum a seguito delle innovazioni introdotte dall'articolo 10-quinquies del D.L. 21/03/2022 – n. 21, convertito con modificazioni dalla legge 20/05/2022 – n. 51, relativamente all'articolo 31 della l. 23/12/1998 – n. 448, commi dal 45 e seguenti.

- approvato lo schema-tipo di atto di trasformazione delle aree PEEP da diritto di superficie in diritto di proprietà, come da documento allegato alla stessa deliberazione intitolato *“Allegato C - Schema Atto pubblico/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”*.

La suddetta ricognizione approvata dal Consiglio Comunale, ripercorre tra l'altro gli interventi del legislatore, intercorsi negli ultimi anni, in materia di aree di edilizia economico popolare, attraverso:

- il Decreto Legge 23 ottobre 2018, n. 119, convertito, con modificazioni dalla legge 17 dicembre 2018, n. 136;
- il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020, entrato in vigore il 25 novembre 2020 recante *“Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”*;
- il Decreto Legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108;

In particolare, nel luglio del 2021, il legislatore era già intervenuto sulla materia in oggetto, modificando la normativa pregressa nella parte della determinazione dei corrispettivi, per cui dal 31 luglio 2021 era stato:

- stabilito, per la cessione delle aree in proprietà, il rimando ad una norma (comma 1 dell'art. 5 bis del D.L. 333/1992 così come modificato dalla legge di conversione n. 359 del 1992, articolo abrogato dal D.Lgs. n. 327 del 2001 e anche dichiarato illegittimo dalla Corte Costituzionale nel 2007), che prevedeva che il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune in misura pari al 60% di quello determinato ai sensi dell'art. 5 bis, comma 1, del D.L. n. 333/1992 ovvero (VALORE VENALE * 0.5) – 40% (mentre prima di questa riforma era prevista solo la riduzione fino al massimo del 50% del valore venale);
- fissato un tetto massimo (di 5.000,00 euro o di 10.000,00 euro a seconda dell'entità della superficie catastale dell'immobile: fino a 125 mq o superiore) al corrispettivo da versare per lo svincolo sia delle convenzioni PEEP, sia delle convenzioni Bucalossi (le aree convenzionate ex art. 7 L. 10/77 sono infatti regolate dalla medesima normativa delle aree PEEP come da artt. 49 bis e 49 ter art. 31 L. 448/98).

Con la citata deliberazione in data 30 aprile 2022 – n. 17, il Consiglio Comunale oltre ad approvare una ricognizione delle Convenzioni Peep stipulate e ribadire la possibilità di trasformare in diritto di proprietà tutte le aree già concesse in diritto di superficie, ha pertanto adeguato i nuovi metodi di calcolo dei corrispettivi e loro “soglia massima” alla sopra richiamate novità legislative di luglio 2021.

A seguito dell'intervenuta approvazione della legge 20 maggio 2022, n. 51, di conversione del Decreto Legge 21 marzo 2022, n. 21, che ha inserito in tale Decreto Legge l'articolo 10-quinquies *“Disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica”*, il quale apporta nuovamente modifiche all'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 - commi 47, 48 e 49 bis, si è resa necessaria la redazione della presente relazione integrativa alla citata ricognizione approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 30 aprile 2022 – n. 17.

Il Decreto Legge n. 21 del 2022, convertito dalla citata legge 20 maggio 2022 – n. 51, in vigore dal 21 maggio 2022, ha infatti nuovamente modificato le modalità di calcolo del corrispettivo della

ALLEGATO A

Addendum a seguito delle innovazioni introdotte dall'articolo 10-quinquies del D.L. 21/03/2022 – n. 21, convertito con modificazioni dalla legge 20/05/2022 – n. 51, relativamente all'articolo 31 della l. 23/12/1998 – n. 448, commi dal 45 e seguenti.

trasformazione in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e per l'affrancazione dai vincoli delle aree PEEP.

