



CITTÀ DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

Provincia di Brescia

*Via XX settembre, 32 – 25036 Palazzolo sull'Oglio (BS) - Tel. 0307405511 - Fax 0307405566 -
Codice fiscale 00400530176*

www.comune.palazzolosulloglio.bs.it

SEDUTA DEL 30 APRILE 2022

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

Numero 17 del 30-04-2022

OGGETTO: 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'ART.22 BIS DELLA LEGGE N.108 DEL 29 LUGLIO 2021. DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO AFFRANCAZIONE VINCOLI. DETERMINAZIONE DILAZIONE CORRISPETTIVI.

L'anno 2022, addì trenta del mese di aprile alle ore 09:00 in seguito a convocazione disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno, consegnato a mezzo pec ai singoli Consiglieri comunali si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica **in presenza, in prosecuzione della seduta iniziata il 29 aprile 2022, ai sensi dell'art. 27, comma 1, del Regolamento per il funzionamento del Consiglio comunale.**

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla normativa vigente, all'appello risultano presenti:

ZANNI GABRIELE	Sindaco	Presente	MASCHERETTI MARIO	Consigliere	Presente
GATTO MATTEO	Presidente del Consiglio Comunale	Presente	PEDRALI LEONARDO	Consigliere	Presente
VERROCCHI VINCENZA	Consigliere	Presente	RACCAGNI STEFANO	Consigliere	Presente
SABBADINI MASSIMO	Consigliere	Presente	MENASSI MARIO	Consigliere	Assente
BELOTTI BRUNO	Consigliere	Presente	BERTOLI ATTILIO	Consigliere	Assente
FACCHI GIACOMINO	Consigliere	Presente	DELL'ORTO SIMONA	Consigliere	Presente
FOGLIA MARTA	Consigliere	Assente	MARIANI DANIELE	Consigliere	Assente
ACERBIS FRANCESCO	Consigliere	Presente	MINGARDI ALESSANDRO	Consigliere	Presente
BARBO' GIOVANNI	Consigliere	Presente			

Numero totale PRESENTI: 13 - ASSENTI: 4

Assiste all'adunanza il SEGRETARIO GENERALE Leonilde Concilio la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Sono altresì presenti gli Assessori esterni PANTONI ALESSANDRA, MARCANDELLI FRANCESCO, COSSANDI GIANMARCO. Risultano assenti gli Assessori CHIARI DIEGO, PEDERCINI OMBRETTA.

Essendo legale in numero degli intervenuti, MATTEO GATTO nella sua qualità di PRESIDENTE assume la presidenza e dichiara aperta la discussione per la trattazione dell'oggetto suindicato e, su questo, il Consiglio Comunale adotta la seguente deliberazione.

Il Presidente introduce l'argomento posto al n.16 dell'ordine del giorno **“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'ART.22 BIS DELLA LEGGE N.108 DEL 29 LUGLIO 2021. DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO AFFRANCAZIONE VINCOLI. DETERMINAZIONE DILAZIONE CORRISPETTIVI”** e cede la parola all'Assessore Francesco Marcandelli per relazionare in merito.

Dopodiché,

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA la relazione dell'Assessore Francesco Marcandelli;

UDITI gli interventi dei Consiglieri Comunali, così come riportati nella deliberazione n.1 in data 29/04/2022;

PREMESSO che:

- nel territorio del Comune di Palazzolo sull'Oglio sono stati realizzati a partire dagli anni '70 diversi Piani di edilizia economico popolare (PEEP) ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e s.m.i. *“Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare”*;
- l'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 *“Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sull'espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; alla legge 18 aprile 1962, n. 167; alla legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata”*, nel sostituire l'articolo 10 della legge 18 aprile 1962, n. 167, ha introdotto gli aspetti gestionali riguardanti le modalità di assegnazione delle aree PEEP, la loro trasformazione edilizia e i loro limiti di utilizzo;
- per l'attuazione sul territorio comunale di tali comparti di edilizia economica e popolare, si è quindi proceduto alla stipula delle relative Convenzioni per la cessione in diritto di superficie o in diritto di proprietà delle aree ivi comprese, ai sensi del citato articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, con i diversi operatori (Cooperative ed Imprese), che sono risultati assegnatari delle aree ricadenti all'interno degli stessi comparti;

PRESO ATTO che i predetti comparti di edilizia economica e popolare sono stati attuati in archi temporali diversi, che riflettono le numerose modifiche che il citato articolo 35 della legge n. 865/1971 ha subito nel corso degli anni;

RICORDATO, al riguardo, che nell'ambito delle convenzioni di edilizia economico popolare, disciplinate dal citato articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, per quanto riguarda in particolare la cessione del diritto di proprietà, si possono individuare quattro tipologie di convenzioni, in connessione con l'evoluzione della normativa in materia:

- a. le convenzioni stipulate antecedentemente alla entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n.

179, cd. Ferrarini – Botta (ossia, prima del 15 marzo 1992), disciplinate dagli originari commi 11-19 dell'articolo 35, della legge n. 865/1971;

- b. le convenzioni stipulate senza divieti di alienazione (e senza vincolo di prezzo massimo di cessione), fra il 15 marzo 1992 e il 31 dicembre 1996, ossia dalla entrata in vigore della legge n. 179/1992, che ha abrogato i commi 15, 16, 17, 18 e 19, dell'articolo 35 della legge n. 865/1971 e s.m.i. fino alla previsione normativa del vincolo di prezzo massimo di cessione, introdotto dal 1° gennaio 1997, dalla legge n. 662/1996;
- c. le convenzioni stipulate fra il 1° gennaio 1997 e il 30 giugno 2003, ossia dall'introduzione del vincolo di prezzo massimo di cessione, alla data di entrata in vigore del D.P.R. n. 380/2001, con il nuovo comma 13 dell'articolo 35 della legge n. 865/1971, che richiamava l'articolo 8 - commi 1, 4, 5 - della legge n. 10/1977;
- d. le convenzioni stipulate dopo il 30 giugno 2003 (data di entrata in vigore del D.P.R. n. 380/2001), con il comma 13 dell'articolo 35 della legge n. 865/1971, che richiama l'articolo 18, commi 1, 4, 5, del D.P.R. n. 380/2001, che ha sostituito l'articolo 8 della legge n. 10/1977;

RICHIAMATE le precedenti principali deliberazioni relativa alla materia in oggetto, approvate dal Comune di Palazzolo sull'Oglio:

- deliberazione della Giunta Comunale in data 8 febbraio 1994 - n. 137 recante “*Abrogazione articolo 35 della Legge 22.10.1971, n. 865 – commi 15, 16, 17, 18, 19*”;
- deliberazione della Giunta Comunale in data 26 ottobre 1995 - n. 558 “*Articolo 35 Legge 865/71: Determinazione delle condizioni e delle modalità di concessione delle aree in diritto di superficie dei Piani di Zona in località San Giuseppe e San Rocco – Approvazione dello schema del preliminare di Convenzione*”, con la quale sono state determinate le condizioni e le modalità di concessione delle aree in diritto di superficie dei Piani di Zona in località S. Giuseppe e S. Rocco ed è stato approvato il relativo schema del preliminare di Convenzione;
- deliberazione del Consiglio Comunale in data 26 maggio 2003 – n. 26 “*Ricognizione atti convenzionali urbanistici adottati in tema di Edilizia economica e popolare e provvedimenti conseguenti*”;
- deliberazione del Consiglio Comunale in data 29 novembre 2008 – n. 88, avente ad oggetto “*Approvazione criteri ed indirizzi per determinazione importi relativi alla trasformazione in diritto di proprietà delle aree concesse in diritto di superficie all'interno dei P.E.E.P.*”;
- deliberazione del Consiglio Comunale in data 3 marzo 2003 – n. 7 “*Approvazione dello Schema di Convenzione per l'utilizzo di aree assegnate nel Piano di Zona per l'edilizia economico – popolare di Mura*”, con la quale veniva approvato lo schema di Convenzione per la cessione in proprietà delle aree del piano di edilizia economica popolare (PEEP) del quartiere di Mura approvato con D.G.R. della Lombardia n. 28060 del 29 aprile 1997;
- deliberazione del Consiglio Comunale in data 30 settembre 2014 – n. 62 “*Convenzioni Urbanistiche stipulate per l'assegnazione delle aree del Piano di Zona di Mura. Approvazione dei criteri per la cessione degli alloggi successiva alla prima assegnazione*”;

DATO ATTO che il quadro normativo di riferimento, con le numerose modifiche intercorse negli anni di seguito riepilogate, risulta costituito da:

- 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 - lett. a): modifica dell’articolo 35 - comma 8;
 - articolo 3 - comma 63 - lett. b): modifica dell’articolo 35 - comma 10;
 - articolo 3 - comma 63 - lett. c): modifica dell’articolo 35 - comma 11;
 - articolo 3 - comma 63 - lett. d): modifica dell’articolo 35 - comma 12;
 - articolo 3 - comma 63 - lett. 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;
- > 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 2012, n. 147: articolo 1 - comma 392: modifica dell’articolo 31, comma 48;
 - Decreto Legge 23 ottobre 2018, n. 119: 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: l’articolo 22-bis, comma 1, lett. c), ha sostituito il comma 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*”;

CONSIDERATO che:

- per espressa previsione di legge, dalle convenzioni PEEP stipulate scaturisce un vincolo relativo alla determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione degli alloggi, che pertanto possono essere immessi nel mercato solo a determinate condizioni;
- l’articolo 35 della legge n. 865/1971, che novellava l’articolo 10 della legge n. 167/1962, disponeva infatti la sottoscrizione di apposita convenzione atta ad imporre specifici requisiti per

l'acquisto degli alloggi realizzati in regime di edilizia convenzionata, nonché vincoli incidenti sugli atti di disposizione dell'immobile;

- i divieti ivi contenuti, di cui ai commi 15-19 del citato articolo 35 della legge n. 865/1971, vennero poi, più tardi, abrogati con la legge 17 febbraio 1992, n. 179 (cd. legge Botta – Ferrarini) entrata in vigore il 15 marzo 1992;
- a seguito della entrata in vigore della citata legge n. 179/1992, le Convenzioni relative alla cessione di aree in diritto di proprietà non prevedevano più alcun vincolo legale o di inalienabilità, salva la disposizione ex articolo 20, secondo cui, per vendere nel primo quinquennio, sarebbe stata necessaria la previa autorizzazione della Regione e la sussistenza di gravi, sopravvenuti e documentati motivi;
- tale ultima interpretazione è stata sostenuta dal Ministero dei Lavori Pubblici (nota 2166 del 7/6/1996) e dalla giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione (Sentenza n. 26915 del 10/11/2008) secondo la quale *“In tema di vendita di alloggi di edilizia agevolata, l'art. 3 della l. n. 85/1994, nel modificare l'art. 20, comma I, della l. n. 179/1992, ha liberalizzato, pressoché integralmente, le operazioni di dismissione di tali beni da parte dei proprietari o assegnatari, stabilendo solo il vincolo del rispetto di un termine di mantenimento quinquennale in proprietà (o assegnazione), peraltro derogabile, previa autorizzazione della regione, ove sussistenti gravi, sopravvenuti e documentati motivi. La nuova disciplina è di immediata applicazione, e vale anche per le alienazioni successive alla sua entrata in vigore, ma relative ad alloggi oggetto di convenzioni ed assegnazioni anteriori alla l.n. 179/1992, poiché a seguito dell'abrogazione, da parte di quest'ultima, delle più restrittive disposizioni dell'art. 35 della l.n. 865/1971, sono cadute le clausole, contenute nelle convenzioni tra enti pubblici e cooperative di costruzione di tali alloggi, ispirate alle disposizioni abrogate, ed è venuta meno, per i contratti stipulati in violazione dei limiti di alienazione di cui all'art. 35 della legge n. 865 cit., la nullità prevista da tale norma, non essendo più in vigore il divieto di libera alienabilità post-quinquennale”*;
- nel 1996, con legge n. 662 veniva modificato l'articolo 35 della legge n. 865/1971 e le Convenzioni PEEP con diritto di proprietà dovevano conformarsi al contenuto della convenzione – tipo previsto da quella legge, con le conseguenti restrizioni in termini di prezzo di vendita. La novità investì di nullità ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione (e dei canoni di locazione) relativamente alla parte eccedente;
- con la legge 23 dicembre 1998, n. 448 (articolo 31), venne introdotta la possibilità di sostituire le precedenti convenzioni PEEP in piena proprietà con le Convenzioni di cui alla Legge Bucalossi;
- ma la novità più rilevante si manifestò con l'emanazione della legge 12 luglio 2011, n. 106, (conversione del Decreto sullo Sviluppo 2011) e la conseguente aggiunta dei commi 49-bis e 49-ter all'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448;
- l'articolo 49-bis così recitava: *“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, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281 (dal 2012, dal Comune*

competente)”;

- il legislatore volle dunque contemplare la possibilità di rimuovere il vincolo del prezzo sia nelle Convenzioni dei piani di edilizia economica popolare stipulate prima della legge n. 179/1992, che nelle Convenzioni cd. “Bucalossi”, una volta decorso un quinquennio dal primo trasferimento, mediante una apposita procedura da avviare su istanza del proprietario con il contestuale versamento di un importo determinato ai sensi dell’articolo 48 della medesima normativa;
- come sopra ricordato, l’orientamento maggioritario – almeno sino al 2015 – sembrava legittimare la libertà di trasferimento a prezzi di mercato degli immobili e alloggi ricadenti nei piani di edilizia economica popolare, in relazione all’intervenuta decadenza – per decorso del termine – del vincolo di inalienabilità (*Ministero dei Lavori Pubblici, Segretariato generale del Comitato per l’Edilizia residenziale, circolare 9 agosto 1993 prot. B/7418 e successiva circolare 7 giugno 1996 prot. n. 2166, Corte di Cassazione, sez. I, civ, Sentenza 10 novembre 2008 n. 26915 - TAR LOMBARDIA, sez. III, n. 5458/2003 - TAR LOMBARDIA – Milano n. 1464/2011 - TAR PIEMONTE, Sezione Prima, n. 1916/2014*);
- nel 2015, con la Sentenza n. 18135, la Suprema Corte di Cassazione, a Sezioni Unite, intervenne sulla questione statuendo che: *“il vincolo del prezzo massimo di cessione dell’immobile in regime di edilizia agevolata della legge n. 865 del 1971, ex articolo 35, qualora non sia intervenuta la convenzione di rimozione della LEGGE n. 448 del 1998, ex articolo 31, comma 49 bis, segue il bene nei passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con efficacia indefinita, attesa la ratio legis di garantire la casa ai meno abbienti, senza consentire operazioni speculative di rivendita”*;
- la Cassazione affermò quindi il principio secondo cui il vincolo alla determinazione del prezzo nelle cessioni di alloggi popolari discendeva direttamente dalla legge;
- ne derivava che tutte le convenzioni, sia in diritto di proprietà che in diritto di superficie, indipendentemente dall’epoca di stipula e dalla loro durata, fossero assoggettate al vincolo del prezzo massimo di cessione, non potendosi più ritenere valevole la tesi della naturale cessazione del vincolo di inalienabilità e di prezzo nel termine di 5 anni;
- emerse inoltre che, a seguito della caduta del divieto di alienare, il vincolo del prezzo non veniva meno, ma avrebbe necessitato, al fine della sua cessazione, di una Convenzione ad hoc (da redigere in forma pubblica con scrittura privata autenticata, ovvero atto pubblico e soggetta a trascrizione), posto che il vincolo suddetto accompagnava il bene anche nei successivi passaggi di proprietà come onere reale;

CONSIDERATO inoltre che:

- nel 2018 la legge n. 136 ha esteso la legittimazione attiva in ordine alla richiesta di affrancazione dal vincolo reale del prezzo massimo di cessione (prima esclusivamente riservata al titolare della proprietà o del diritto di superficie);
- ad oggi è infatti possibile, per chiunque abbia interesse a svincolare l’immobile, presentare domanda al Comune competente, anche se non più titolare di diritto reale sul bene;
- la legge n. 136/2018 estende i suoi effetti con valore retroattivo anche alle compravendite intervenute prima della riforma del 2018;
- la rimozione del vincolo ai fini della alienazione degli alloggi nel libero mercato è quindi oggi consentita nel rispetto della legge n. 448/1998 in base all’articolo 31 - comma 49-bis, come introdotto dall’articolo 5, comma 3-bis, D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 e sostituito dall’articolo 25-undecies, comma 1, lett. a), D.L. 23 ottobre 2018, n. 119, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2018, n. 136;
- successivamente, il comma 49-bis è stato sostituito dall’ articolo 22-bis, comma 1, lett. c), D.L. 31

maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108;

- in particolare, si ribadisce che il D.L. 119 del 2018 (come anzidetto modificativo dell'articolo 31 - commi 49 bis e seguenti della legge n. 448 del 1998), ha consentito la rimozione di tali vincoli di prezzo attraverso la stipula, da parte di qualunque persona fisica interessata (anche se non più proprietaria dell'alloggio), di un'apposita convenzione di affrancazione con il Comune, con efficacia retroattiva, cioè idonea a sanare qualsiasi vizio, anche nelle pregresse alienazioni dell'alloggio;
- lo stesso Decreto-legge aveva però demandato l'esatta determinazione del corrispettivo di tale affrancazione ad un successivo decreto ministeriale, quest'ultimo pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 10 novembre 2020 e costituito 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”*;
- infine, come già più volte ricordato, nell'anno 2021, l'articolo 22-bis, comma 1, lett. c), D.L. 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, ha così sostituito il comma 49-bis dell'articolo 31 della legge n. 448 del 1998:
 - *“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 8a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati”*;

RILEVATO, sempre con riferimento alla materia in oggetto, che:

