

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Determinazioni in merito alla rimozione dei vincoli di prezzo degli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata. Presa d'atto dell'entrata in vigore del Decreto Ministero dell'Economia e Finanze n. 151 del 28/09/2020 pubblicato in G.U. n. 280 in data 10/11/2020.

In materia di edilizia convenzionata la Legge 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31, commi da 45 a 50, e successive modificazioni ed integrazioni, nel suo impianto originale prevedeva che i Comuni potessero cedere in piena proprietà le aree peep già concesse in diritto di superficie ed eliminare i vincoli gravanti sugli alloggi costruiti su aree cedute in diritto di proprietà, attraverso il pagamento di un corrispettivo da parte del proprietario dell'alloggio e la stipula di convenzioni sostitutive di quelle precedentemente redatte ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della Legge n. 865/1971; nel tempo tale norma è stata integrata e modificata a più riprese attraverso l'art. 5, comma 3-bis, del D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito nella legge 12 luglio 2011, n. 106, con la successiva L. n. 14 del 24 febbraio 2012, di conversione del decreto Milleproroghe, art 29, comma 16-undecies, ed infine con l'art. 25-undecies del D.L. 23.10.2018, n. 119, convertito nella legge 17.12.2018, n. 136, che hanno determinato l'introduzione e la modifica graduale dei commi 49-bis, 49-ter e 49-quater, oltre a integrazioni ad altri commi.

L'Amministrazione Comunale, ai sensi della suddetta L. n. 448/1998, ha da tempo attivato il procedimento di vendita delle aree peep già concesse in diritto di superficie e di sostituzione delle convenzioni a suo tempo stipulate, al fine di eliminare i vincoli gravanti sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica convenzionata, approvando, nel corso degli anni, una serie di atti fra cui i seguenti:

- Deliberazione di C.C. n. 133 del 30.09.1999 (*per attivare l'intera operazione così come prevista dalla L. n. 448/1998 ed approvare gli schemi di convenzione sia per le aree in diritto di superficie che in proprietà*)
- Deliberazione di G.C. n. 104 del 19.04.2002 (*per approvare nuovi criteri per incentivare l'adesione all'operazione di acquisto e svincolo delle aree peep*);
- Deliberazione di G.C. n. 203 del 20.09.2002 (*per modificare gli schemi di convenzione sostitutiva*);
- Deliberazioni di G.C. n. 14 del 27.01.2006, n. 4 del 19.01.2007, e n. 25 del 12.02.2008 (*per il rilancio dell'operazione negli anni 2006-2007 e 2008*);
- Deliberazione G.C. n. 178 del 13.10.2008 (*per approvare lo schema di convenzione da stipulare in caso di cessione in proprietà di area peep concessa in diritto di superficie da oltre 30 anni*)
- Deliberazione del C.C. n. 168 del 27.10.2011 (*per svincolare alloggi edificati su aree cedute in diritto di proprietà da oltre 30 anni*)

ed inoltre, relativamente al calcolo dei corrispettivi:

- Deliberazione di C.C. n. 153 del 29.09.2009 (*con la quale veniva ridefinita l'operazione di cessione in proprietà delle aree peep già in diritto di superficie e di sostituzione delle convenzioni ed eliminazione dei vincoli per gli alloggi in diritto di proprietà, con particolare riferimento alle modalità di calcolo dei corrispettivi ed in base alle disposizioni di cui all'art. 37, comma 1, del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, così come modificato dall'art. 2, comma 89, lett. a), della Legge 24.12.2007 n. 244, secondo le indicazioni fornite dal parere n. 1 del 15.01.2009 della Sezione regionale di controllo per la Lombardia della Corte dei Conti (in seguito confermato dal parere a Sez. Riunite della Corte dei Conti n. 22 del 2011)*;

- Deliberazione di C.C. n. 76 del 26.04.2012 (*per definire le modalità per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione, così come previsto dai commi 49-bis e 49-ter, tramite il versamento di un ulteriore corrispettivo, in revisione della precedente deliberazione di C.C. n. 178/2009*);
- Deliberazione C.C. n. 153 del 26/11/2013 (*per approvare nuovi indirizzi operativi e schemi di convenzione integrati anche a seguito delle modifiche intervenute al comma 46 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998, con legge n. 106 del 12 luglio 2011, legge n. 14 del 24 febbraio 2012 e legge n. 135 del 5 agosto 2012*);