In particolare, la modifica riguarda la determinazione dei corrispettivi da pagare ai Comuni e la eliminazione dei limiti massimi dei corrispettivi di € 5.000,00 (per gli immobili con superficie catastale complessiva fino a 125 mq) ed € 10.000,00 (per gli immobili con superficie catastale complessiva superiore a 125 mq).

Per quanto sopra esposto, necessita procedere a prendere atto delle innovazioni introdotte dalla legge 20 maggio 2022 – n. 51 *“Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, recante misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina”*, articolo 10-quinquies: *(Disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica)*, rispetto agli atti approvati con la citata deliberazione del Consiglio Comunale in data 30 aprile 2022 – n. 17, con la quale, a sua volta, come anzidetto si era tra l'altro preso atto delle innovazioni introdotte dall'articolo 22 bis della legge 108 del 29 luglio 2021 in ordine alle modalità di determinazione del corrispettivo nelle ipotesi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e riscatto dei vincoli, sulle unità immobiliari di cui all'art. 31 - commi 45 e seguenti della legge 448/1998.

Le modifiche che la citata legge 20 maggio 2022 – n. 51, di conversione del Decreto Legge 21 marzo 2022, n. 21, pubblicata in Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 117 del 20 maggio 2022, che ha introdotto l'articolo 10 quinquies *“Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica”*, sono in particolare relative:

- al calcolo del corrispettivo: con la legge 108/2021 era determinato dal Comune in misura pari al 60% di quello determinato ai sensi dell'articolo 5 bis, comma 1, del D.L. n. 333/1992, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, ossia: $(\text{VALORE VENALE} \times 0,5) - 40\%$, mentre con la modifica introdotta dalla Legge n. 51/2022 risulta modificato a $(\text{VALORE VENALE} - 40\%)$;
- al tetto massimo di 5.000,00 euro o di 10.000,00 euro a seconda dell'entità della superficie catastale dell'immobile (inferiore o superiore a 125 mq) che viene ad essere eliminato;
- il sopra richiamato articolo 10 quinquies *“Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica”* ha altresì riformulato il testo dei commi 47, 48 e 49 dell'articolo 31 della L. 448/98;
- con la modifica del comma 48 dell'articolo 31 della Legge 448/98 introdotta dall'art. 10 quinquies, lo stesso comma 48 risulta ora così formulato: *“Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell' articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari”*, con l'eliminazione dei limiti massimi previsti per le unità abitative e loro pertinenze in relazione alla superficie catastale.

ALLEGATO A

Addendum a seguito delle innovazioni introdotte dall'articolo 10-quinquies del D.L. 21/03/2022 – n. 21, convertito con modificazioni dalla legge 20/05/2022 – n. 51, relativamente all'articolo 31 della l. 23/12/1998 – n. 448, commi dal 45 e seguenti.

Alla luce della sopra richiamata modifica legislativa, i calcoli dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli soggettivi e di prezzo massimo di cessione/locazione, risultano ora essere i seguenti (intendendosi quindi superate le formule per il calcolo dei corrispettivi citate nella relazione ricognitiva Allegato A approvata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 17/2022):

1. Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (art. 31 – c. 48 – legge n. 448/1998)

Per il calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, riferito alle unità immobiliari assegnate, si applica la seguente formula:

$$C_p = [(V_v * 60\%) - C_o] * M_p$$

dove:

- C_p = Corrispettivo per unità immobiliare
- **60%** = Percentuale di applicazione del 60%, come stabilito all'articolo 31 - comma 48 - della Legge n. 448/1998;
- V_v = Valore Venale attuale dell'area.
Per la determinazione del valore venale dell'area edificabile, si assume come riferimento il valore venale dell'area indicato nel rapporto di valutazione delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria (IMU), in vigore alla data della richiesta di trasformazione.
- 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).