- la Corte Costituzionale, con Sentenza 6 ottobre - 5 novembre 2021, n. 209, ha dichiarato, fra l'altro, inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter e 49-quater, come modificato dal citato articolo 25-undecies del D.L. n. 119 del 2018, sollevata in riferimento alla «normativa comunitaria relativa al divieto di “aiuti di Stato”»; ha dichiarato, inoltre, non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter e 49-quater, come modificato dal citato articolo 25-undecies del D.L. n. 119 del 2018, sollevate in riferimento agli artt. 3, 24, 42, 47, secondo comma, 77, secondo comma, 101, 102, 104, 111 e 117, primo comma, della Costituzione, quest'ultimo in relazione all'articolo 6 della Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali (CEDU);
- la Corte Costituzionale, con altra Sentenza 23 settembre - 5 novembre 2021, n. 210, ha dichiarato, fra l'altro, inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter e 49-quater, come modificato dal citato articolo 25 - undecies - del D.L. n. 119 del 2018, sollevata in riferimento alla «normativa comunitaria relativa al divieto di “aiuti di Stato”»; ha dichiarato, inoltre, non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter e 49-quater, come modificato dal citato articolo 25 - undecies - del D.L. n. 119 del 2018, sollevate in riferimento agli artt. 3, 24, 42, 47, secondo comma, 77, secondo comma, 101, 102, 104, 111 e 117, primo comma, della Costituzione, quest'ultimo in relazione all'articolo 6 della Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali (CEDU);

RICHIAMATO che, in considerazione della sopra riepilogata in sintesi successione di leggi in tema di edilizia economico popolare convenzionata e delle conseguenti pronunce giurisprudenziali, si è reso necessario procedere ad effettuare una ricognizione della Convenzioni stipulate dal Comune di Palazzolo sull'Oglio per l'attuazione dei piani di edilizia economico popolare e la cessione, in diritto di superficie o in diritto di proprietà delle aree ivi comprese, finalizzata alla verifica dei vincoli ivi contenuti anche in relazione alle modifiche normative e delle pronunce giurisprudenziali negli anni intervenute;

PRESO ATTO, quindi, delle risultanze di tale ricognizione, contenuta nella relazione “Allegato A”, redatta dal Settore Urbanistica intitolata “*RICOGNIZIONE DELLE CONVENZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE ECONOMICO POPOLARE, STIPULATE DAL COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO*”, nell'ambito della quale è stata appunto operata una ricognizione dei vincoli vigenti nelle Convenzioni stipulate in diversi archi temporali, relative alla 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 gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata ai sensi dell'articolo 49bis della legge 448/1998, criteri e procedure che superano ed annullano qualsiasi disposizione contrastante contenuta in precedenti atti di livello comunale, prima richiamati;

RILEVATO inoltre che:

- il già richiamato articolo 22 bis della legge 29 luglio 2021, n. 108 (in vigore dal 31 luglio 2021), ha modificato l'articolo 31 della legge n. 448/1998 anche nei commi che disciplinano la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli di commerciabilità previsti nelle originarie convenzioni PEEP, sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà;
- in particolare, l'aggiornamento normativo interviene su vari aspetti delle procedure di riscatto, e

nello specifico:

a) «c.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»;

b) «c.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»;

come già ricordato: c) «c. 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;

RITENUTO, pertanto opportuno:

- di prendere altresì atto degli aggiornamenti apportati alla disciplina in materia di trasformazione aree in diritto di superficie in diritto di proprietà 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, i quali superano ed annullano qualsiasi disposizione contrastante contenuta in precedenti atti di livello comunale;
- di provvedere ad applicare le suddette modalità di calcolo alle istanze di trasformazione presentate successivamente all'entrata in vigore della legge n. 108/2021, trasformazione consentita per tutte le aree originariamente concesse in diritto di superficie, nonché alle istanze alla data non perfezionate, secondo le procedure operative riportate nell'allegato B alla presente deliberazione, intitolato *“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 nel rispetto delle competenze attribuite dal suddetto dettato normativo al Consiglio Comunale disciplina tra l'altro:
 - *i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione*
 - *i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo;*

RITENUTO, al riguardo, anche di approvare lo schema-tipo di atto di trasformazione delle aree da diritto di superficie in diritto di proprietà, in recepimento delle disposizioni normative attualmente vigenti, come da *“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”*;

DATO ATTO che il presente argomento è stato illustrato alla Commissione dell'Area per i Servizi al Territorio in data 21 aprile 2022 e che sullo stesso è stato espresso parere favorevole come da verbale protocollo n. 15425;

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica rilasciato dal Responsabile del Settore Urbanistica Arch. Giovanni Piccitto, ai sensi degli articoli 49 - comma 1 e 147 bis del Testo Unico delle leggi

sull'ordinamento degli enti locali, approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e sue s.m.i., attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa posta in essere con il presente atto;

ACQUISITO il parere di regolarità contabile rilasciato dal Dirigente Area Finanziaria – Affari Generali /Vicesegretario Dott. Gallone Giuseppe, ai sensi degli articoli 49 - comma 1 e 147 bis del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e sue s.m.i., attestante la regolarità e la correttezza contabile del presente atto;

Tutto ciò premesso, considerato e ritenuto

Con votazione espressa in forma palese per alzata di mano:

Consiglieri presenti n.13 assenti n.4 (Foglia Marta, Bertoli Attilio, Mariani Daniele, Menassi Mario)

Consiglieri votanti n.13

Voti favorevoli n.13 - UNANIMITÀ

Voti contrari n.0

Consiglieri astenuti n. 0

DELIBERA

1. **DI APPROVARE** le premesse, quali parti integranti e sostanziali del presente atto;

2. **DI APPROVARE** la relazione redatta dal Settore Urbanistica, che si allega alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, 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 in premessa richiamati;

3. **DI PRENDERE ATTO** degli aggiornamenti apportati alla disciplina in materia di trasformazione in diritto di proprietà 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;

4. **DI PROVVEDERE** ad applicare le suddette modalità di calcolo alle istanze di trasformazione di aree in diritto di superficie in diritto di proprietà presentate successivamente all'entrata in vigore della legge 29 luglio 2021, n. 108, come da documento che si allega alla presente 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;*
- *i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo;*

5. **DI APPROVARE** lo schema-tipo di atto di trasformazione delle aree PEEP da diritto di superficie in diritto di proprietà, in recepimento delle disposizioni normative attualmente vigenti, come da documento che si allega alla presente 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*";

6. **DI DEMANDARE** al Settore Urbanistica di dare opportuna informazione di quanto disposto col presente atto sul sito internet comunale e della predisposizione della modulistica per la presentazione delle istanze di trasformazione delle aree PEEP da diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché per la rimozione dei vincoli convenzionali laddove tuttora vigenti.

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il 4° comma dell'art. 134, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Con votazione espressa in forma palese per alzata di mano:

Consiglieri presenti n.13 assenti n.4 (Foglia Marta, Bertoli Attilio, Mariani Daniele, Menassi Mario)

Consiglieri votanti n.13

Voti favorevoli n.13 - UNANIMITÀ

Voti contrari n.0

Consiglieri astenuti n. 0

D E L I B E R A

- **DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile al fine di consentire l'immediata applicazione dei criteri e delle procedure approvate con la presente deliberazione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio Comunale

MATTEO GATTO

Il Segretario Generale

LEONILDE CONCILIO

☒ Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.

☐ La Deliberazione diverrà esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. n.82/2005 e norme collegate.



Proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale

Servizio Edilizia Privata - Catasto
Proposta n° 9/2022

OGGETTO: 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'ART.22 BIS DELLA LEGGE N.108 DEL 29 LUGLIO 2021. DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO AFFRANCAZIONE VINCOLI. DETERMINAZIONE DILAZIONE CORRISPETTIVI.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

(ai sensi dell'articolo 49, comma 1, decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267)

Si esprime parere

☒

Favorevole

☐

Contrario

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.
Palazzolo sull'Oglio, lì 27-04-2022

Il Responsabile del Settore
GIOVANNI PICCITTO



CITTÀ DI PALAZZOLO SULL'OGLIO
Provincia di Brescia

Proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale

Servizio Edilizia Privata - Catasto
Proposta n° 9/2022

OGGETTO: 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'ART.22 BIS DELLA LEGGE N.108 DEL 29 LUGLIO 2021. DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO AFFRANCAZIONE VINCOLI. DETERMINAZIONE DILAZIONE CORRISPETTIVI.

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

ai sensi dell'articolo 49, comma 1, e 147 bis comma 1 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267

Si esprime parere

☒ [X]

Favorevole

☐ []

Contrario

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.
Palazzolo sull'Oglio, li 29-04-2022

II DIRIGENTE/VICE SEGRETARIO
GIUSEPPE GALLONE



Deliberazione di Consiglio Comunale n° 17/2022

SETTORE URBANISTICA E SUAP

OGGETTO: 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'ART.22 BIS DELLA LEGGE N.108 DEL 29 LUGLIO 2021. DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO AFFRANCAZIONE VINCOLI. DETERMINAZIONE DILAZIONE CORRISPETTIVI.

Il sottoscritto SEGRETARIO GENERALE certifica che il provvedimento viene pubblicato all'Albo Pretorio online consultabile sul Sito Ufficiale dell'Ente dal 09-05-2022 per giorni quindici consecutivi. Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al competente Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia entro 60 giorni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dall'esecutività dell'atto.

Palazzolo sull'Oglio, li 09-05-2022

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA LEONILDE CONCILIO

Atto firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e norme collegate

ALLEGATO A

OGGETTO: RICOGNIZIONE DELLE CONVENZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE ECONOMICO POPOLARE, STIPULATE DAL COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO.

ALLEGATO A

PREMESSA.

Nel territorio del Comune di Palazzolo sull'Oglio sono stati realizzati nel corso degli ultimi decenni diversi Piani di edilizia economico popolare (PEEP), ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e s.m.i. *“Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare”*.

L'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n.865 *“Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sull'espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; alla legge 18 aprile 1962, n. 167; alla legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata”*, nel sostituire l'articolo 10 della legge 18 aprile 1962, n. 167, ha introdotto gli aspetti gestionali riguardanti le modalità di assegnazione delle aree Peep, la loro trasformazione edilizia e i loro limiti di utilizzo.

Per l'attuazione sul territorio comunale di tali comparti di edilizia economica e popolare ai sensi della legge n. 167/1962, il Comune di Palazzolo sull'Oglio ha quindi proceduto a partire dagli anni '70 alla stipula delle relative Convenzioni per la cessione in diritto di superficie o in diritto di proprietà delle aree ivi comprese, ai sensi del citato articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n.865, con i diversi operatori (Cooperative ed Imprese), che sono risultati assegnatari delle aree ricadenti all'interno degli stessi comparti.

I predetti comparti di edilizia economica e popolare sono stati attuati in archi temporali diversi e, pertanto, le relative Convenzioni (si veda *“Allegato A1 - Elenco Convenzioni PEEP”*) riflettono le numerose modifiche che il citato articolo 35 della legge n. 865/1971 ha subito nel corso degli anni.

Di seguito, si richiamano le precedenti deliberazioni sulla materia in oggetto, assunte dal Comune di Palazzolo sull'Oglio:

- deliberazione della Giunta Comunale in data 8 febbraio 1994 - n. 137 recante *“Abrogazione articolo 35 della Legge 22.10.1971, n. 865 – commi 15, 16, 17, 18, 19”*;
- deliberazione della Giunta Comunale in data 26 ottobre 1995 - n. 558 *“Articolo 35 Legge 865/71: Determinazione delle condizioni e delle modalità di concessione delle aree in diritto di superficie dei Piani di Zona in località San Giuseppe e San Rocco – Approvazione dello schema del preliminare di Convenzione”*, con la quale sono state determinate le condizioni e le modalità di concessione delle aree in diritto di superficie dei Piani di Zona in località S. Giuseppe e S. Rocco ed è stato approvato il relativo schema del preliminare di Convenzione;
- deliberazione del Consiglio Comunale in data 26 maggio 2003 – n. 26 *“Ricognizione atti convenzionali urbanistici adottati in tema di Edilizia economica e popolare e provvedimenti conseguenti”*;
- deliberazione del Consiglio Comunale in data 29 novembre 2008 – n. 88, avente ad oggetto *“Approvazione criteri ed indirizzi per determinazione importi relativi alla trasformazione in diritto di proprietà delle aree concesse in diritto di superficie all'interno dei P.E.E.P.”*;
- deliberazione del Consiglio Comunale in data 3 marzo 2003 – n. 7 *“Approvazione dello Schema di Convenzione per l'utilizzo di aree assegnate nel Piano di Zona per l'edilizia economico – popolare di Mura”*, con la quale veniva approvato lo schema di Convenzione per la cessione in proprietà delle aree del piano di edilizia economica popolare (PEEP) del quartiere di Mura approvato con D.G.R. della Lombardia n. 28060 del 29 aprile 1997;
- deliberazione del Consiglio Comunale in data 30 settembre 2014 – n. 62 *“Convenzioni Urbanistiche stipulate per l'assegnazione delle aree del Piano di Zona di Mura. Approvazione dei criteri per la cessione degli alloggi successiva alla prima assegnazione”*.

ALLEGATO A

TIPOLOGIA CONVENZIONI EDILIZIA RESIDENZIALE ECONOMICO POPOLARE.

Nell'ambito delle convenzioni di edilizia residenziale pubblica, ossia quelle disciplinate dall'articolo 35 della L. n. 865/1971, si possono individuare quattro tipologie di convenzioni, aventi ad oggetto la piena proprietà, in connessione con l'evoluzione della normativa in materia:

- a. le convenzioni stipulate antecedentemente alla entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, cd. Ferrarini – Botta (ossia, prima del 15 marzo 1992), disciplinate dagli originari commi 11-19 dell'articolo 35, della legge n. 865/1971;
- b. le convenzioni stipulate senza divieti di alienazione (e senza vincolo di prezzo massimo di cessione), fra il 15 marzo 1992 e il 31 dicembre 1996, ossia dalla entrata in vigore della legge n. 179/1992, che ha abrogato i commi 15, 16, 17, 18 e 19, dell'articolo 35 della legge n. 865/1971 e s.m.i. fino alla previsione normativa del vincolo di prezzo massimo di cessione, introdotto dal primo gennaio 1997, dalla legge n. 662/1996;
- c. le convenzioni stipulate fra il 1° gennaio 1997 e il 30 giugno 2003, ossia dall'introduzione del vincolo di prezzo massimo alla data di entrata in vigore del D.P.R. n. 380/2001, con il nuovo comma 13 dell'articolo 35 della legge n. 865/1971 che richiamava l'articolo 8, commi 1,4,5 della legge n. 10/1977;
- d. le convenzioni stipulate dopo il 30 giugno 2003 (data di entrata in vigore del D.P.R. n. 380/2001), con il comma 13 dell'articolo 35 della legge n. 865/1971, che richiama l'articolo 18, commi 1, 4, 5, del D.P.R. n. 380/2001, che ha sostituito l'articolo 8 della legge n. 10/1977.

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

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

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

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

...omissis...

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

ALLEGATO A

La rimozione del vincolo ai fini della alienazione degli alloggi di edilizia economica popolare nel libero mercato, è oggi consentita nel rispetto della legge n. 448/1998 in base all'articolo 31 - comma 49-bis, come introdotto dall'articolo 5, comma 3-bis, D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 e sostituito dall'articolo 25-undecies, comma 1, lett. a), D.L. 23 ottobre 2018, n. 119, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2018, n. 136.

Successivamente, il comma 49-bis dell'articolo 31 della legge 448/1998 è stato sostituito dall'articolo 22-bis, comma 1, lett. c), D.L. 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108.

In particolare, si richiama che il D.L. 119 del 2018 (come anzidetto modificativo dell'articolo 31 - commi 49 bis e seguenti della legge n. 448 del 1998), ha consentito la rimozione di tali vincoli di prezzo attraverso la stipula, da parte di qualunque persona fisica interessata (anche se non più proprietaria dell'alloggio), di un'apposita convenzione di affrancazione con il Comune, con efficacia retroattiva: cioè idonea a sanare qualsiasi vizio, anche nelle pregresse alienazioni dell'alloggio.

Lo stesso decreto legge aveva però demandato l'esatta determinazione del corrispettivo di tale affrancazione ad un successivo decreto ministeriale, quest'ultimo pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 10 novembre 2020 e costituito 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".

Infine, come sopra richiamato nell'anno 2021, l'articolo 22-bis, comma 1, lett. c), D.L. 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108 ha così sostituito il comma 49-bis dell'articolo 31 della legge n. 448 del 1998:

"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.

ALLEGATO A

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.”

Sempre con riferimento alla materia in oggetto, è utile ricordare che:

- la Corte costituzionale, con sentenza 6 ottobre - 5 novembre 2021, n. 209, ha dichiarato, fra l'altro, inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter e 49-quater, come modificato dal citato articolo 25-undecies del D.L. n. 119 del 2018, sollevata in riferimento alla «normativa comunitaria relativa al divieto di “aiuti di Stato”»; ha dichiarato, inoltre, non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter e 49-quater, come modificato dal citato articolo 25-undecies del D.L. n. 119 del 2018, sollevate in riferimento agli artt. 3, 24, 42, 47, secondo comma, 77, secondo comma, 101, 102, 104, 111 e 117, primo comma, della Costituzione, quest'ultimo in relazione all'articolo 6 della Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali (CEDU), firmata a Roma il 4 novembre 1950, ratificata e resa esecutiva con legge 4 agosto 1955, n. 848, nonché all'articolo 1 del Protocollo addizionale alla CEDU, firmato a Parigi il 20 marzo 1952.
- la Corte costituzionale, con altra sentenza 23 settembre - 5 novembre 2021, n. 210, ha dichiarato, fra l'altro, inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter e 49-quater, come modificato dal citato articolo 25 - undecies - del D.L. n. 119 del 2018, sollevata in riferimento alla «normativa comunitaria relativa al divieto di “aiuti di Stato”»; ha dichiarato, inoltre, non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter e 49-quater, come modificato dal citato articolo 25 - undecies - del D.L. n. 119 del 2018, sollevate in riferimento agli artt. 3, 24, 42, 47, secondo comma, 77, secondo comma, 101, 102, 104, 111 e 117, primo comma, della Costituzione, quest'ultimo in relazione all'articolo 6 della Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali (CEDU), firmata a Roma il 4 novembre 1950, ratificata e resa esecutiva con legge 4 agosto 1955, n. 848, nonché all'articolo 1 del Protocollo addizionale alla CEDU, firmato a Parigi il 20 marzo 1952.