Nello specifico, i commi 49-bis e 49-ter del citato art. 31 della legge n. 448/1998, sono prima stati modificati dall'art. 5, comma 3-bis, del D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito nella legge 12 luglio 2011, n. 106 al fine esplicito di agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, poi modificati dalla L. n. 14 del 24 febbraio 2012, di conversione del decreto Milleproroghe, art. 29, comma 16-undecies e ulteriormente modificati dall'art. 25-undecies del D.L. 23.10.2018, n. 119, convertito nella legge 17.12.2018, n. 136. Successivamente, il D.L. n. 119/2018, così come convertito in L. n. 136/2018 ha aggiunto un nuovo comma 49-quater e stabilito ulteriori disposizioni in materia, come di seguito riportato;

"All'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il comma 49-bis è sostituito dal seguente:

*«49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, **con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze**, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ricadenti nei piani di zona convenzionati»;*

b) dopo il comma 49-ter è inserito il seguente:

«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»;

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli immobili oggetto dei contratti stipulati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

3. Il decreto di cui al comma 49-bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, come sostituito dal comma 1, lettera a), del presente articolo, è adottato entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto";

Nella realtà dei fatti, il suddetto decreto ministeriale, che avrebbe dovuto essere adottato entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione n. 136/2018 del citato decreto legge n. 119/2018, è stato adottato solo in data 28 settembre 2020 e pubblicato in G.U. in data 10/11/2020, n. 280

Il Comune di Campi Bisenzio, nelle more dell'adozione del sopra citato Decreto del Ministro dell'economia e delle Finanze, ha adottato la Deliberazione C.C. n. 88 del 28/05/2020 (*Determinazioni in merito alla rimozione del vincolo di determinazione prezzi degli edifici di edilizia residenziale pubblica. Addendum agli schemi di convenzione approvati con Deliberazione C.C. n. 153 del 26/11/2013*) con la quale, per disciplinare e consentire lo svincolo dal prezzo massimo di cessione degli immobili Peep in attesa del decreto ministeriale, si è provveduto ad aggiungere una clausola allo schema di convenzione "E", previsto dalla Delibera C.C. 153/2013 di cui sopra, affinché l'ufficio potesse procedere al calcolo ed allo svincolo degli immobili, salvo poi conguagliare la cifra determinata dall'ufficio *"con espressa reciproca accettazione dell'obbligo ad effettuare entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta in tal senso, il saldo definitivo in denaro da corrisponderci in favore della parte che risulterà creditrice all'esito di tale eventuale futura perequazione, rispetto a quanto già provvisoriamente calcolato e versato"*, così come previsto dalla stessa clausola convenzionale.

A seguito dell'adozione del decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28 settembre 2020, la Regione Toscana con nota prot. 59641 del 12/11/2020 ha provveduto ad inoltrare il suddetto provvedimento a questo Comune; sulla base di questo ed ai sensi della nuova formulazione del comma 49-bis e 49-ter, attualmente vigente, la percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, comma 48, della legge n. 448/1998, necessaria per la rimozione dei vincoli di cui trattasi è determinata non più dai Comuni come in precedenza stabilito dalla L. n. 14/2012, art. 29, comma 16-undecies, ma in base allo schema di calcolo indicato dal Ministero stesso.