2. Corrispettivo per la rimozione dei vincoli soggettivi e di prezzo massimo di cessione/locazione.

Per la rimozione dei vincoli soggettivi e di prezzo massimo di cessione/locazione si applica la seguente formula prevista dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020, entrato in vigore il 25 novembre 2020 recante “*Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*”.

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

dove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art.31, c. 48, della legge n. 448 del 1998 (corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà)

QM = Quota millesimale

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.

ALLEGATO A

Addendum a seguito delle innovazioni introdotte dall'articolo 10-quinquies del D.L. 21/03/2022 – n. 21, convertito con modificazioni dalla legge 20/05/2022 – n. 51, relativamente all'articolo 31 della l. 23/12/1998 – n. 448, commi dal 45 e seguenti.

In caso di convenzioni avente ad oggetto la cessione del diritto di proprietà, la cui durata è priva di scadenza, la funzione (ADC –ATC) /ADC è uguale ad infinito e dà come risultato 1.

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:

$$CRVs = CRV * 0,5$$

dove:

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

Per le istanze depositate in data precedente al 21 maggio 2022 e in corso di definizione, si specifica che a norma dell' art. 10-quinquies, comma 1-bis, D.L. 21 marzo 2022, n. 21, convertito, con modificazioni, dalla L. 20 maggio 2022, n. 51, come modificato dall' articolo 37-ter, comma 1, D.L. 30 aprile 2022, n. 36, convertito, con modificazioni, dalla L. 29 giugno 2022, n. 79, *“Sono fatte salve le procedure di cui all'articolo 31, commi 46, 47, 48, 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, relative alle istanze già depositate dai soggetti interessati fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione ...”*

Di seguito si riporta il quadro normativo di riferimento aggiornato.

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO (aggiornato alla legge 20 maggio 2022 – n. 51 “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, recante misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina”, pubblicata nella Gazz. Uff. 20 maggio 2022, n. 117, articolo 10-quinquies: (Disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica):

- legge 18 aprile 1962, n. 167 e s.m.i.;
- legge 22 ottobre 1971, n.865, articolo 35, che è stato oggetto di numerose modifiche che hanno inciso in forma strutturale sulle sue disposizioni, tra le quali si richiamano:
 - > legge 17 febbraio 1992, n. 179:
 - articolo 23 – comma 2: abroga i commi 15, 16, 17, 18 e 19, dell'articolo 35;
 - articolo 23 – comma 3: introduce un comma finale all'articolo 35;
 - > legge 23 dicembre 1996, n. 662:
 - articolo 3 - comma 63 - let. a): modifica dell'articolo 35 - comma 8;
 - articolo 3 - comma 63 - let. b): modifica dell'articolo 35 - comma 10;
 - articolo 3 - comma 63 - let. c) modifica dell'articolo 35 - comma 11;
 - articolo 3 - comma 63 - let. d): modifica dell'articolo 35 - comma 12;
 - articolo 3 - comma 63 - let. e): modifica dell'articolo 35 - comma 13;
 - > legge 30 aprile 1999, n. 136, che nel modificare l'articolo 3 della legge n. 662/96, ha disposto:
 - con l'articolo 7 - comma 3, la modifica dell'articolo 35, comma 10;
 - con l'articolo 7 - comma 4, la modifica dell'articolo 35, comma 11;
 - con l'articolo 7 - comma 5, la modifica dell'articolo 35, comma 12;
 - > Decreto Legge 30 settembre 2003, n. 269, che nel modificare l'articolo 7 – comma 4 – della legge 136/1999, ha disposto:
 - con l'articolo 39 - comma 14-quinquies, la modifica dell'articolo 35 - comma 11;
 - > legge 28 gennaio 1977, n. 10 - articolo 8 (abrogato dall'articolo 136 del D.P.R. 380 del 2001 e riproposto nell'articolo 18 dello stesso T.U.E.);
 - > D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. - articolo 18;

ALLEGATO A

Addendum a seguito delle innovazioni introdotte dall'articolo 10-quinquies del D.L. 21/03/2022 – n. 21, convertito con modificazioni dalla legge 20/05/2022 – n. 51, relativamente all'articolo 31 della l. 23/12/1998 – n. 448, commi dal 45 e seguenti.