Premesso tutto quanto sopra riepilogato, di seguito si riporta il quadro normativo di riferimento per la materia in oggetto ed una ricognizione delle Convenzioni stipulate tra il Comune di Palazzolo sull'Oglio ed i diversi operatori, per l'attuazione dei piani di edilizia economico popolare sul territorio comunale e la cessione delle aree ivi comprese in diritto di superficie e in diritto di proprietà.

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO:

Si riepiloga di seguito il quadro normativo di riferimento, richiamando le modifiche intervenute, con particolare riferimento all'articolo 35 della legge n. 865/1971 e all'articolo 31 della legge n. 448/1998:

- 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 - lett. a): modifica dell'articolo 35 - comma 8;
 - articolo 3 - comma 63 - lett. b): modifica dell'articolo 35 - comma 10;

ALLEGATO A

- articolo 3 - comma 63 - lett. c) modifica dell'articolo 35 - comma 11;
- articolo 3 - comma 63 - lett. d): modifica dell'articolo 35 - comma 12;
- articolo 3 - comma 63 - lett. 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;
- 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 2012, n. 147: articolo 1 - comma 392: modifica dell'articolo 31, comma 48;
 - Decreto Legge 23 ottobre 2018, n. 119: articoli 25-undecies, comma 1, lettere a) e b) e comma 2: modifica del comma 49-bis, introduzione del comma 49-quater dell'articolo 31;
 - Decreto Legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108: l'articolo 22-bis, comma 1, lett. c), ha sostituito il comma 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*”.

AMBITO DI APPLICAZIONE

Come già ricordato, la citata sentenza della Corte di Cassazione, Sezioni Riunite, 16 settembre 2015 n. 18135 ha statuito la natura *propter rem* del vincolo sui prezzi di cessione degli alloggi e sui relativi canoni di locazione, per cui in assenza di convenzione *ad hoc* tra il proprietario ed il Comune, esso segue il bene in tutti i passaggi a titolo oneroso anche successivi al primo trasferimento, sia nel caso di concessione in diritto di superficie che di cessione in proprietà.

Di seguito, si riporta una tabella che riepiloga le tipologie di Convenzioni (sia per la concessione di aree in diritto di proprietà che per la concessione di aree in diritto di superficie) e relativi vincoli in base alla data di stipula delle Convenzioni stesse e che riporta una sintesi della modifica delle condizioni di trasformazione e liberalizzazione previste dall'articolo 31 della legge 448/1998 e s.m.i..

ALLEGATO A

CONVENZIONI E VINCOLI				
TIPOLOGIA CONVENZIONE	PREZZO MASSIMO DI CESSIONE	PREZZO MASSIMO PER VENDITE SUCCESSIVE ALLA PRIMA	AFFRANCAZIONE PREZZO MASSIMO	NOTE
Convenzione in diritto di superficie o in proprietà ante Legge 865/71	No ma poteva essere previsto pattiziamente	No ma poteva essere previsto pattiziamente	No se non è previsto pattiziamente un prezzo massimo di cessione	Ai sensi dell'articolo 36, legge n. 865/71, le disposizioni dell'articolo 35 della stessa legge non si applicano per le aree PEEP assegnate alle cooperative edilizie ovvero imprese di costruzione in data antecedente l'entrata in vigore della legge 865/71 (31/10/1971).
Convenzione in diritto di superficie ex articolo 35 – comma 8, L. 865/71.	Sì	Sì	Sì: - Ex articolo 31, comma 49bis legge n. 448/1998 e s.m.i.; - Decreto MEF n. 151 del 28 settembre 2020	Durata della convenzione da un minimo di 60 anni ad un massimo di 99 anni, rinnovabile.
Convenzione in proprietà ex articolo 35, L. 865/71 ante 1992.	Sì	Sì per orientamento di legittimità (Cassazione SS.UU. 18135/2015)	Sì: - Ex articolo 31, comma 49bis legge n. 448/1998 e s.m.i.; - Decreto MEF n. 151 del 28 settembre 2020	Convenzioni disciplinate dai vecchi commi 13-19 dell'articolo 35 della legge n. 865/1971. I commi da 15 a 19 sono stati abrogati dall'articolo 23 – c. 2 – della legge n. 179/1992.
Convenzione in proprietà ex articolo 35, L. 865/71 dal 1992 al 1996.	No ma può essere previsto pattiziamente	Sì per orientamento di legittimità (Cassazione SS.UU. 18135/2015)	Sì: - Ex articolo 31, comma 49bis legge n. 448/1998 e s.m.i.; - Decreto MEF n. 151 del 28 settembre 2020	A seguito dell'abrogazione dei commi 15-19 dell'articolo 35, L. 865/71, tali convenzioni erano disciplinate solo dai commi 13 e 14 ante legge n. 662/1996 che non prevedevano alcun vincolo.
Convenzione in proprietà ex articolo 35, L. 865/71 dal 1992 al 1996 in poi.	No ma può essere previsto pattiziamente	Sì per orientamento di legittimità (Cassazione SS.UU. 18135/2015)	Sì: - Ex articolo 31, comma 49bis legge n. 448/1998 e s.m.i.; - Decreto MEF n. 151 del 28 settembre 2020	A seguito dell'abrogazione dei commi 15-19 dell'articolo 35, legge n. 865/71, tali convenzioni erano disciplinate solo dai commi 13 e 14 ante legge n. 662/1996 che non prevedevano alcun vincolo.

RICOGNIZIONE CONVENZIONI STIPULATE CON IL COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

In considerazione della sopra riepilogata in sintesi successione di leggi in tema di edilizia economico popolare convenzionata e delle conseguenti pronunce giurisprudenziali, si è reso necessario procedere ad effettuare una ricognizione della Convenzioni stipulate dal Comune di Palazzolo sull'Oglio per l'attuazione dei piani di edilizia economico popolare e la cessione, in diritto di superficie o in diritto di proprietà delle aree ivi comprese, aggiornata alle modifiche normative e alle pronunce giurisprudenziali intervenute.

In particolare, di seguito, si riporta 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 e, nell'ambito di tale ricognizione, vengono altresì previsti criteri e procedure per la rimozione dai vincoli di prezzo massimo di cessione, laddove tuttora esistenti, gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata ai sensi dell'articolo 49bis della legge 448/1998, criteri e procedure che superano ed annullano qualsiasi disposizione contrastante contenuta in precedenti atti di livello comunale in premessa richiamati.

1) CONVENZIONI PER LA CESSIONE DI AREE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ', STIPULATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE N. 179/1992 (15/03/1992).

Per gli alloggi realizzati in aree cedute in proprietà, l'articolo 35 della legge 865/1971, nel suo testo originario, in vigore sino al 15 marzo 1992 (data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179), prevedeva una serie di divieti di alienazione, la cui inosservanza era sancita con la nullità degli atti di alienazione (tali dovendosi ritenere sia gli atti traslativi della piena proprietà che gli atti costitutivi di diritti reali limitati e sia gli atti a titolo oneroso che gli atti a titolo gratuito, rimanendo esclusi solo gli atti di divisione e gli atti costitutivi di garanzie reali).

In particolare:

- il comma 15° prevedeva che l'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non poteva essere alienato a nessun titolo, né su di esso poteva costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di 10 anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità;
- il comma 16° prevedeva che decorso il periodo di tempo previsto dal comma 15°, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento poteva avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per la assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'ufficio tecnico erariale, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa insiste, determinati ai sensi dell'articolo 16 della stessa legge e prescindendo dalla loro localizzazione, nonché del costo delle opere di urbanizzazione posto a carico del proprietario;
- il comma 17° prevedeva che dopo 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio poteva trasferirne la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del comune o consorzio di comuni, che a suo tempo ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento della alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto centrale di statistica. Detta differenza era valutata dall'ufficio tecnico erariale ed era riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente ufficio del registro, che provvedeva a versarla al comune o consorzio di comuni. La somma era destinata all'acquisto di aree per la costruzione di case economiche e popolari;
- il comma 18° prevedeva che l'alloggio costruito su area ceduta in proprietà poteva essere dato in locazione, sino a che non sia stata pagata a favore del comune o del consorzio di comuni la

ALLEGATO A

somma di cui al comma precedente, esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al canone fissato dall'ufficio tecnico erariale secondo i criteri di cui al sedicesimo comma. Il versamento della somma poteva essere effettuato, decorso il termine di 20 anni, direttamente dal proprietario, al comune o consorzio di comuni, indipendentemente dal trasferimento della proprietà dell'alloggio;

- il comma 19° prevedeva che gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nei quattro precedenti commi erano nulli. Detta nullità poteva essere fatta valere dal comune o da chiunque altro vi abbia interesse e poteva essere rilevata d'ufficio dal giudice;
- il comma 20° prevedeva che chiunque in virtù del possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione di alloggio economico o popolare abbia ottenuto la proprietà dell'area e dell'alloggio su di essa costruito, non poteva ottenere altro alloggio in proprietà dalle amministrazioni o dagli enti indicati nella stessa legge o comunque costruiti con il contributo o con il concorso dello Stato a norma dell'articolo 17 del D.P.R. 17 gennaio 1959, n. 2.

Con la legge 17 febbraio 1992, n. 179, entrata in vigore il 15 marzo 1992, l'articolo 35 della legge 865/1971 è stato notevolmente modificato, considerato che l'articolo 23 di tale legge ha abrogato i commi da 15 a 19 dell'articolo 35 della legge 865/1971; sono stati, pertanto, abrogati i divieti di alienazione e i limiti previsti da tali commi.

Con la legge 28 gennaio 1994, n. 85, è stato quindi modificato l'articolo 20, comma 1, della legge 179/1992 che così ora dispone *“A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della regione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine, gli alloggi stessi possono essere alienati o locati”*.

Circa la vigenza dei divieti e dei limiti previsti dal testo originario dell'articolo 35 della legge 865/1971 a seguito dell'abrogazione disposta dalla legge 179/1992, sono state espresse opinioni diverse:

- secondo una prima opinione gli atti aventi ad oggetto alloggi costruiti su aree assegnate con convenzione stipulata prima del 15 marzo 1992 continuavano ad essere disciplinati dalle norme in vigore prima del 15 marzo 1992, in quanto per individuare la disciplina applicabile bisognava aver riferimento non tanto alla data in cui interveniva la alienazione, bensì alla data in cui era stata stipulata la convenzione, fonte della disciplina di tutti i rapporti che direttamente o indirettamente ne discendevano, con la conseguenza che anche ad atti di alienazione di alloggi realizzati su aree PEEP stipulati dopo il 15 marzo 1992, se realizzati su aree acquisite con convenzione stipulata prima di tale data, continuavano ad applicarsi i divieti di alienazione sanzionati da nullità. In sostanza, si sosteneva che i divieti di alienazione continuavano ad operare per il solo fatto che gli stessi erano stati richiamati o comunque testualmente riportati nella convenzione stipulata prima del 15 marzo 1992, riconoscendosi così una sopravvivenza degli stessi all'intervenuta abrogazione delle norme di legge che li prevedevano per il fatto appunto che erano previsti in una convenzione;
- una differente opinione, invece, sosteneva che anche gli atti aventi per oggetto alloggi costruiti su aree assegnate con convenzione stipulata prima del 15 marzo 1992 si applicava la nuova disciplina introdotta dalla legge 179/1992 con la conseguenza che ad essi non si applicavano più i divieti di alienazione sanzionati con la nullità. Si osservava, infatti, che i divieti di alienazione in questione non erano generati dalla convenzione, ma la loro fonte risiedeva esclusivamente nella legge (come confermato dal fatto che erano presidiati dalla sanzione della nullità la quale non può avere fonte convenzionale, ma solo legale). In altre parole ciò che impediva al proprietario di alloggio realizzato su area PEEP di alienarlo non era la

ALLEGATO A

disciplina contenuta nella convenzione bensì quella contenuta nella legge, con la conseguenza che venuta meno la legge, fonte del divieto, era venuto meno anche il divieto (con decorrenza 15 marzo 1992). Si veda anche al riguardo Consiglio Nazionale del Notariato – GC.ii – 4 agosto 1992 – Commissione Studi – “L’Edilizia residenziale pubblica dopo la legge “Ferarrini-Botta”. Riflessi sull’attività notarile”;

- sostenere il contrario, infatti, avrebbe significato affermare che la nullità prevista da una norma abrogata potesse sopravvivere (non solo per il passato, ma anche per il futuro) sulla base di un richiamo pattizio;
- tale ultima interpretazione, poi, è stata sostenuta dal Ministero dei Lavori Pubblici (nota 2166 del 7/6/1996) e dalla giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione (Sentenza n. 26915 del 10/11/2008) secondo la quale *“In tema di vendita di alloggi di edilizia agevolata, l'articolo 3 della l. n. 85/1994, nel modificare l'articolo 20, comma I, della l. n. 179/1992, ha liberalizzato, pressoché integralmente, le operazioni di dismissione di tali beni da parte dei proprietari o assegnatari, stabilendo solo il vincolo del rispetto di un termine di mantenimento quinquennale in proprietà (o assegnazione), peraltro derogabile, previa autorizzazione della regione, ove sussistenti gravi, sopravvenuti e documentati motivi. La nuova disciplina è di immediata applicazione, e vale anche per le alienazioni successive alla sua entrata in vigore, ma relative ad alloggi oggetto di convenzioni ed assegnazioni anteriori alla l. n. 179/1992, poiché a seguito dell'abrogazione, da parte di quest'ultima, delle più restrittive disposizioni dell'articolo 35 della l.n. 865/1971, sono cadute le clausole, contenute nelle convenzioni tra enti pubblici e cooperative di costruzione di tali alloggi, ispirate alle disposizioni abrogate, ed è venuta meno, per i contratti stipulati in violazione dei limiti di alienazione di cui all'articolo 35 della legge n. 865 cit., la nullità prevista da tale norma, non essendo più in vigore il divieto di libera alienabilità post-quinquennale”*;
- anche varie sezioni regionali di controllo della Corte dei Conti si sono pronunciate in merito alla vigenza dei limiti previsti dalla legge 865/1971 di cui si riportano alcuni stralci:
- Parere Sezione Regionale di Controllo per la Lombardia n. 497/2013/PAR: *“Orbene, la giurisprudenza contabile (cfr. Corte Conti Lombardia, parere n. 500/2012 e n. 344/2009, Sez. Toscana n. 274/2013/PAR), da cui il Collegio non rinviene ragioni per discostarsi in questa sede, ha osservato quanto segue. In mancanza di norme transitorie, è stata consentita, a decorrere dalla data di entrata in vigore della prefata nuova normativa, la libera alienabilità dei menzionati alloggi, a far data dal primo giorno del sesto anno dalla loro assegnazione o acquisto. Ne discende, altresì, che dalla stessa data, sono state travolte, come affermato dalla Corte di cassazione (v., per tutte, Sez. I, 10 novembre 2008, n. 26915), le clausole, contenute in provvedimenti amministrativi o in strumenti convenzionali, contrastanti con tale regime di libera alienabilità post-quinquennale degli immobili. Infatti, le convenzioni intercorse tra enti territoriali e pubblici, in generale, con le cooperative di costruzione di tali alloggi, che si siano ispirate alle più restrittive condizioni stabilite nell'articolo 35 l. n. 865/1971 (...) sono cadute inesorabilmente con l'abrogazione di tali disposizioni e con la loro sostituzione da parte del nuovo regolamento liberistico. Sulla stessa linea, la giurisprudenza amministrativa ha ritenuto che, in ragione della sopravvenuta modifica legislative “trattandosi di materia protetta da riserva di legge, deve ritenersi nulla e sostituita di diritto ai sensi degli articolo 1339 e 1419 c.c., la clausola della convenzione attuativa del programma P.E.E.P. che contenga una disciplina limitativa del regime di commerciabilità degli alloggi di edilizia residenziale pubblica più restrittiva” (v. Tar Lombardia, sez. III, 1° dicembre 2003, n. 5458).”*;
- Parere Sezione Regionale di Controllo per la Toscana n. 274/2013/PAR: *“Nel merito, la soluzione del quesito formulato verte sull'individuazione della disciplina applicabile alle alienazioni avvenute successivamente al 1992, ma inerenti alloggi costruiti su aree assegnate in base a convenzioni anteriori a tale data e, pertanto, disciplinate dalla normativa anteriore,*

ALLEGATO A

che prevedeva un limite ventennale (dal rilascio della licenza di abitabilità) per il trasferimento della proprietà dell'alloggio (o per la costituzione su di essa di un diritto reale di godimento) e l'obbligo di pagamento, a favore del comune che a suo tempo aveva ceduto l'area, di una somma pari alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istat. (.....) Ne discende che, in mancanza di norme transitorie, è stata consentita, a decorrere dalla data di entrata in vigore di tale norma (ossia dal 19 febbraio 1994), la libera alienabilità dei menzionati alloggi, a far data dal primo giorno del sesto anno dalla loro assegnazione o acquisto. Ne discende, altresì, che dalla stessa data, sono state travolte, come affermato dalla Corte di cassazione (v., per tutte, Sez. I, 10 novembre 2008, n. 26915), "le clausole, contenute in provvedimenti amministrativi o in strumenti convenzionali, contrastanti con tale regime di libera alienabilità post-quinquennale degli immobili. Infatti, le convenzioni intercorse tra enti territoriali e pubblici, in generale, con le cooperative di costruzione di tali alloggi, che si siano ispirate alle più restrittive condizioni stabilite nell'articolo 35 l. n. 865/1971 (...) sono cadute inesorabilmente con l'abrogazione di tali disposizioni e con la loro sostituzione" da parte del nuovo regolamento liberistico. Sulla stessa linea, la giurisprudenza amministrativa ha ritenuto che, in ragione della sopravvenuta modifica legislative "trattandosi di materia protetta da riserva di legge, deve ritenersi nulla e sostituita di diritto ai sensi degli articoli 1339 e 1419 c.c., la clausola della convenzione attuativa del programma P.E.E.P. che contenga una disciplina limitativa del regime di commerciabilità degli alloggi di edilizia residenziale pubblica più restrittiva" (v. Tar Lombardia, sez. III, 1 dicembre 2003, n. 5458).

6. - Alla luce della citata giurisprudenza, dalla quale la Sezione non ha motivo di discostarsi, la circostanza che la convenzione abbia data anteriore al 1992 è del tutto irrilevante ai fini dell'applicazione della normativa previgente abrogata, in quanto la nuova normativa, nel liberalizzare, pressoché integralmente, le operazioni di dismissione di tali beni da parte dei proprietari o assegnatari, ha sancito quale unico vincolo quello del rispetto di un termine di mantenimento quinquennale in proprietà (o assegnazione), peraltro derogabile. In conclusione, a seguito dell'abrogazione della normativa citata, il comune non ha alcun titolo per richiedere il pagamento della differenza di prezzo tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo originario di acquisizione dell'area stessa, né avrebbe motivo alcuno di modificare la convenzione stipulata prima del 1992, le cui clausole contrarie alle norme vigenti sono state, da queste ultime, automaticamente sostituite;

- *Parere Sezione Regionale di Controllo per la Campania n. 69/2017/PAR: "Nel merito, la soluzione del quesito formulato verte sull'individuazione della disciplina applicabile alle alienazioni avvenute successivamente al 15 marzo 1992, ma inerenti alloggi costruiti su aree assegnate in base a convenzioni anteriori a tale data e, pertanto, disciplinate dalla normativa anteriore, che prevedeva un limite ventennale (dal rilascio della licenza di abitabilità) per il trasferimento della proprietà dell'alloggio (o per la costituzione su di essa di un diritto reale di godimento), l'obbligo di pagamento, a favore del comune che a suo tempo aveva ceduto l'area, di una somma pari alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istat, oltre che vincoli in materia di prezzi di alienazione degli immobili.*

Orbene, l'articolo 35, comma 17, della l. n. 865/1971, poi abrogato dall'articolo 23 della l. n. 179 del 17 febbraio 1992, entrata in vigore il 15 marzo 1992 prevedeva: "Dopo venti anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferirne la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del comune o consorzio di comuni, che a suo tempo ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento

ALLEGATO A

dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto centrale di statistica. Detta differenza è valutata dall'ufficio tecnico erariale ed è riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente ufficio del registro, che provvede a versarla al comune o consorzio di comuni. La somma è destinata all'acquisto di aree per la costruzione di case economiche e popolari". L'articolo 20, comma 1, della citata l. n. 179/1992, come sostituito dall'articolo 3 della l. 28 gennaio 1994, n. 85, prescrive, ora, che "A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della regione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine, gli alloggi stessi possono essere alienati o locati". Ne discende che, in mancanza di norme transitorie, è stata consentita, a decorrere dalla data di entrata in vigore di tale norma (ossia dal 19 febbraio 1994), la libera alienabilità dei menzionati alloggi, a far data dal primo giorno del sesto anno dalla loro assegnazione o acquisto. Ne discende, altresì, che dalla stessa data, sono state travolte, come affermato dalla Corte di cassazione (v., per tutte, Sez. I, 10 novembre 2008, n. 26915), "le clausole, contenute in provvedimenti amministrativi o in strumenti convenzionali, contrastanti con tale regime di libera alienabilità post-quinquennale degli immobili. Infatti, le convenzioni intercorse tra enti territoriali e pubblici, in generale, con le cooperative di costruzione di tali alloggi, che si siano ispirate alle più restrittive condizioni stabilite nell'articolo 35 l. n. 865/1971 (...) sono cadute inesorabilmente con l'abrogazione di tali disposizioni e con la loro sostituzione" da parte del nuovo regolamento liberistico. Sulla stessa linea, la giurisprudenza amministrativa ha ritenuto che, in ragione della sopravvenuta modifica legislativa "trattandosi di materia protetta da riserva di legge, deve ritenersi nulla e sostituita di diritto ai sensi degli articoli 1339 e 1419 c.c., la clausola della convenzione attuativa del programma P.E.E.P. che contenga una disciplina limitativa del regime di commerciabilità degli alloggi di edilizia residenziale pubblica più restrittiva" (v. Tar Lombardia, sez. III, 1 dicembre 2003, n. 5458). Alla luce della citata giurisprudenza, dalla quale la Sezione non ha motivo di discostarsi, la circostanza che la convenzione abbia data anteriore al 1992 è del tutto irrilevante ai fini dell'applicazione della normativa previgente abrogata, in quanto la nuova normativa, nel liberalizzare, pressoché integralmente, le operazioni di dismissione di tali beni da parte dei proprietari o assegnatari, ha sancito quale unico vincolo quello del rispetto di un termine di mantenimento quinquennale in proprietà (o assegnazione), peraltro derogabile".

- Per quanto concerne la giustizia amministrativa si richiamano:
- TAR LOMBARDIA – Milano n. 1464/2011: *"Ebbene, ritiene il Collegio di poter condividere la tesi ricorrente, incline a considerare non più vincolante per le parti la clausola contenuta nell'art. 13 della convenzione, in quanto riproduttiva del testo dei commi 15° e ss. dell'art. 35 cit., successivamente abrogati in forza dell'art. 23 (comma 2°) della legge 17-2-1992 n. 179 ("Norme per l'edilizia residenziale pubblica"), che ha introdotto un nuovo regime giuridico in subiecta materia (in virtù delle modifiche apportate dalla legge n. 85/1994), facendo venire meno i vincoli ultra quinquennali alla libera circolazione degli alloggi di edilizia economica e popolare. Benché la convenzione del '78 richiamasse il contenuto delle cit. disposizioni della legge n. 865, il carattere imperativo delle disposizioni in questione, destinate per loro natura a prevalere su qualunque altra contraria previsione, in virtù del meccanismo di cui all'art. 1339 cod. civ., induce il Collegio a qualificare il richiamo in questione come rinvio cd. mobile o formale. Si tratta, com'è noto, di rinvio che non può ritenersi limitato alla formulazione originaria della disposizione, risalente all'epoca in cui esso è stato operato, ma che deve reputarsi esteso alle successive formulazioni della norma richiamata. Ciò, in quanto, pur essendo praticabile nel nostro ordinamento anche il modello*

ALLEGATO A

- del rinvio recettizio, nel settore delle norme imperative (qual è quella di che trattasi) è la tecnica del rinvio mobile o formale che appare più coerente al permanente potere del legislatore di modificare, sostituire o addirittura abrogare il preesistente atto normativo (cfr., in senso analogo per la materia penale, Cassazione penale, sez. VI, 03 novembre 2010, n. 40535). A corroborare una simile conclusione, volta a ritenere non più vincolante per le parti il disposto originario dell'art. 13 della cit. convenzione, soccorre anche l'interpretazione fornita dalla Corte di Cassazione (a cui ha fatto riferimento anche la difesa ricorrente), secondo cui: "In tema di vendita di alloggi di edilizia agevolata, l'art. 3 della legge 28 gennaio 1994, n. 85, nel modificare l'art. 20, comma 1, della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ha liberalizzato, pressoché integralmente, le operazioni di dismissione di tali beni da parte dei proprietari o assegnatari, stabilendo solo il vincolo del rispetto di un termine di mantenimento quinquennale in proprietà(o assegnazione), peraltro derogabile, previa autorizzazione della regione, ove sussistenti gravi, sopravvenuti e documentati motivi. La nuova disciplina è di immediata applicazione, e vale anche per le alienazioni successive alla sua entrata in vigore, ma relative ad alloggi oggetto di convenzioni ed assegnazioni anteriori alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, poiché a seguito dell'abrogazione, da parte di quest'ultima, delle più restrittive disposizioni dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, sono cadute le clausole, contenute nelle convenzioni tra enti pubblici e cooperative di costruzione di tali alloggi, ispirate alle disposizioni abrogate, ed è venuta meno, per i contratti stipulati in violazione dei limiti di alienazione di cui all'art. 35 della legge n. 865 cit., la nullità prevista da tale norma, non essendo più in vigore il divieto di libera alienabilità post-quinquennale." (cfr. Cassazione civile, Sez. I, Sent. n. 26915 del 10-11-2008; nello stesso senso Cass. Civ. Sez. II, sent. n. 24568 del 20-11-2006).*
- TAR PIEMONTE (Sezione Prima) n. 1916/2014: *"Né è possibile ritenere che i divieti in questione, benché abrogati dall'art. 23 comma 2 della L. n. 179/1992, siano sopravvissuti e siano tuttora efficaci e vincolanti tra le parti, iure privatorum, in forza delle pattuizioni contenute nella convenzione de qua, dal momento che i divieti di cui discute non sono stati generati dalla convenzione ma direttamente dalla legge: come dimostra, sia l'espresso richiamo all'art. 35 L. 865/71 contenuto nelle clausole convenzionali contemplanti i predetti divieti ..., sia la riproduzione pressoché letterale in dette clausole del contenuto del citato comma 15 dell'art. 35, sia, infine, la circostanza che la violazione dei predetti divieti sia stata convenzionalmente sanzionata a pena di "nullità" dell'atto di disposizione, la quale non può avere fonte convenzionale ma solo legale. Se, dunque, i divieti di alienazione degli alloggi realizzati sulle aree P.E.E.P. del Comune di discendevano direttamente dalla legge e non dalla convenzione (la quale si è limitata a recepire la normativa di settore all'epoca vigente), ne consegue che, abrogata la legge fonte del divieto, è venuto meno anche il divieto (a far data dal 15 marzo 1992). In tal senso si è pronunciato anche il Ministero dei Lavori Pubblici, Segretariato generale del Comitato per l'Edilizia residenziale, nella circolare 9 agosto 1993 prot. B/7418 e nella successiva circolare 7 giugno 1996 prot. n. 2166, fatte proprie dalla Regione Piemonte, Assessorato Urbanistica ed Edilizia Residenziale nella circolare 21 luglio 1997, prot. 24324/646/97. Nello stesso senso si è pronunciata anche la Corte di Cassazione, sez. I, civ, con sentenza 10 novembre 2008 n. 26915. Alla luce di tali rilievi, ritiene il collegio che, in accoglimento della censura dedotta dalla parte ricorrente con il secondo motivo dedotto, la deliberazione impugnata sia illegittima e debba essere annullata per violazione dell'articolo 23 della L. 17 febbraio 1992 n. 179 dal momento che essa ha inteso imporre, indebitamente, ai proprietari degli alloggi PEEP il pagamento di un corrispettivo per l'eliminazione di divieti di alienazione che, in realtà, sono già stati abrogati ex lege a far data dal 15 marzo 1992".*

Successivamente:

ALLEGATO A

- con legge n. 662 del 23 dicembre 1996, sono state apportate ulteriori modifiche all'articolo 35 della legge 865/1971;
- in particolare, con la disposizione dell'articolo 3 della legge 662/1996 si sono voluti porre dei vincoli alla alienazione degli alloggi realizzati su aree cedute in proprietà, a seguito della liberalizzazione degli stessi conseguita con l'abrogazione dei vincoli decennali e ventennali di alienazione in origine fissati dall'articolo 35 della legge 865/1971 ed abrogati con la legge 17 febbraio 1992, n. 179, abrogazione che aveva reso meno gravosa, ai fini della commerciabilità degli alloggi, la posizione degli alloggi realizzati su aree in proprietà rispetto a quelli realizzati su aree concesse in diritto di superficie.

In seguito, i commi 49-bis e 49-ter dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, introdotti dal comma 3-bis dell'articolo 5 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 (*cd. decreto sviluppo*), convertito con modificazioni con legge 12 luglio 2011, n. 106, hanno disposto quanto segue:

- *«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, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell' articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.(A decorrere dal 1° gennaio 2012 la percentuale di cui al presente comma è stabilita dai comuni, ai sensi di quanto disposto dal comma 16-undecies dell'articolo 29, D.L. 29 dicembre 2011, n. 216, aggiunto dalla legge di conversione 24 febbraio 2012, n. 14.)*
- *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».*
- con tale convenzione (di seguito *“la convenzione di rimozione dei vincoli”*) è possibile rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze (*garage, cantina, ecc.*), nonché del canone massimo di locazione delle stesse, che siano contenuti:
 - a. nelle convenzioni PEEP per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente all'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
 - b. nelle convenzioni PEEP per la concessione del diritto di superficie e ciò a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento delle singole unità abitative e loro pertinenze; non è, quindi, consentita la rimozione dei vincoli al concessionario, ossia a colui che, con la stipula della convenzione, ha avuto la disponibilità dell'area sulla quale realizzare l'intervento edificatorio. Tale possibilità è riconosciuta ad un suo avente causa (e decorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento), ritenendosi, al riguardo, che rilevi la sola data del “trasferimento”, operato con atto notarile, mentre non si debba tener conto di eventuali verbali di assegnazione “in godimento” come nel caso delle cooperative edilizie;
- tale norma è apparsa inizialmente non facilmente comprensibile nella parte in cui fa riferimento alle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente

ALLEGATO A

all'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, in quanto come sopra ricordato, prima del 15 marzo 1992 (data di entrata in vigore di detta legge), non vi era alcun obbligo di prevedere, nelle convenzioni PEEP per la cessione del diritto di proprietà, come sopra illustrato, vincoli relativi alla determinazione del prezzo di cessione o del canone di locazione, essendo, al contrario, previsti, dalla legge, rigorosi divieti di alienazione (assoluto per i primi dieci anni dall'abitabilità e relativo per i successivi dieci anni) prescritti a pena di nullità, mentre i vincoli sulla determinazione del prezzo o del canone di locazione sono stati, invece, introdotti, per le convenzioni PEEP per la cessione di aree in proprietà, solo a partire dal 1° gennaio 1997, per effetto della disposizione dell'articolo 3, comma 63, legge n. 662/1996, che aveva modificato sul punto la disposizione dell'articolo 35, comma 13, legge n. 865/1971, e quindi successivamente all'entrata in vigore della succitata legge 179/1992;

- a tal proposito, si veda anche lo studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 521-2011/C "La disciplina sull'edilizia residenziale convenzionata dopo il decreto sviluppo 2011" approvato dalla Commissione studi civilistici del C.N.N. il 20/10/2011 come integrato dallo studio n. 521-2011/C-Integrazione "Ulteriori considerazioni in tema di edilizia residenziale convenzionata (ad integrazione dello studio 521-2011/C) approvato dalla Commissione studi civilistici del C.N.N. il 17 gennaio 2013, sintetizzati nello studio a cura di Giovanni Rizzi "L'EDILIZIA CONVENZIONATA: NUOVE OPPORTUNITA' E VECCHIE QUESTIONI", in cui si legge quanto segue:

"6. L'applicabilità del comma 49ter alle convenzioni P.E.E.P. in proprietà; L'articolo 35, comma 13, legge 22.10.1971, n. 865, nel testo modificato dall'articolo 3, comma 63, legge 23.12.1996 n. 662, nel disciplinare la cessione, in piena proprietà, da parte dei Comuni delle aree ricomprese nell'ambito di un P.E.E.P., stabilisce che "contestualmente all'atto della cessione della proprietà dell'area, tra il comune, o il consorzio, e il cessionario, viene stipulata una convenzione per atto pubblico, con l'osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, la quale, oltre a quanto stabilito da tali disposizioni, deve prevedere: a) gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione; b) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire; c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici; d) i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione."

A sua volta l'articolo 31, comma 49ter, legge 23.12.1998 n. 448, nel testo introdotto dall'articolo 5, comma 3bis, D.L. 13.5.2011 n. 70 convertito con legge 12.7.2011 n. 106, stabilisce che "Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'articolo 18 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380" (articolo quest'ultimo che, con effetto 30 giugno 2003, ha sostituito l'articolo 8 legge 28 gennaio 1977 n. 10 richiamato nella norma di cui sopra).

Al riguardo, appare legittimo chiedersi se, il rinvio, effettuato nel comma 49ter articolo 31 legge 448/1998, debba intendersi limitato alle sole convenzioni Bucalossi "pure" (ossia alle sole convenzioni finalizzate ad ottenere la riduzione del contributo concessorio) ovvero a qualsiasi altra convenzione il cui contenuto corrisponda in tutto o in parte a quello della convenzione Bucalossi, anche se finalizzata ad altri scopi; si pensi al riguardo:

- *alla convenzione sostitutiva di una "convenzione P.E.E.P." di cui all'articolo 31, comma 46, legge 448/1998 - alla convenzione P.E.E.P., per il trasferimento dell'area in proprietà, che come visto deve prevedere oltre a quanto prescritto specificatamente dall'articolo 35, comma 13, legge 865/1971 anche quanto prescritto dalle disposizioni dell'articolo 18, commi primo, quarto e quinto dell'articolo 18, D.P.R. 6.6.2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) (che hanno sostituito le corrispondenti disposizioni di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10) Da un lato la circostanza che nel comma 49ter articolo 31 legge 448/1998 siano state richiamate le "convenzioni di cui all'articolo 18 del decreto*

ALLEGATO A

del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380” e non le convenzioni e gli atti comunque riconducibili alla disciplina dettata da detta norma, farebbe propendere per un’interpretazione restrittiva della disposizione, nel senso di ritenerla applicabile alle sole convenzioni finalizzate ad ottenere la riduzione del contributo concessorio (le convenzioni Bucalossi “pure”).

Dall’altro si potrebbe, invece, legittimamente sostenere che, in realtà, l’articolo 18 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, si limita a disciplinare 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 finalità più disparate, così come individuate dalle varie disposizioni di legge che alla “convenzione tipo” poi si richiamano (tant’è vero che le finalità della riduzione del contributo concessorio non sono indicate nel suddetto articolo 18 bensì nel precedente articolo 17 comma 1 che così stabilisce: “Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall’articolo 18”) Le norme in commento, purtroppo, non forniscono argomenti decisivi né per l’una né per l’altra interpretazione. Servirebbe al riguardo una norma interpretativa che chiarisse, al di fuori di ogni dubbio, se la disciplina del comma 49ter articolo 31 legge 448/1998 possa trovare applicazione per tutte le convenzioni comunque riconducibili al suddetto articolo 18, DPR 6 giugno 2001, n. 380 e quindi anche alle convenzioni P.E.E.P., per la cessione di aree in proprietà, stipulate dal 1° gennaio 1997 (posto che, solo dopo tale data, anche queste convenzioni debbono contenere anche quanto stabilito dal suddetto articolo 18). Nell’incertezza riteniamo preferibile l’interpretazione più possibilista (quella cioè che ammette l’applicabilità, nel caso di specie, del comma 49ter legge 448/1998), in quanto tale da consentire l’applicazione della nuova procedura di rimozione dei vincoli di determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione anche alle convenzioni P.E.E.P., per la cessione di aree in proprietà, stipulate dal 1 gennaio 1997, che, altrimenti, ne resterebbero escluse stante la limitazione espressa contenuta nel comma 49bis articolo 31 legge 448/1998 (che esclude dal suo ambito di applicazione le convenzioni P.E.E.P., per la cessione di aree in proprietà, stipulate dopo il 15 marzo 1992). Ci appare, questa, anche un’interpretazione “costituzionalmente orientata” tale cioè da mettere le norme in commento al riparo da possibili eccezioni di incostituzionalità. Appare, infatti, difficilmente giustificabile la disparità di trattamento riservata alle convenzioni P.E.E.P. per la concessione in superficie, per le quali la rimozione dei vincoli è possibile senza limiti di sorta, rispetto alle convenzioni P.E.E.P., per la cessione di aree in proprietà, stipulate dopo il 1° gennaio 1997, per le quali, invece, la rimozione dei vincoli (se non ammettendo l’applicabilità del comma 49ter) non sarebbe mai possibile.”