> legge 23 dicembre 1998, n. 448, articolo 31, commi 45 e seguenti, modificati e integrati in particolare da:

- Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70: articolo 5 - comma 3bis: introduzione dei commi 49-bis e 49-ter all'articolo 31;
- Decreto Legge 29 dicembre 2011, n. 216: articolo 29, comma 16-undecies: modifica del comma 49-bis dell'articolo 31;
- Decreto Legge 6 luglio 2012, n. 95: articolo 23-ter, comma 1-bis: modifica del comma 46, lettera a), dell'articolo 31;
- legge 27 dicembre 2013, n. 147: articolo 1 - comma 392: modifica dell'articolo 31, comma 48;
- Decreto Legge 23 ottobre 2018, n. 119, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2018, n. 136: articoli 25-undecies, comma 1, lettere a) e b) e comma 2: modifica del comma 49-bis, introduzione del comma 49 - quater - all'articolo 31;
- Decreto Legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108: articolo 22-bis, comma 1, lett. c), che ha sostituito il comma 49-bis dell'articolo 31;
- legge 20 maggio 2022 – n. 51 “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, recante misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina”, pubblicata nella Gazz. Uff. 20 maggio 2022, n. 117, articolo 10-quinquies: (Disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica), che ha modificato i commi 47, 48 e 49 bis dell'articolo 31;

> Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020, entrato in vigore il 25 novembre 2020 recante “Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”.

Infine, a completamento, della ricognizione giurisprudenziale relativa alla materia in oggetto, riportata nella relazione approvata con la deliberazione del Consiglio Comunale in data 30 aprile 2022 – n. 17, si richiama che con la Sentenza 6 luglio 2022, n. 21348, le Sezioni Unite della Cassazione enunciano questi principi:

«In materia di edilizia residenziale pubblica, a seguito degli interventi legislativi di cui all'art. 5, comma 3-bis, del d.l. n. 70 del 2011, introdotto in sede di conversione dalla legge n. 106 del 2011, e all'art. 25-undecies del d.l. n. 119 del 2018, introdotto in sede di conversione dalla legge n. 136 del 2018, il vincolo del prezzo massimo di cessione degli immobili permane fino a quando lo stesso non venga eliminato con la procedura di affrancazione di cui all'art. 31, comma 49-bis, della legge n. 448 del 1998. Tale vincolo sussiste, in virtù della sostanziale equiparazione disposta dall'art. 3, comma 63, della legge n. 662 del 1996 e dall'art. 31, comma 46, della legge n. 448 del 1998, sia per le convenzioni di cui all'art. 35 della legge n. 865 del 1971 (c.d. convenzioni PEEP) sia per quelle di cui agli artt. 7 e 8 della legge n. 10 del 1977 (c.d. convenzioni Buca/ossi), poi trasferiti, senza significative modifiche, negli artt. 17 e 18 del d.P.R. n. 380 del 2001».

«La procedura di affrancazione finalizzata all'eliminazione del vincolo di prezzo per i successivi acquirenti degli immobili di edilizia residenziale pubblica, che l'art. 25-undecies del d.l. n. 119 del 2018 ha esteso in favore di tutti gli interessati, è consentita, secondo la previsione del comma 2 della citata disposizione, anche in relazione agli atti di cessione avvenuti anteriormente alla data di entrata in vigore dell'art. 5, comma 3-bis, del d.l. n. 70 del 2011 (13 luglio 2011); e la pendenza della procedura di rimozione dei vincoli determina la limitazione degli effetti dei relativi contratti di trasferimento degli immobili nei termini di cui all'art. 31, comma 49- quater, della legge n. 448 del 1998».