In sintesi, riepilogando per le Convenzioni stipulate per la cessione di aree in diritto di proprietà all’interno dei Peep, ante legge n. 179/92:

- i divieti ivi contenuti, che richiamano espressamente i commi da 15 a 19 del citato articolo 35 della legge n. 865/1971, vennero poi, più tardi, abrogati con la legge 17 febbraio 1992, n. 179 (cd. legge Botta – Ferrarini) entrata in vigore il 15 marzo 1992;
- a seguito della entrata in vigore della citata legge n. 179/1992, le Convenzioni relative alla cessione di aree in diritto di proprietà non prevedevano più alcun vincolo legale o di inalienabilità, salva la disposizione ex articolo 20, secondo cui, per vendere nel primo quinquennio, sarebbe stata necessaria la previa autorizzazione della Regione e la sussistenza di gravi, sopravvenuti e documentati motivi;
- come sopra ricordato tale ultima interpretazione è stata sostenuta dal Ministero dei Lavori

ALLEGATO A

Pubblici (nota 2166 del 7/6/1996) e dalla giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione (Sentenza n. 26915 del 10/11/2008);

- nel 1996, con legge n. 662 veniva modificato l'articolo 35 della legge n. 865/1971 e le Convenzioni Peep con diritto di proprietà dovevano conformarsi al contenuto della convenzione – tipo previsto da quella legge, con le conseguenti restrizioni in termini di prezzo di vendita. La novità investì di nullità ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione (e dei canoni di locazione) relativamente alla parte eccedente;
- con la legge 23 dicembre 1998, n. 448 (articolo 31), venne introdotta la possibilità di sostituire le precedenti convenzioni Peep in piena proprietà con le Convenzioni di cui alla Legge Bucalossi;
- ma la novità più rilevante si manifestò con l'emanazione della legge 12 luglio 2011, n. 106, (conversione del Decreto sullo Sviluppo 2011) e la conseguente aggiunta dei commi 49-bis e 49-ter all'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998 n. 448;
- l'articolo 49-bis così recitava: *“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, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281 (dal 2012, dal Comune competente)”*;
- il legislatore volle dunque contemplare la possibilità di rimuovere il vincolo del prezzo sia nelle Convenzioni dei piani di edilizia economica popolare stipulate prima della legge n. 179/1992, che nelle Convenzioni cd. “Bucalossi”, una volta decorso un quinquennio dal primo trasferimento, mediante una apposita procedura da avviare su istanza del proprietario con il contestuale versamento di un importo determinato ai sensi dell'articolo 48 della medesima normativa;
- la successione di leggi in tema di edilizia convenzionata alimenterà un copioso dibattito, in particolare, in ordine alla connessione tra la decadenza dal vincolo del prezzo massimo di cessione ed il termine di vigenza dell'obbligo di inalienabilità (5 anni) ed alla valenza del vincolo del prezzo massimo nei confronti del solo concessionario, e non anche dei successivi sub acquirenti;
- come sopra riepilogato, l'orientamento maggioritario – almeno sino al 2015 – sembrava legittimare la libertà di trasferimento a prezzi di mercato degli immobili e alloggi ricadenti nei piani di edilizia economica popolare, in relazione all'intervenuta decadenza – per decorso del termine – del vincolo di inalienabilità (*Ministero dei Lavori Pubblici, Segretariato generale del Comitato per l'Edilizia residenziale, circolare 9 agosto 1993 prot. B/7418 e successiva circolare 7 giugno 1996 prot. n. 2166, Corte di Cassazione, sez. I, civ, Sentenza 10 novembre 2008 n. 26915 - TAR LOMBARDIA, sez. III, 1° dicembre 2003, n. 5458 - TAR LOMBARDIA – Milano n. 1464/2011 - TAR PIEMONTE, Sezione Prima, n. 1916/2014*);
- nel 2015, con la citata sentenza n. 18135, la Suprema Corte, a Sezioni Unite, intervenne sulla questione statuendo che: *“il vincolo del prezzo massimo di cessione dell'immobile in*

ALLEGATO A

regime di edilizia agevolata della legge n. 865 del 1971, ex articolo 35, qualora non sia intervenuta la convenzione di rimozione della LEGGE n. 448 del 1998, ex articolo 31, comma 49 bis, segue il bene nei passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con efficacia indefinita, attesa la ratio legis di garantire la casa ai meno abbienti, senza consentire operazioni speculative di rivendita”;

- la Cassazione affermò quindi il principio secondo cui il vincolo alla determinazione del prezzo nelle cessioni di alloggi popolari discendeva direttamente dalla legge;
- ne derivava che tutte le convenzioni, sia in diritto di proprietà che in diritto di superficie, indipendentemente dall'epoca di stipula e dalla loro durata, fossero assoggettate al vincolo del prezzo massimo di cessione, non potendosi più ritenere valevole la tesi della naturale cessazione del vincolo di inalienabilità e di prezzo nel termine di 5 anni;
- emerse inoltre che, a seguito della caduta del divieto di alienare, il vincolo del prezzo non veniva meno, ma avrebbe necessitato, al fine della sua cessazione, di una Convenzione ad hoc (da redigere in forma pubblica con scrittura privata autenticata, ovvero atto pubblico e soggetta a trascrizione), posto che il vincolo suddetto accompagnava il bene anche nei successivi passaggi di proprietà come onere reale;
- nel 2018 la legge n. 136 ha esteso la legittimazione attiva in ordine alla richiesta di affrancazione dal vincolo reale del prezzo massimo di cessione (prima esclusivamente riservata al titolare della proprietà o del diritto di superficie);
- ad oggi è infatti possibile, per chiunque abbia interesse a svincolare l'immobile, presentare domanda al Comune competente, anche se non più titolare di diritto reale sul bene;
- la legge n. 136/2018 estende i suoi effetti con valore retroattivo anche alle compravendite intervenute prima della riforma del 2018;
- la rimozione del vincolo ai fini della alienazione degli alloggi nel libero mercato è quindi oggi consentita nel rispetto della legge n. 448/1998 in base all'articolo 31 - comma 49-bis, come introdotto dall'articolo 5, comma 3-bis, D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 e sostituito dall' articolo 25-undecies, comma 1, lett. a), D.L. 23 ottobre 2018, n. 119, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2018, n. 136;
- successivamente, il comma 49-bis è stato sostituito dall' articolo 22-bis, comma 1, lett. c), D.L. 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108;
- si ribadisce, in particolare che il D.L. 119 del 2018 (come anzidetto modificativo dell'articolo 31 - commi 49 bis e seguenti della Legge 448 del 1998), ha consentito la rimozione di tali vincoli di prezzo attraverso la stipula, da parte di qualunque persona fisica interessata (anche se non più proprietaria dell'alloggio), di un'apposita convenzione di affrancazione con il Comune, con efficacia retroattiva: cioè idonea a sanare qualsiasi vizio, anche nelle pregresse alienazioni dell'alloggio;
- lo stesso Decreto-legge aveva però demandato l'esatta determinazione del corrispettivo di tale affrancazione ad un successivo decreto ministeriale, quest'ultimo pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 10 novembre 2020 e costituito 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”;*
- infine, come già più volte ricordato, nell'anno 2021, l'articolo 22-bis, comma 1, lett. c), D.L. 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, ha così sostituito il comma 49-bis dell'articolo 31 della legge n. 448 del 1998, come segue:
- *“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,*

ALLEGATO A

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

Pertanto, tra le suddette modifiche normative, quella che ha destato maggior incertezza tra gli operatori del diritto, è stata proprio l'introduzione del comma 49bis all'articolo 31 della legge n. 448/1998.

Se prima della modifica legislativa del 2011 l'orientamento di molti era quello di ritenere abrogati i limiti sul prezzo massimo di cessione per tutte le alienazioni di alloggi Peep in piena proprietà stipulate successivamente alla data di entrata in vigore della legge abrogativa n. 179/1992, in seguito all'introduzione dell'articolo 31, comma 49bis, legge n. 448/1998, tale orientamento ha subito una battuta d'arresto.

ALLEGATO A

A rafforzativo è intervenuta la Corte di Cassazione, la quale si è orientata nel senso di ritenere sempre vigente il vincolo sul prezzo massimo di cessione.

La più volte citata Sentenza della Cassazione a SS.UU. n. 18135/2015 ha affermato apoditticamente che *“il vincolo della determinazione del prezzo discende in tutti i casi dalla legge”*, sostenendo che tutte le convenzioni, senza distinzione tra convenzioni in superficie e in piena proprietà e indipendentemente dall'epoca di stipula, sono da assoggettare al vincolo del prezzo massimo di cessione.

Orientamento consolidato anche da successive pronunce (in ultimo, Cass. sez. II, 28/05/2018, n.13345: *“Il vincolo del prezzo massimo di cessione degli alloggi costruiti, ex articolo 35 della legge n. 865 del 1971, sulla base di convenzioni per la cessione di aree in diritto di superficie, ovvero per la cessione del diritto di proprietà se stipulate, quest'ultime, precedentemente all'entrata in vigore della legge n. 179 del 1992, qualora non sia intervenuta la convenzione di rimozione, ex articolo 31, comma 49 -bis, della legge n. 448 del 1998, segue il bene, a titolo di onere reale, in tutti i successivi passaggi di proprietà, attesa la ratio legis di garantire la casa ai meno abbienti ed impedire operazioni speculative di rivendita; in tal caso, pertanto, la clausola negoziale contenente un prezzo difforme da quello vincolato è affetta da nullità parziale e sostituita di diritto, ex artt. 1419, comma 2, e 1339 c.c., con altra contemplante il prezzo massimo determinato in forza della originaria convenzione di cessione”*).

Come già accennato, il Legislatore, poi, con l'articolo 25 undecies, comma 1, lettera a), del D.L. n. 119 del 23/10/2018, ha modificato nuovamente l'articolo 31, comma 49 bis della legge n. 448/1998: *“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, ...”* (comma che, come più volte ricordato, è stato nuovamente modificato da ultimo con l'articolo 22 bis, comma 1, lett. c), del D.L.77/2021).

Ora, come sopra già ricordato nelle convenzioni P.E.E.P. per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, non era previsto un vincolo del prezzo massimo ma, piuttosto, dei vincoli di inalienabilità se non a determinate condizioni (cfr. articolo 35 L. 865/1971):

- quello relativo alla vendita tra i 10 e i 20 anni dalla data di rilascio dell'agibilità: decorso tale periodo l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente ... al prezzo fissato dall'ufficio tecnico erariale, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa insiste, determinati ai sensi del precedente articolo 16 e prescindendo dalla loro localizzazione, nonché' del costo delle opere di urbanizzazione posto a carico del proprietario;
- dopo 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferirne la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del comune o consorzio di comuni, che a suo tempo ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto centrale di statistica. Detta differenza è valutata dall'ufficio tecnico erariale ed è riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente ufficio del registro, che provvede a versarla al comune o consorzio di comuni. La somma è destinata all'acquisto di aree per la costruzione di case economiche e popolari”.

ALLEGATO A

Parte della dottrina, in considerazione della circostanze che nelle convenzioni P.E.E.P. per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, non vi era – per legge – un vincolo di determinazione del prezzo massimo, ma solamente dei vincoli di inalienabilità, ha ritenuto che con la modifica del 2018 il Legislatore abbia voluto chiarire che tali convenzioni sono oramai esenti da vincoli e i beni liberamente commerciabili sul mercato.

Nonostante tale posizione dottrinale, la giurisprudenza di merito (non essendosi ancora pronunciata sul punto la Corte di Cassazione) si è espressa in segno contrario, prendendo espressamente posizione:

- Corte appello Torino sez. I, 05/10/2021, n.1082: “2. *I motivi di appello devono essere esaminati congiuntamente e sono infondati. Assumono sostanzialmente gli appellanti che il citato comma 49 bis dell’articolo 31 legge n. 448/98 non si applicherebbe alle convenzioni con diritto di proprietà stipulate anteriormente al 1996 perché le stesse non prevedevano (né per legge né per convenzione) un prezzo massimo di cessione, introdotto soltanto con legge n. 662/1996. Tale assunto non appare corretto.*

... Orbene, la previsione di cui ai commi 15 e 19 (articolo 35 L. 865/1971) relativa al divieto temporaneo, a pena di nullità, di alienazione -di alloggi costruiti su aree comprese nei piani P.E.E.P. e cedute in proprietà ai comuni- costituisce una prescrizione di ordine pubblico generale, dettata dal legislatore, per prevenire l'eventualità che le agevolazioni concesse nel quadro di una politica abitativa di interesse sociale possano trasformarsi in un inammissibile strumento di speculazione.

Analogo divieto temporaneo di alienazione non è previsto per le convenzioni per la cessione del diritto di superficie dall’articolo 35 - comma 8 – della legge n. 865/71 quale contenuto necessario delle convenzioni. Tale differenza si è riverberata sulla diversa tecnica normativa di determinazione del prezzo massimo di cessione: in difetto di divieto -anche temporaneo- di cessione, la convenzione per la cessione del diritto di superficie doveva contenere una clausola autonoma determinativa del prezzo massimo di cessione; invece, con la previsione di un divieto -temporaneo- di cessione (come imposto dall'originaria formulazione dell'articolo 35 commi 15-19) il prezzo massimo di cessione non poteva che essere disposto in correlazione stretta con la previsione delle condizioni cui era subordinata la facoltà di cessione; e allora:

fino ai primi 10 anni il divieto assoluto e inderogabile di alienazione rendeva inutile prevedere un prezzo massimo di cessione (comma 15); dopo i 10 anni e prima dei 20 anni (comma 16) la cessione era consentita soltanto a certe condizioni (a favore di soggetti aventi i requisiti per la assegnazione di alloggi economici e popolari) e soltanto ad un determinato prezzo massimo (al prezzo fissato dall'ufficio tecnico erariale, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa insiste, determinati ai sensi del precedente articolo 16 e prescindendo dalla loro localizzazione, nonché del costo delle opere di urbanizzazione posto a carico del proprietario); trascorsi 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, venivano meno i divieti o limiti alla cessione degli alloggi ma, per realizzare la finalità di cui sopra, era previsto un compenso a favore del Comune che aveva ceduto l'area destinata alla realizzazione del P.E.E.P. (l'obbligo di pagamento a favore del comune o consorzio di comuni, che a suo tempo ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutata sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto centrale di statistica. Detta differenza è valutata dall'ufficio tecnico erariale ed è riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente ufficio del registro, che provvede a versarla al comune o consorzio di comuni. La somma è destinata all'acquisto di aree per la costruzione di case economiche e popolari).

Peraltro, la formulazione normativa realizzava la chiara ratio di evitare la speculazione edilizia per gli immobili realizzati con contributo pubblico; tale finalità viene perseguita originariamente

ALLEGATO A

prevedendo, per le convenzioni per la cessione del diritto di proprietà, un divieto di alienazione degli alloggi per i primi 10 anni, un limite all'alienazione degli stessi per il periodo dai 10 ai 20 anni (con individuazione delle caratteristiche dei cessionari e con prescrizione di un prezzo massimo di vendita) e un compenso necessario al Comune per il periodo successivo ai 20 anni, allorquando veniva meno il divieto o il limite alla cessione degli alloggi.

La mancata previsione legislativa di un vincolo d'inalienabilità per le convenzioni per la cessione del diritto di superficie giustifica la necessaria indicazione nella convenzione stessa di un prezzo massimo di cessione in una clausola apposita, laddove nella convenzione per la cessione del diritto di proprietà il prezzo massimo è modulato in ragione del progressivo allentarsi del divieto di alienazione (commi 15-16-17).

Si conviene quindi con le Sezioni Unite citate (n. 18135/2015) quando osservano che, pur se la ricostruzione ermeneutica della disciplina normativa è resa particolarmente laboriosa per effetto di una stratificazione, ripetuta e ravvicinata nel tempo, di interventi legislativi che ne hanno modificato profondamente l'impianto originario, è comunque possibile delineare alcuni punti fermi per la soluzione della controversia: primo fra tutti la distinzione delle convenzioni per la cessione del diritto di superficie - quale quella che era pertinente alla controversia oggetto di esame delle Sezioni Unite - rispetto alle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà piena. Tale diversità riguarda il regime di inalienabilità che, nel primo caso, non è previsto dall'articolo 35, ottavo comma, della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità) quale contenuto necessario delle convenzioni: a differenza del successivo comma 15, che lo contemplava, in origine, per la cessione del diritto di proprietà. Per contro, il vincolo alla determinazione del prezzo discende, in tutti i casi, direttamente dalla legge.

Ne consegue che la Corte di Cassazione non ha affatto omissso di considerare la distinzione tra convenzioni per la cessione del diritto di superficie e convenzioni per la cessione del diritto di proprietà, argomentando invece che per entrambe il vincolo alla determinazione del prezzo consegue in tutti i casi direttamente dalla legge (articolo 35 citato) e affermando che detto vincolo (del prezzo massimo di cessione dell'immobile in regime di edilizia agevolata ex articolo 35 della l. n. 865 del 1971), qualora non sia intervenuta la convenzione di rimozione ex articolo 31, comma 49 bis, della l. n. 448 del 1998, segue il bene nei passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con efficacia indefinita, attesa la "ratio legis" di garantire la casa ai meno abbienti, senza consentire operazioni speculative di rivendita. (conformi Cassazione sez. 2 sentenza n. 21 del 3.01.2017 e Cassazione sez. 2 ord. n. 30951 del 27.12.2017).

Ha infatti rilevato le Sezioni Unite che in base al comma 49 bis citato, la possibilità di rimuovere i vincoli relative alla determinazione del prezzo massimo di cessione (nonché del canone massimo di locazione) contenuto in una convenzione P.E.E.P. è subordinata a tre presupposti: 1) decorso di almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento; 2) richiesta del singolo proprietario; 3) determinazione della percentuale del corrispettivo, calcolata secondo parametri legali da parte del Comune. Dal testo normativo sopra riportato emerge, dunque, con chiarezza -secondo la Corte di Cassazione- che il vincolo del prezzo non è affatto soppresso automaticamente a seguito della caduta del divieto di alienare; ed anzi, in assenza di convenzione ad hoc (da redigere in forma pubblica e soggetta a trascrizione), segue il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita.

Né tale ricostruzione deve confrontarsi col (né tantomeno adeguarsi al) contenuto della Relazione di accompagnamento all'approvazione del testo della legge 17 dicembre 2018 n. 136 (riportata a pag. 10 dell'atto di appello, con indicazione di link non più attivo) secondo cui gli immobili edificati secondo le convenzioni P.E.E.P. precedentemente al 15 marzo 1992 non erano soggetti a vincoli di prezzo massimo ma a limitazioni di alienabilità, trattandosi di affermazione non avente efficacia vincolante per il giudice; né l'espunzione -nell'articolo 31 comma 49 bis- del riferimento specifico alle Convenzioni stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179 travolge il ragionamento sopra esposto in conformità all'indirizzo della Corte di

ALLEGATO A

Cassazione” (cfr. anche Corte appello Torino sez. I, 16/04/2021, n.428);

- Corte appello Genova sez. I, 15/10/2020, n.961: *“Dalla normativa esaminata e dalle pronunce citate emerge, quindi, che, fino all'entrata in vigore della legge del 2018 di cui si dirà in prosieguo, contrariamente a quanto sostenuto dagli appellanti, anche nel caso di convenzioni per la cessione del diritto di proprietà, se stipulate precedentemente all'entrata in vigore della legge n. 179 del 1992, pur non operando più il vincolo di inalienabilità permane il vincolo del prezzo massimo di cessione, per la cui rimozione è necessario apposita convenzione con il Comune richiesta dallo stesso proprietario venditore (non solo in tal senso si è espressa la Suprema Corte in modo chiaro nella sentenza emessa a Sezioni Unite e in quelle successive, ma il fatto che il vincolo del prezzo massimo operi anche nel caso di convenzioni per la cessione del diritto di proprietà, se stipulate precedentemente all'entrata in vigore della legge n. 179 del 1992, è circostanza che emerge in modo inequivoco dal tenore letterale del comma 49 bis dell'articolo 31 citato).*

... Invero la Suprema Corte nella citata pronuncia del 2015, come pure in quelle successive, ha evidenziato che, nel caso di vendita in assenza della convenzione di rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione, il vincolo segue il bene a titolo di onere reale in tutti i successivi passaggi di proprietà ...

... La linea interpretativa seguita dalla Suprema Corte è poi stata sostanzialmente fatta propria dal legislatore.

Invero, il primo comma dell'articolo 25 undecies del D.L. n. 119/2018, convertito in legge 17 dicembre 2018, n. 136, applicabile anche agli immobili oggetto dei contratti stipulati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto in virtù del disposto del secondo comma dell'articolo 25 undecies, prevede che: “All'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni: ...

La nuova normativa, pertanto, conferma che:

- 1) i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative, 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 sono rimasti anche dopo la legge del 1992;
- 2) fino alla stipula dell'accordo che rimuove i vincoli in caso di vendita dell'immobile il prezzo non può essere superiore a quello risultante dall'applicazione dei criteri indicati nella convenzione e, se nel contratto viene indicato un prezzo superiore, l'acquirente non è tenuto a pagare la differenza rispetto al prezzo vincolato, potendone chiedere il rimborso se l'ha già pagata, la legge dispone infatti che il contratto non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato.

Ne deriva che chi intende vendere un'abitazione che è stata costruita nell'ambito di un programma di edilizia residenziale pubblica, ha pertanto due possibilità:

- vendere a un prezzo non superiore a quello determinato in base ai criteri stabiliti dalla convenzione (e normalmente inferiore al valore di mercato dell'abitazione), oppure stipulare, con atto notarile, una nuova convenzione con il Comune, pagando il corrispettivo stabilito, in modo di poter poi vendere l'abitazione al prezzo liberamente concordato con l'acquirente”.

Come più volte già ricordato, l'intervenuto D.L. n. 119/2018, convertito in Legge n. 136/2018, ha modificato ulteriormente l'articolo 31 della Legge n. 448/1998 (modifica del comma 49-bis e introduzione del comma 49-quater), con novità che possono così sintetizzarsi:

- 1) è stata eliminata la discussa previsione “stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179”, rafforzando così il concetto di permanenza sine die dei vincoli sul prezzo massimo di cessione;
- 2) è stata data la possibilità di ricorrere all'istituto dell'affrancazione a qualunque “persona fisica ne

ALLEGATO A

abbia interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile”, mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata. L'affrancazione, quindi, è uno strumento che può essere utilizzato anche in situazioni patologiche, sia da parte dell'alienante che dell'acquirente;

3) il corrispettivo di rimozione è determinato da apposito decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, decreto emanato il 28 settembre 2020 n. 151;

4) ha disposto che l'affrancazione comporta la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva;

5) infine, come sopra ricordato, in data 31 luglio 2021 è entrata in vigore la Legge 29 luglio 2021, n. 108 (G.U. n. 181 del 30 luglio 2021 - Suppl. Ordinario n. 26 la quale all'articolo 22-bis “Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica”) apporta una serie di significative modificazioni al precedente regime in materia di cui all'articolo 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, sostituendo integralmente i commi 47, 48 e 49-bis.

Conclusioni

Richiamata, quindi, la fattispecie di cui alla tabella riepilogativa iniziale:

TIPOLOGIA CONVENZIONE	PREZZO MASSIMO DI CESSIONE	PREZZO MASSIMO PER VENDITE SUCCESSIVE ALLA PRIMA	AFFRANCAZIONE PREZZO MASSIMO	NOTE
Convenzione in proprietà ex articolo 35, L. 865/71 ante 1992.	Sì	Sì per orientamento di legittimità (Cassazione SS.UU. 18135/2015)	Sì: - Ex articolo 31, comma 49bis legge n. 448/1998 e s.m.i.; - Decreto MEF n. 151 del 28 settembre 2020	Convenzioni disciplinate dai vecchi commi 13-19 dell'articolo 35 della legge n. 865/1971. I commi da 15 a 19 sono stati abrogati dall'articolo 23 – c. 2 – della legge n. 179/1992.

Per le convenzioni stipulate per la cessione di aree PEEP in diritto di proprietà ante legge n. 179/1992, 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 determinato ai sensi dell'articolo 1 – comma 2 – del Decreto n. 151/2020 del Ministero dell'Economia e delle Finanze “Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”, applicando la seguente formula:

$$CRV = C_{\text{comma}48} * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

C_{comma48} = 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.

ALLEGATO A

Trattandosi di convenzioni prive di scadenza, la funzione (ADC –ATC) /ADC è uguale ad infinito e dà come risultato 1.

In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, come previsto dall'articolo 22-bis, comma 1, lett. c), D.L. 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, che ha sostituito il comma 49-bis dell'articolo 31 della legge n. 448 del 1998.

È consentita la dilazione del pagamento del corrispettivo con le modalità previste dall'Allegato B – paragrafo 2.

In caso di mancata affrancazione ai sensi del DM n. 151/2020, per la vendita di alloggi successiva alla prima, il Comune determina il prezzo massimo di cessione, che viene determinato con la rivalutazione Istat del prezzo indicato nell'atto di primo acquisto dell'alloggio stesso.

2) CONVENZIONI PER LA CESSIONE DI AREE IN DIRITTO DI SUPERFICIE, STIPULATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE N. 179/1992 (15/03/1992).

Si richiama la fattispecie di cui alla tabella riepilogativa iniziale:

TIPOLOGIA CONVENZIONE	PREZZO MASSIMO DI CESSIONE	PREZZO MASSIMO PER VENDITE SUCCESSIVE ALLA PRIMA	AFFRANCAZIONE PREZZO MASSIMO	NOTE
Convenzione in diritto di superficie ex articolo 35, L. 865/71	Sì	Sì	Sì: - Ex articolo 31, comma 49bis L. 448/1998; - Decreto MEF n. 151 del 28 settembre 2020	Durata della convenzione da un minimo di 60 anni ad un massimo di 99 anni, rinnovabile

Per tali Convenzioni si applicano le procedure ed i criteri per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'eliminazione vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli alloggi, secondo le procedure ed i criteri di cui all'allegato B intitolato *“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”*.

2bis) CONVENZIONI STIPULATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE N. 179/1992 (15/03/1992) – PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE IN DIRITTO DI SUPERFICIE GIÀ TRASFORMATE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ’.

Si demanda alla verifica dei contenuti pattizi riportati negli atti già stipulati per la trasformazione delle aree PEEP originariamente cedute in diritto di superficie e successivamente trasformate in diritto di proprietà e, in particolare, alla puntuale verifica dell'eventuale permanenza o meno del vincolo del prezzo massimo di cessione degli alloggi in tali atti di trasformazione.

ALLEGATO A

Laddove tale vincolo permanga anche negli atti di trasformazione, 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 determinato ai sensi dell'articolo 1 – comma 2 – del Decreto n. 151/2020 del Ministero dell'Economia e delle Finanze “Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”, fermo restando quanto previsto dall'articolo 22-bis, comma 1, lett. c), D.L. 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, che ha sostituito il comma 49-bis dell'articolo 31 della legge n. 448 del 1998.

Se al contrario, in tali atti di trasformazione non viene riportato nessun vincolo relativo al prezzo massimo di cessione, non sussistono ulteriori vincoli.

CONVENZIONI POST LEGGE N. 179/1992 (15/03/1992).

3) CONVENZIONI PER LA CESSIONE DI AREE IN DIRITTO DI PROPRIETA', STIPULATE DOPO L'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE N. 179/1992 (15/03/1992).

Per quanto concerne invece i comparti di edilizia economica popolare attuati dopo l'entrata in vigore della citata legge 179/92, ossia dopo la data del 15 marzo 1992, le relative Convenzioni per quanto concerne le vendite successive alla prima degli alloggi, richiamano i criteri approvati con la deliberazione della Giunta Comunale in data 26 ottobre 1995 - n. 558 recante “*Articolo 35 Legge 865/71: Determinazione delle condizioni e delle modalità di concessione delle aree in diritto di superficie dei Piani di Zona in località San Giuseppe e San Rocco – Approvazione dello schema del preliminare di Convenzione*” (pertanto riferita alle convenzioni in diritto di superficie, ma citata anche nelle convenzioni stipulate in diritto di proprietà), con la quale sono state determinate appunto le condizioni e le modalità di concessione delle aree in diritto di superficie dei Piani di Zona in località S. Giuseppe e S. Rocco ed è stato approvato il relativo schema del preliminare di Convenzione;

In particolare, si evidenzia che:

- lo schema di Convenzione approvato con la citata deliberazione della Giunta Comunale in data 26 ottobre 1995 - n. 558, all'articolo 13 recita: “Per la vendita successiva alla prima di alloggi, autorimesse, accessori e parti comuni di pertinenza dell'alloggio, il prezzo successivo di cessione sarà determinato secondo i criteri fissati nella delibera n. ...” senza null'altro disporre;
- le Convenzioni rogitate secondo tale schema riportano all'articolo 13 “Per la vendita successiva alla prima di alloggi, autorimesse, accessori e parti comuni di pertinenza dell'alloggio, il prezzo successivo di cessione sarà determinato secondo i criteri fissati nella delibera n. 558 del 26 ottobre 1995 della Giunta Comunale del Comune di Palazzolo sull'Oglio”, che parimenti non disponeva rispetto a quanto preannunciava.

Per tale motivo, con deliberazione del Consiglio Comunale in data 26 maggio 2003, n. 26, il Consiglio comunale era intervenuto prevedendo:

1. di integrare la deliberazione della Giunta Comunale in data 26 ottobre 1995 - n. 558, introducendo all'articolo 13 dello schema del preliminare di Convenzione specificando le modalità di determinazione del prezzo di cessione successiva alla prima assegnazione degli alloggi;
2. precisando che gli atti di qualunque natura che vedranno il Comune di Palazzolo sull'Oglio quale parte contraente, o parte attiva nell'emanazione o formazione di un atto, anche di gestione, saranno coerenti con i seguenti principi ed indirizzi:

ALLEGATO A

a) in caso di trasformazione in diritto di proprietà di aree precedentemente assegnate in diritto di superficie, i vincoli richiamati nelle originarie Convenzioni di assegnazione, si intendono riproposti per una durata di 20 (venti) anni dalla data di rogito della trasformazione, meno il tempo trascorso tra la data di stipulazione della Convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella di stipula dello stesso atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

b) per gli alloggi realizzati all'interno di aree assegnate in diritto di proprietà, i vincoli richiamati nelle relative Convenzioni, si intendono validi per 20 (venti) anni dalla data del rogito di assegnazione;

Per tali convenzioni quindi, sono decorsi 20 anni, per cui non sussiste nessun vincolo alla vendita a libero mercato, considerato che per tali convenzioni (stipulate su criteri approvati con la citata DGC n. 58 del 1995) era stato stabilito con la citata deliberazione consiliare n. 26 del 2003 che il vincolo del prezzo massimo di cessione, veniva determinato per 20 anni dalla data della loro stipula (si veda da ultimo anche quanto statuito al punto 9 della Sentenza della Corte Costituzionale n. 210 del 23 settembre 2021).

4) CONVENZIONI PER LA CESSIONE DI AREE IN DIRITTO DI SUPERFICIE, STIPULATE DOPO L'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE N. 179/1992 (15/03/1992).

Si richiama la fattispecie di cui alla tabella riepilogativa iniziale:

TIPOLOGIA CONVENZIONE	PREZZO MASSIMO DI CESSIONE	PREZZO MASSIMO PER VENDITE SUCCESSIVE ALLA PRIMA	AFFRANCAZIONE PREZZO MASSIMO	NOTE
CONVENZIONI IN DIRITTO DI SUPERFICIE STIPULATE DOPO L'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE N. 179/1992 (15/03/1992)	Sì	Sì	Sì: - Ex articolo 31, comma 49bis L. 448/1998; - Decreto MEF n. 151 del 28 settembre 2020	Durata della convenzione da un minimo di 60 anni ad un massimo di 99 anni, rinnovabile

Per tali Convenzioni si applicano le procedure ed i criteri per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'eliminazione vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, di cui all'Allegato B intitolato *“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”*.

4bis) CONVENZIONI STIPULATE DOPO L'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE N. 179/1992 (15/03/1992) – IN DIRITTO DI SUPERFICIE GIÀ TRASFORMATE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ'.

Tali atti di trasformazione sono stati stipulati sulla base della deliberazione del Consiglio Comunale in data 26 maggio 2003, n. 26, con la quale era stato previsto che *“in caso di trasformazione in diritto di proprietà di aree precedentemente assegnate in diritto di superficie, i vincoli richiamati nelle*

ALLEGATO A

originarie Convenzioni di assegnazione, si intendono riproposti per una durata di 20 (venti) anni dalla data di rogito della trasformazione, meno il tempo trascorso tra la data di stipulazione della Convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella di stipula dello stesso atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà”.

Sicché decorso tale periodo non sussistono ulteriori vincoli.

5) CONVENZIONI VIGENTI: CONVENZIONI DIRITTO DI PROPRIETA' PDZ MURA:

Relativamente a tale comparto si richiama la deliberazione del Consiglio Comunale in data 3 marzo 2003 – n. 7, recante “*Approvazione dello Schema di Convenzione per l'utilizzo di aree assegnate nel Piano di Zona per l'edilizia economico – popolare di Mura*”, con la quale veniva approvato lo schema di Convenzione per la cessione in proprietà delle aree del piano di edilizia economica popolare (PEEP) del quartiere di Mura approvato con D.G.R. della Lombardia n. 28060 del 29 aprile 1997.

Successivamente era stata approvata la deliberazione del Consiglio Comunale in data 30 settembre 2014 – n. 62 “*Convenzioni Urbanistiche stipulate per l'assegnazione delle aree del Piano di Zona di Mura. Approvazione dei criteri per la cessione degli alloggi successiva alla prima assegnazione*”.

Relativamente a tale comparto PEEP, il relativo schema di Convenzione tipo tra l'altro prevede:

“ARTICOLO 4 - DURATA DI VALIDITA' DELLA CONVENZIONE:

Questa convenzione, stipulata ai sensi del comma 13 dell'articolo 35 della legge n. 865 del 22 ottobre 1971, così come modificato dal comma 63 dell'articolo 3 della legge n. 662 del 23 dicembre 1996, sulla base di quanto stabilito nella lettera “d” del primo comma dell'articolo 8 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 (che sarà sostituito dall'articolo 18 del D.P.R. 380/2001 non appena quest'ultimo entrerà pienamente in vigore), ha validità di anni venti, a partire dalla data di stipula della presente convenzione nella forma di atto pubblico amministrativo. Trascorso tale termine verranno meno di diritto, tutte le obbligazioni qui assunte”.

Lo stesso schema di Convenzione:

- all'articolo 8 prevede le modalità di determinazione del prezzo di prima assegnazione degli alloggi;
- all'articolo 10 disciplina i criteri per la cessione degli alloggi successivi alla prima assegnazione (per il quale, si richiama anche la deliberazione del Consiglio Comunale in data 30 settembre 2014 – n. 62 “*Convenzioni Urbanistiche stipulate per l'assegnazione delle aree del Piano di Zona di Mura. Approvazione dei criteri per la cessione degli alloggi successiva alla prima assegnazione*”).

Pertanto, nel suddetto arco temporale di vigenza delle Convenzioni stipulate per l'assegnazione di aree in diritto di proprietà all'interno del piano di edilizia economica popolare del quartiere di Mura, sulla base dello schema tipo di Convenzione, come anzidetto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7/2003, per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione, si applica il “Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata” del Ministero dell'Economia e delle Finanze 151 del 28 settembre 2020, entrato in vigore il 25 novembre 2020, che prevede:

Articolo 1 - *Corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione*

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*

ALLEGATO A

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:*

$$CRV = C_{\text{comma}48} * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

C_{comma48} = 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.

In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, come previsto dall'articolo 22-bis, comma 1, lett. c), D.L. 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, che ha sostituito il comma 49-bis dell'articolo 31 della legge n. 448 del 1998.

È consentita la dilazione del pagamento del corrispettivo con le modalità previste dall'Allegato B – paragrafo 2.

Precisazione per il lotto n. 8 – Piano di Zona di Mura.

Per quanto riguarda il lotto n. 8 del Piano di Zona di Mura, assegnato in diritto di proprietà con Convenzione urbanistica stipulata con atto a rogito del Notaio Cuoco Alfonso di Chiari, in data 21 aprile 2008 – repertorio n. 9873 – raccolta n. 2928, ai sensi del comma 13 dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, alla società “Mass S.p.A.” (area individuata come lotto 8, catastalmente identificata con il mappale 263 del Foglio n. 6 del N.C.T.), rimane valido quanto disciplinato da:

- la legge regionale 13 luglio 2007, n. 14 “Innovazioni del sistema regionale dell'edilizia residenziale: disciplina dei Servizi Abitativi a Canone Convenzionato”, all'articolo 2 - comma 2 – ha previsto l'approvazione da parte della Giunta regionale di una convenzione tipo nella quale sono stabiliti gli elementi essenziali ai quali devono uniformarsi le convenzioni stipulate tra Soggetto Attuatore, Comune nel quale si realizza l'intervento e Regione Lombardia;
- con Deliberazione della Giunta Regionale n. 8/8456 del 19 novembre 2008 «Schema di convenzione tipo per la realizzazione e gestione di interventi destinati a Servizi Abitativi a Canone Convenzionato» (art. 2, comma 2, L.R. n. 14/2007) e con Deliberazione della Giunta Regionale n. 8/9060 del 4 marzo 2009, è stato approvato lo schema di convenzione tipo;
- con nota protocollata in data 8 luglio 2009, al n. 20577, la società Mass S.p.A. ha richiesto al Comune di Palazzolo sull'Oglio di aderire alla Convenzione tipo per i servizi abitativi a canone convenzionato di cui alla legge regionale 13 luglio 2007, n. 14, alla D.G.R. n. 8/8456 del 19 novembre 2008 ed alla D.G.R. n. 8/9060 del 4 marzo 2009;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 133 in data 13 ottobre 2009 è stata assentita la citata richiesta presentata in data 8 luglio 2009 al n. 20577 dalla società Mass S.p.A. e si è preso atto dello schema di Convenzione approvato da Regione Lombardia con le sopra richiamate D.G.R., dando atto che detta Convenzione integra le obbligazioni assunte dall'operatore in forza della Convenzione a rogito del Notaio Cuoco Alfonso di Chiari, in data 21 aprile 2008 – repertorio n. 9873 – raccolta n. 2928, introducendo ulteriori vincoli nella assegnazione e gestione degli alloggi già previsti in locazione;

ALLEGATO A

- successivamente la Regione Lombardia con la Deliberazione della Giunta Regionale in data 4 agosto 2011 – n. IX/2159 recante “Servizi abitativi a canone convenzionato (art. 43 l.r. n. 27/2009 e s.m.i.). Modifiche alla d.g.r. n. 9278/2009 – Criteri per l’accesso al fondo e modifiche alla d.g.r. n. 834/2010 – Schema di convenzione tipo”, ha approvato il nuovo “schema di convenzione tipo per i servizi abitativi a canone convenzionato”;
- con nota protocollata in data 11 ottobre 2011 al n. 26235 la società Mass S.p.A. ha richiesto al Comune di Palazzolo di recepire il nuovo schema di Convenzione tipo approvato dalla Regione Lombardia;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 202 del 20 dicembre 2011 è stata quindi accolta tale richiesta presentata dalla società Mass S.p.A., procedendo alla presa d’atto del nuovo schema di convenzione tipo approvato dalla Regione Lombardia con la Deliberazione della Giunta Regionale in data 4 agosto 2011 – n. IX/2159;
- in data 18 luglio 2013 è stata quindi sottoscritta la Convenzione tra la Regione Lombardia, il Comune di Palazzolo sull’Oglio e la Società Mass S.p.A., registrata nella Raccolta convenzioni della Giunta Regionale al n. 17989/RCC, per la realizzazione e gestione dei suddetti alloggi realizzati nel piano di zona del quartiere di Mura;
- sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie ordinaria n. 15 di lunedì 7 aprile 2014 è stata pubblicata la deliberazione della Giunta Regionale n. X/1619 del 4 aprile 2014 avente per oggetto “Schema di convenzione tipo per i servizi abitativi a canone convenzionato”. Modifica dell’art. 7 – Criteri di quantificazione del costo dell’area, dell’art. 16 – Garanzia e dell’art. 20 – Penali;
- con comunicazione pervenuta al protocollo comunale in data 16 aprile 2014 al n. 12547, la Regione Lombardia – Direzione Generale Casa, Housing Sociale e Pari Opportunità – Welfare Abitativo e Housing Sociale e Pari Opportunità – Progetti Speciali, ha quindi comunicato l’intervenuta approvazione della suddetta deliberazione, comunicando altresì che si sarebbe di seguito provveduto all’invio del testo contenente le modifiche apportate alla convenzione a suo tempo attivata tra le parti, che dovrà essere approvata dai rispettivi organi deliberanti prima della nuova sottoscrizione;
- tale schema di Convenzione integrativo veniva quindi di seguito trasmesso a mezzo posta elettronica in data 21 maggio 2014 ed è relativo, in particolare, agli articoli 7, 16 e 20 della Convenzione stipulata con la società Mass;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 101 in data 10 luglio 2014, avente ad oggetto “*Esame ed approvazione della modifica alla Convenzione stipulata con Regione Lombardia e la Società Mass S.p.A. di Chiari per la realizzazione e la gestione di n. 12 alloggi nel comparto di edilizia economica popolare di via Matteo Pedrali*”, è stato approvato lo schema di documento integrativo alla Convenzione stipulata in data 18 luglio 2013 con la Regione Lombardia e la Società Mass S.p.A., registrata nella Raccolta convenzioni della Giunta Regionale al n. 17989/RCC, per la realizzazione e gestione di alloggi realizzati nel piano di zona del quartiere di Mura, addendum che veniva di seguito sottoscritto in data 11 settembre 2014.

Il Responsabile del Settore Urbanistica e Suap
Arch. Giovanni Piccitto

Firmato digitalmente si sensi delle vigenti disposizioni di legge

Comparto S. Giuseppe Foglio 10

Assegnatario	Notaio rogante	N° repertorio	data	Tipo assegnazione
Prefabbricati Moretti Srl (Mappali n. 223 – 225)	Bonardi	25544/13492	07.08.1981	Diritto di proprietà
Prefabbricati Moretti Srl (Mappali n. 223 – 225)	Durante	35738/14431	22.10.1986	Diritto di proprietà
Coop. Villaggio Primavera (Mappali n. 286 – 288 – 197)	Treccani	39883/7340	24.01.1989	Diritto di superficie; Determine 477/2001 e 548/2001 di trasformazione in proprietà di 6 dei 10 alloggi; Atto di trasformazione notaio Morelli del 21.05.2003
Coop. Villaggio Primavera (Mappale n. 366)	Treccani	81250/19222	11.07.1997	Diritto di superficie; Determina 641/2002 trasformazione in proprietà; Atto di trasformazione notaio Ambrosetti n. 17671/8334 del 07.02.2007
Impresa Ragni (Mappale n. 356)	Ambrosetti	67277/15136	25.07.1997	Diritto di superficie. Determina n. 154/2009 trasformazione in proprietà di n. 5 alloggi su 12. Atto notarile notaio Valotti in data 15.04.2009 repertorio n. 2854
Coop. Il Tetto (Mappale n. 358)	Ambrosetti	67279/15137	25.07.1997	Diritto di superficie; Trasformato in diritto di proprietà con atto del Segretario Generale n. 5032 del 29.10.2002
Coop. Eccal 80 (Mappale n. 362)	Ambrosetti	68411/15635	07.01.1998	Diritto di proprietà
Coop. Eccal 80 (Mappali n. 355 - 360)	Ambrosetti	1016/420	17.12.1998	Diritto di proprietà
Coop. Le Ville Soc. Coop. A Resp. Lim.	Bonardi	39261/18079	10.05.1988	Diritto di proprietà

Comparto S. Giuseppe Foglio 4

Assegnatario	Notaio rogante	N° repertorio	data	Tipo assegnazione
L'Alco SpA (Mappali n. 293-294)	Ambrosetti	41043/8176	22.04.1991	Diritto di superficie. Convenzione rettificata con atto notaio Ambrosetti n. 46210/9076 del 13.02.1992; Trasformazione in diritto di proprietà del mappale n. 293 con atto notaio Ambrosetti n. 2165 di rep. e n. 749 di rac. del 31.03.1999; Trasformazione in diritto di proprietà del mappale n. 294 con atto notaio Ambrosetti n. 4034 di rep. e n. 1358 di rac. del 19.11.1999.
Il Tetto (Mappali n. 268 – 270 – 289)	Ambrosetti	25887/5271	12.10.1988	Diritto di proprietà
Il Tetto (Mappali n. 224 – 265)	Ambrosetti	36084/7152	21.06.1990	Diritto di proprietà

Cooperativa Edilizia Villaggio Primavera (Mappale n. 271)	Treccani	37120/6787	13.07.1988	Diritto di superficie
Cooperativa Le Ville (Mappali n. 275 – 285 - 296)	Bonardi	41956/18871	02.10.1989	Diritto di superficie
Eccal (Mappale n. 217)	Bonardi	19558/9938	10.01.1977	Diritto di superficie; Trasformazione in diritto di proprietà con atto notaio Ambrosetti n. 68409/15634 del 07.01.1998
Eccal (Mappale n. 230)	Bonardi	26073/13274	03.12.1981	Diritto di superficie; Trasformazione in diritto di proprietà con atto notaio Ambrosetti n. 68409/15634 del 07.01.1998
Impresa Ragni (Mappale n. 243)	Metelli	40418/17217	26.07.1988	Diritto di proprietà
Eccal (Mappale n. 245)	Ambrosetti	37728/7486	19.10.1990	Diritto di superficie; Trasformazione in diritto di proprietà con atto notaio Ambrosetti n. 12929/5581 del 11.06.2004

Comparto S. Rocco Foglio 25

Assegnatario	Notaio rogante	N° repertorio	data	Tipo assegnazione
Cealf (Mappali n. 356 – 358 – 359)	Pezzi	20187/6881	14.12.1990	Diritto di proprietà
Impresa Ragni (Mappali n. 361 - 362 – 363)	Ambrosetti	41255/8218	07.05.1991	Diritto di proprietà
Coop. Il Tetto (Mappali n. 348 – 349)	Ambrosetti	41551/8258	22.05.1991	Diritto di proprietà
Coop. Eccal 80 (Mappali n. 350 – 351)	Ambrosetti	41555/8260	22.05.1991	Diritto di proprietà
Coop. Villaggio Primavera (Mappali n. 352 – 354)	Treccani	52843/10441	03.07.1991	Diritto di superficie. Trasformazione in diritto di proprietà con atto notaio Morelli n. 17908/905 del 26.08.1998 e n. 18164/930 del 22.09.1998
Coop. Villaggio Primavera (Mappali n. 357 – 367)	Treccani	52845/10442	03.07.1991	Diritto di proprietà
Impresa Tonelli (Mappale n. 384)	Ambrosini	84867/17054	23.12.1996	Diritto di superficie; Determina n. 27/2017 trasformazione in proprietà di n. 8 alloggi su 15. Atto notaio Cuoco in data 24.11.2017 n. 23505 di rep. e n. 13310 di rac.
Coop. Eccal 80 (Mappali n. 386 e 387)	Ambrosetti	68411/15635	07.01.1998	Diritto di proprietà
Coop. Cealf (Mappale n. 385)	Pezzi	44520/13380	19.01.1998	Diritto di superficie

Impresa Vermi Lotto residenziale- commerciale (Mappale n. 382)	Segretario Generale	4021/9	08.07.1998	Diritto di proprietà
Impresa Vermi (Mappale n. 383)	Segretario Generale	Conv. n. 4021/9. Atto a rogito del Segretario Generale in data 15.06.2000, rep. n. 4603	08.07.1998	Diritto di superficie

Comparto S. Cuore Foglio 18

<i>Assegnatario</i>	<i>Notaio rogante</i>	<i>N° repertorio</i>	<i>data</i>	<i>Tipo assegnazione</i>
Coop. Villaggio Primavera (Mappale n. 314)	Segretario Generale	4021/9	08.07.1998	Diritto di proprietà

Comparto Mura Foglio 6

Assegnatario	Notaio rogante	N° repertorio	data	Tipo assegnazione
Coop Casa S.c.r.l. (Mappale n. 268)	Barzellotti	77431/20597	25.07.2003	Diritto di proprietà
“Vermi S.n.c. di Vermi Sergio e c.” (Mappale n. 267)	Segretario Generale	5105	18.12.2003	Diritto di proprietà
Unieco S.c.r.l. (Mappale n. 270)	Barzellotti	80089/21875	23.11.2004	Diritto di proprietà
Casa Cooperativa Popolare Padana – Società Cooperativa (Mappale n. 269)	Pezzi	60747/18633	09.11.2004	Diritto di proprietà
Brescia Costruzioni di Terenghi Pierina S.a.s. (Mappali nn. 265 e 266)	Ricca	60747/18633	27.01.2005	Diritto di proprietà
Mass* S.p.A. (mappale n. 263)	Cuoco	9873/2928	21.04.2008	Diritto di proprietà

* Lotto 8 PDZ Mura – Società Mass.

Per quanto riguarda il lotto n. 8 del Piano di Zona di MURA assegnato in diritto di proprietà con Convenzione urbanistica stipulata con atto a rogito del Notaio Cuoco Alfonso di Chiari, in data 21 aprile 2008 – repertorio n. 9873 – raccolta n. 2928, ai sensi del comma 13 dell’articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, alla società “Mass S.p.A.” (area individuata come lotto 8, catastalmente identificata con il mappale 263 del Foglio n. 6 del N.C.T.), si richiamano:

- la legge regionale 13 luglio 2007, n. 14 “Innovazioni del sistema regionale dell’edilizia residenziale: disciplina dei Servizi Abitativi a Canone Convenzionato”, all’articolo 2 - comma 2 – ha previsto l’approvazione da parte della Giunta regionale di una convenzione tipo nella quale sono stabiliti gli elementi essenziali ai quali devono uniformarsi le convenzioni stipulate tra Soggetto Attuatore, Comune nel quale si realizza l’intervento e Regione Lombardia;
- con Deliberazione della Giunta Regionale n. 8/8456 del 19 novembre 2008 «Schema di convenzione tipo per la realizzazione e gestione di interventi destinati a Servizi Abitativi a Canone Convenzionato» (art. 2, comma 2, L.R. n. 14/2007) e con Deliberazione della Giunta Regionale n. 8/9060 del 4 marzo 2009, è stato approvato lo schema di convenzione tipo;
- con nota protocollata in data 8 luglio 2009, al n. 20577, la società Mass S.p.A. ha richiesto al Comune di Palazzolo sull’Oglio di aderire alla Convenzione tipo per i servizi abitativi a canone convenzionato di cui alla legge regionale 13 luglio 2007, n. 14, alla D.G.R. n. 8/8456 del 19 novembre 2008 ed alla D.G.R. n. 8/9060 del 4 marzo 2009;

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 133 in data 13 ottobre 2009 è stata assentita la citata richiesta presentata in data 8 luglio 2009 al n. 20577 dalla società Mass S.p.A. e si è preso atto dello schema di Convenzione approvato da Regione Lombardia con le sopra richiamate D.G.R., dando atto che detta Convenzione integra le obbligazioni assunte dall'operatore in forza della Convenzione a rogito del Notaio Cuoco Alfonso di Chiari, in data 21 aprile 2008 – repertorio n. 9873 – raccolta n. 2928, introducendo ulteriori vincoli nella assegnazione e gestione degli alloggi già previsti in locazione;
- successivamente la Regione Lombardia con la Deliberazione della Giunta Regionale in data 4 agosto 2011 – n. IX/2159 recante “Servizi abitativi a canone convenzionato (art. 43 l.r. n. 27/2009 e s.m.i.). Modifiche alla d.g.r. n. 9278/2009 – Criteri per l'accesso al fondo e modifiche alla d.g.r. n. 834/2010 – Schema di convenzione tipo”, ha approvato il nuovo “schema di convenzione tipo per i servizi abitativi a canone convenzionato”;
- con nota protocollata in data 11 ottobre 2011 al n. 26235 la società Mass S.p.A. ha richiesto al Comune di Palazzolo di recepire il nuovo schema di Convenzione tipo approvato dalla Regione Lombardia;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 202 del 20 dicembre 2011 è stata quindi accolta tale richiesta presentata dalla società Mass S.p.A., procedendo alla presa d'atto del nuovo schema di convenzione tipo approvato dalla Regione Lombardia con la Deliberazione della Giunta Regionale in data 4 agosto 2011 – n. IX/2159;
- in data 18 luglio 2013 è stata quindi sottoscritta la Convenzione tra la Regione Lombardia, il Comune di Palazzolo sull'Oglio e la Società Mass S.p.A., registrata nella Raccolta convenzioni della Giunta Regionale al n. 17989/RCC, per la realizzazione e gestione dei suddetti alloggi realizzati nel piano di zona del quartiere di Mura;
- sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie ordinaria n. 15 di lunedì 7 aprile 2014 è stata pubblicata la deliberazione della Giunta Regionale n. X/1619 del 4 aprile 2014 avente per oggetto “Schema di convenzione tipo per i servizi abitativi a canone convenzionato”. Modifica dell'art. 7 – Criteri di quantificazione del costo dell'area, dell'art. 16 – Garanzia e dell'art. 20 – Penali;
- con comunicazione pervenuta al protocollo comunale in data 16 aprile 2014 al n. 12547, la Regione Lombardia – Direzione Generale Casa, Housing Sociale e Pari Opportunità – Welfare Abitativo e Housing Sociale e Pari Opportunità – Progetti Speciali, ha quindi comunicato l'intervenuta approvazione della suddetta deliberazione, comunicando altresì che si sarebbe di seguito provveduto all'invio del testo contenente le modifiche apportate alla convenzione a suo tempo attivata tra le parti, che dovrà essere approvata dai rispettivi organi deliberanti prima della nuova sottoscrizione;
- tale schema di Convenzione integrativo veniva quindi di seguito trasmesso a mezzo posta elettronica in data 21 maggio 2014 ed è relativo, in particolare, agli articoli 7, 16 e 20 della Convenzione stipulata con la società Mass;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 101 in data 10 luglio 2014, avente ad oggetto “*Esame ed approvazione della modifica alla Convenzione stipulata con Regione Lombardia e la Società Mass S.p.A. di Chiari per la realizzazione e la gestione di n. 12 alloggi nel comparto di edilizia economica popolare di via Matteo Pedrali*”, è stato approvato lo schema di documento integrativo alla Convenzione stipulata in data 18 luglio 2013 con la Regione Lombardia e la Società Mass S.p.A., registrata nella Raccolta convenzioni della Giunta Regionale al n. 17989/RCC, per la realizzazione e gestione di alloggi realizzati nel piano di zona del quartiere di Mura, addendum che veniva di seguito sottoscritto in data 11 settembre 2014.

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.

1. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La 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»;*

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.

- **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.

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.

() [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.]*

*(**) [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.]*

Inoltre, 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 che:

Art. 1 - Corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione

- 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:*

$$CRV_s = CRV * 0,5$$

CRV_s = 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.*

Art. 2 - Dilazione di pagamento

- 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*

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.

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.*

2. 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"*), che dovrà presentare apposita istanza sulla base della modulistica appositamente 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 e, sulla base dei conteggi effettuati dal Settore Urbanistica, il Comune, trasmetterà al richiedente una comunicazione contenente l'ammontare complessivo del corrispettivo da versare.

Il richiedente, qualora accetti, dovrà inviare una comunicazione scritta al Comune, allegando alla stessa la ricevuta di pagamento, mediante versamento alla Tesoreria Comunale, dell'acconto pari al 20% (venti per cento) del corrispettivo comunicato, che resterà invariato per 60 (sessanta) giorni a partire dalla data della proposta. Qualora la comunicazione di accettazione della proposta e il pagamento dell'acconto, pervenissero al Comune, trascorsi i 60 (sessanta) giorni, 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, potrà essere versata in una delle seguenti modalità:

- in unica soluzione entro la data di stipula dell'atto pubblico/nuova convenzione;
- in forma rateale, nel modo di seguito indicato:
 - a) *il 25% entro 60 (sessanta) giorni dalla data di accettazione della proposta;*
 - b) *il 25% entro 90 (novanta) giorni dalla data di accettazione della proposta;*
 - c) *il 25% entro 180 (centottanta) giorni dalla data di accettazione della proposta;*
 - d) *il 25% entro la data di stipula dell'atto pubblico/nuova convenzione e comunque non oltre 270 (duecentosettanta) giorni dalla data di accettazione della proposta.*

Sulle somme rateizzate dovrà essere corrisposto l'interesse legale. In tal caso la stipula dell'atto avverrà dopo il pagamento dell'ultima rata.

Oppure per rateizzazione successiva all'atto di trasferimento:

- a) *il 25% alla data di stipula dell'atto pubblico;*
- b) *il 25% entro 90 (novanta) giorni dalla data di stipula dell'atto pubblico;*
- c) *il 25% entro 180 (centottanta) giorni dalla data di stipula dell'atto pubblico;*
- d) *il 25% entro 270 (duecentosettanta) giorni dalla data di stipula dell'atto pubblico.*

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.

Nel caso di pagamento rateizzato successivo all'atto di trasformazione, al corrispettivo delle rate residue sarà aggiunto l'interesse legale vigente e al momento della stipulazione dell'atto dovrà essere presentata idonea 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.

La garanzia a prima richiesta, dovrà 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.

La polizza fidejussoria dovrà indicare gli importi delle rate garantite con relative scadenze.

La scadenza della polizza fidejussoria dovrà essere almeno di 60 giorni superiore alla scadenza per il pagamento dell'ultima rata e comunque dovrà avere validità fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune dell'avvenuto pagamento dell'ultima rata.

Con determinazione del responsabile del Settore Urbanistica, 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.

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 atto pubblico predisposto da un notaio incaricato dal soggetto richiedente, sulla base dello schema di atto/convenzione approvato dal Consiglio Comunale.

Le spese, imposte e tasse comunque dovute per gli atti, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, saranno a carico del proprietario degli alloggi/unità immobiliari.

3. 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.

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

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.

- **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.

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.

- **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 influente 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:

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

- **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).

In ogni caso il suddetto corrispettivo non può superare il limite massimo di euro 5.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000,00 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 possono essere 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 è opportuno applicare la riduzione di cui all'allegato C.

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.

Allegato B

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE

Unità immobiliari ordinarie

Gruppo R

(Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari)

- R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.
- R/2 - Abitazioni in villino e in villa.
- R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi.
- R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

Gruppo P

(Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)

- P/1 - Unità immobiliari per residenze collettive e simili.
- P/2 - Unità immobiliari per funzioni sanitarie.
- P/3 - Unità immobiliari per funzioni rieducative.
- P/4 - Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili.
- P/5 - Unità immobiliari per funzioni culturali e simili.

Gruppo T

(Unità immobiliari a destinazione terziaria)

- T/1 - Negozi e locali assimilabili.
- T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.
- T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi.
- T/4 - Pensioni.
- T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico.
- T/6 - Stalle, scuderie e simili.
- T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali.

NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T).

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

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.

del 25 per cento qualora non comunicanti;

- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.
3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteri per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:
- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
- del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento se non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.
2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

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 e durata compresa fra 60 e 99 anni, 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

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.

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 5.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati.

Su richiesta di parte, può essere concessa la dilazione del pagamento del corrispettivo dovuto per 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, sia esso contenuto in convenzioni in diritto di proprietà, che in convenzioni in diritto di superficie, alle condizioni di cui all'articolo 2 del D.M. 28 settembre 2020, n. 151 e con la forma rateale già indicata al precedente paragrafo 2.

ALLEGATO C

ANNO 202__

REPERTORIO _____

COMUNE DI _____

Provincia di _____

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.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 20__ (duemila ____) addì ____ (____) del mese di _____ in _____, avanti a me Dott. _____ notaio in _____, previa rinuncia ai testi fatta concordemente dalle parti e con il mio consenso, sono personalmente comparsi:

- **II COMUNE DI _____**, in persona del Responsabile del Servizio _____, nat _____ a _____ il ____ [Codice fiscale _____], tale nominato con Decreto Sindacale n. ____ del ____ che, domiciliato per la carica presso il Palazzo Comunale, interviene quale rappresentante del Comune di _____ con sede in _____ – Via/Piazza _____ n. _____, codice fiscale _____, nel cui interesse agisce e stipula in forza della deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____ e della propria determinazione n. ____ del _____, depositati agli atti del Comune.

- **QUALE PARTE ACQUIRENTE/CONTRAENTE:** il/i Sig./Sigg.: _____, nat _____ a _____ il ____ [Codice fiscale _____], residente in _____, via _____ n. _____ e _____, nat _____ a _____ il ____ [Codice fiscale _____], residente in _____, via _____ n. _____

ALLEGATO C

PREMESSO CHE:

- il lotto edificatorio, su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari intestate alla parte acquirente, è identificato al Catasto Terreni del Comune di _____ al Foglio n. _____, mappali n. _____ di complessivi mq. _____, in un solo corpo posto tra le coerenze: _____;

- detto lotto è compreso nel Piano di Edilizia Economico Popolare della zona _____, su di esso fu costituito il diritto di superficie a favore della _____ [di seguito per brevità indicata anche semplicemente “operatore”], ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 s.m.i., con convenzione edilizia [di seguito per brevità indicata anche semplicemente “convenzione originaria”] a rogito Notaio _____ Rep. N. _____ del _____, registrata a _____ il _____ e ivi trascritta il _____ ai numeri _____;

- su detta area l’operatore sopra citato ha realizzato un fabbricato di civile abitazione non di lusso cui si accede da Via _____, giusta concessione edilizia n. _____ del _____, dichiarato abitabile con certificato di abitabilità n. _____ del _____;

- con atto a rogito Notaio _____ Rep. N. _____ del _____, registrato a _____ il _____ e ivi trascritto il _____ ai numeri _____, la parte acquirente ha ottenuto in proprietà superficiaria le seguenti unità immobiliari:

▪ alloggio al piano _____, con annessa cantina al piano _____ e _____, censito al Foglio _____ del N.C.E.U. di _____ al mappale n. _____, subalterno _____;

▪ box al piano _____, censita al Foglio _____ del N.C.E.U. di _____

ALLEGATO C

_____ al mappale n. _____, subalterno _____;

il tutto con quota millesimale sulle parti comuni dell'edificio pari a _____
/1000 millesimi;

- l'articolo 31, comma 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 e s.m.i. consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 s.m.i. ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 s.m.i., già concesse in diritto di superficie, nonché la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze;

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di _____ a seguito delle ultime disposizioni normative, ha aggiornato le procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà relativamente a tutte le aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18.4.1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 22.10.1971 n. 865, confermando la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare già concesse in diritto di superficie, approvando il metodo di calcolo dei corrispettivi per la cessione in diritto di proprietà dell'aree già assegnate in diritto di superficie, le procedure amministrative e lo schema di convenzione;

- con la citata Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, il Comune di _____ ha altresì stabilito le modalità di rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze;

- la parte acquirente ha richiesto di acquistare la proprietà dell'area già concessa in

ALLEGATO C

diritto di superficie, relativamente al loro alloggio, mediante la sottoscrizione di una nuova convenzione, secondo quanto previsto dall'articolo 31 commi 45 - 50 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, nonché l'eliminazione dei vincoli gravanti sulle unità immobiliari di sua proprietà, ubicate in _____ – Via _____, nonché la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle stesse;

- con Determinazione del Responsabile del Settore Urbanistica n. _____ del _____ è stato determinato nella misura di € _____ (Euro _____ / ____), ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, il corrispettivo per la cessione in diritto di proprietà dell'area oggetto del presente atto, nonché per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle unità immobiliari di proprietà della parte acquirente;

- la parte acquirente con nota prot. n. ____ del ____ ha comunicato l'accettazione della proposta del Comune di _____ relativamente alla/e quota/e sopra indicate;

- la parte acquirente ha versato alla Tesoreria Comunale il corrispettivo per la cessione in diritto di proprietà dell'area e per l'eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione oggetto del presente atto;

TUTTO CIÒ PREMESSO

le parti, come sopra costituite, della cui identità personale e qualifica sono personalmente certo, dato atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto pubblico,

STIPULANO QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1

ALLEGATO C

CESSIONE IN PROPRIETÀ PRO QUOTA DELL'AREA

Il Comune di _____, come sopra rappresentato, vende e trasferisce al/ai signor/signori _____, che accetta/no ed acquista/no in comunione/separazione legale con _____ ed in parti uguali, per la quota di _____/1000 (_____ millesimi), il diritto di proprietà, gravato dal diritto di superficie di cui in premessa, dell'area sita nel Comune di _____ distinta nel Catasto dei Terreni del medesimo Comune al Foglio _____, Mappali n. _____ di complessivi mq. _____ su cui insistono le unità immobiliari censite al Foglio _____ del N.C.E.U. di _____ al mappale n. _____, subalterni n. _____ e n. _____.

In conseguenza della presente cessione la parte acquirente, già titolare della proprietà superficiaria per la quota di _____/1000 (_____ millesimi) dell'unità immobiliare come sopra definita, ne diviene piena ed esclusiva proprietaria.

In dipendenza del presente atto, il diritto di superficie costituito con convenzione a rogito Notaio _____ Rep. N. _____ e successivamente trasferito pro quota al cessionario in forza di atto a rogito Notaio _____ Rep. N. _____ del _____, si estingue, riunendosi nello stesso soggetto la titolarità della proprietà superficiaria e quella del diritto di proprietà dell'area.

ARTICOLO 2

STATO DEL BENE

La cessione è fatta e accettata pro-quota millesimale a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui la porzione di terreno in oggetto attualmente si trova, ben nota alla parte acquirente, con accessi e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive che all'immobile suddetto competono per legge e per i titoli di provenienza.

Il Comune di _____, nella persona del suo rappresentante, dichiara che l'area

ALLEGATO C

oggetto di cessione è di propria assoluta ed esclusiva proprietà, libera da vincoli, pesi, privilegi fiscali e non e da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, come pervenuto in forza di _____, e come tale la trasferisce, prestando al riguardo la più ampia garanzia da evizione, spoglio, danno o molestia nel possesso.

Per effetto di quanto sopra la parte acquirente è proprietaria di quanto in oggetto e immessa nel possesso con decorrenza immediata da oggi per tutti gli effetti utili e onerosi.

ARTICOLO 3

RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

In applicazione a quanto previsto dall'articolo 31, commi 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 e considerato che sono trascorsi oltre cinque anni dalla data del primo trasferimento delle unità immobiliari sopra citate, il Comune di _____, come sopra rappresentato, acconsente alla rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e loro pertinenze, nonché al canone massimo di locazione, contenuti nella convenzione in premessa citata, relativamente alle unità immobiliari stesse ed alle rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà della parte contraente.

In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà della parte acquirente/contraente, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione e/o canone massimo di locazione.

Decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione a rogito

ALLEGATO C

Notaio _____ in data _____, Rep. _____.

ARTICOLO 4

CORRISPETTIVO ECONOMICO

Il corrispettivo da versare al Comune di _____ per la cessione dell'area già concessa in diritto di superficie, nonché per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle unità immobiliari, determinato dal Comune di _____ secondo quanto previsto dall'articolo 31 - comma 48 e seguenti - della citata legge n. 448/1998 s.m.i., è stabilito e accettato in € _____ (euro _____ / _____).

Detto/i corrispettivo/i che la parte acquirente ha già integralmente corrisposto e che il Comune venditore dichiara di aver già ricevuto e ne rilascia quietanza a saldo. (Nel caso di pagamento avvenuto per intero o rateizzato prima dell'atto)

Detto/i corrispettivo/i che per il 20% è stato corrisposto dalla parte acquirente all'accettazione della proposta Comunale, che il Comune dichiara di aver già ricevuto e ne rilascia quietanza, la parte restante sarà versata in forma rateale nel modo di seguito indicato:

- ❖ *il 25% alla data di stipula del presente atto che il Comune dichiara di aver già ricevuto e ne rilascia quietanza;*
- ❖ *il 25% entro 90 (novanta) giorni dalla data di stipula del presente atto;*
- ❖ *il 25% entro 180 (centottanta) giorni dalla data di stipula del presente atto;*
- ❖ *il 25% entro 270 (duecentosettanta) giorni dalla data di stipula del presente atto.*

A garanzia della rateizzazione, la parte acquirente rilascia apposita polizza fidejussoria bancaria o assicurativa n. _____ della Banca/Agenzia assicuratrice _____ di _____ dell'importo rateizzato pari ad € _____ comprensivo di

ALLEGATO C

interesse legale.

Le parti stabiliscono che in caso di mancato pagamento anche di una sola rata il cedente è autorizzato ad escutere integralmente la polizza fidejussoria. (Nel caso di pagamento rateizzato)

ARTICOLO 5

TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a spese della parte acquirente o suoi aventi causa che con la sottoscrizione del presente atto se le assumono.

ARTICOLO 6

SANZIONI A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE INADEMPIENTE E

CONTROVERSIE

Tutti gli atti compiuti in violazione alle disposizioni contenute negli articoli del presente atto sono nulli.

Detta nullità potrà essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse e potrà essere rilevata d'ufficio dal Giudice.

Ogni controversia che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione o all'esecuzione della presente convenzione sarà devoluta all'autorità giudiziaria del foro di _____.

ARTICOLO 7

IPOTECA LEGALE

Il Comune di _____, come sopra rappresentato, rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 8

DICHIARAZIONI

Le parti chiedono sia dato atto che:

ALLEGATO C

- non esistono a carico del bene sopra descritto vincoli di cui all'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353 s.m.i.

Ai sensi dell'articolo 30 - comma 1 e 2 - del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i., la parte venditrice dichiara e garantisce che:

- il terreno oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di _____ in data _____, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera [A], omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, e che fino a oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno;
- non è stata fino a oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Con riferimento all'articolo 35 - comma 22 - del Decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni nella legge 4 agosto 2006, n. 248, le parti, ciascuna per quanto di sua spettanza e sotto la loro personale responsabilità, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 s.m.i., consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano che:

- il pagamento del corrispettivo di cui infra è stato effettuato mediante bonifico bancario n. _____ in data _____ ;
- non si sono avvalse, per la conclusione della presente compravendita di immobile, dell'opera di un mediatore, ai sensi dell'art. 1754 e seguenti del codice civile.

ARTICOLO 9

DECADENZA DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA

Dalla data di stipulazione del presente atto, relativamente e limitatamente alle unità immobiliari identificate nel Catasto dei Fabbricati del Comune di _____ al Foglio _____, Mappale n. _____ subalterni: _____, di proprietà della parte

ALLEGATO C

acquirente, decadono tutte le limitazioni e i vincoli stabiliti nella convenzione originaria di cui all'atto a rogito Notaio _____ Rep. n. _____ del _____, in premessa citata.

ARTICOLO 10

SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle di registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono a totale carico della parte acquirente.

Agli effetti tributari si richiede il trattamento fiscale agevolato di cui all'articolo 32 — comma 2 — del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 s.m.i..

Atto pubblico amministrativo, contenuto in _____ fogli uso bollo, resi legali con l'apposizione di marche da bollo, per complessive _____ facciate e quanto della presente, riprodotto in parte da me e in parte da persona di mia fiducia, che, letto ai signori comparenti, viene dai medesimi ritenuto conforme alla loro volontà e, a conferma, sottoscritto con me dott. _____.