Corre quindi l'obbligo di prendere atto ed adeguarsi ai parametri di calcolo del corrispettivo per l'eliminazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi di edilizia convenzionata adottati dal suddetto decreto ministeriale che modificano quelli adottati dal Comune con la Delibera CC n. 76/2012 sopra menzionata, precedentemente alle successive modifiche introdotte nel 2018 al testo dell'art. 31, comma 49-bis, ed inoltre superano quanto previsto con deliberazione C.C. n. 88/2020, in quanto la formula imposta dal decreto suddetto all'art. 1, comma 2, risulta la seguente:

$$CRV = Cc48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

dove

per "CVR" si intende *il corrispettivo per la rimozione dei vincoli;*

per "Cc48" si intende *il corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, comma 48 della L. n. 448/1998 (nello specifico tale corrispettivo viene determinato e rivalutato ogni anno con deliberazione di Giunta Comunale, l'ultima delle quali è la Delibera G.C. n. 71 del 28/04/2020 che indica i valori vigenti per il 2020);*

per "QM" si intende *la quota millesimale dell'unità immobiliare;*

tale importo viene poi ridotto del 50% e successivamente moltiplicato per il numero di anni che in pratica residuano rispetto alla scadenza naturale della convenzione sostitutiva (ovvero 30 anni per le stipule precedenti alla L. n. del 135/2012, legge che ha modificato la durata delle convenzioni sostitutive previste dal comma 46 dell'art.31 L.n.448/1998, e 20 anni per quelle stipulate dopo l'entrata in vigore della suddetta legge) diviso per il numero di anni di durata della convenzione stessa (20 o 30 a seconda dei casi)

e quindi per "ADC" si intende *il numero di anni di durata della convenzione*

e per "ACT" il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data della stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

Viene ribadita e prevista al comma 3 del medesimo articolo 1 del D.M. citato, anche la possibilità, già introdotta col comma 49-bis, di rimuovere i vincoli *in caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa fra i 60 e i 99 anni*; in tal caso, ai fini della determinazione del corrispettivo per lo svincolo il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula: $CRVs = CRV * 0,5$ intendendo con CRVs il corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie; il successivo comma 4 dispone che il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'art. 31, comma 49 quater, secondo periodo, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, per effetto della stipula della convenzione fra le parti. Al fine di rendere operativa tale possibilità si propone di adottare anche uno specifico schema di convenzione da utilizzare nell'eventualità che i proprietari/proprietari superficiali degli alloggi di edilizia convenzionata ai sensi della L. 865/1971 vogliano, alle condizioni previste dallo stesso comma 49-bis, eliminare 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'art. 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..omissis... .

Con il decreto ministeriale vengono anche disciplinati i criteri e le modalità per la concessione da parte dei Comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione; l'art. 2 "Dilazione di pagamento", prevede appunto la possibilità di rateizzazione dell'importo dovuto specificando che *su richiesta di parte, il comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa*; al comma 2 prevede inoltre che *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*; ed infine al comma 3 stabilisce che *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*. Peraltro, a proposito dell'eventualità di una rateizzazione prevista dalla norma, è da evidenziare che, poichè la concessione/cessione delle aree peep di più recente costituzione risale al 1998, essendo in generale il Peep sul territorio comunale risalente prevalentemente agli anni '80 e '90 del secolo scorso, in virtù dello schema di calcolo sopra descritto e previsto dai commi 2 e 3 dell'art. 1 del D.M. n.151 del 28 settembre 2020, nella maggior parte si prospettano corrispettivi per lo svincolo dal prezzo massimo di vendita di importo piuttosto contenuto.

Dal momento che gli importi richiesti dal Comune, quale corrispettivo per l'eliminazione del prezzo massimo di cessione, nelle more dell'emanazione del decreto del Ministero Economia e Finanze n. 151/2020, secondo una prima stima effettuata, risultano superiori a quelli determinati in base alla formula disposta dal medesimo decreto ministeriale, considerato inoltre che la clausola introdotta quale *addendum* allo schema di convenzione E), adottato con deliberazione C.C. n. 153/2013, secondo quanto disposto con la Deliberazione C.C. n. 88 del 28/05/2020, prevede

"l'obbligo ad effettuare entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta in tal senso, il saldo definitivo in denaro da corrisponderci in favore della parte che risulterà creditrice all'esito di tale eventuale futura perequazione, rispetto a quanto già provvisoriamente calcolato e versato", si ritiene necessario proporre l'istituzione di un capitolo destinato ai rimborsi per ottemperare alle eventuali istanze scritte di restituzione di quanto versato in eccesso che dovessero giungere a questo Comune da parte dei soggetti che, nel periodo sopra descritto di mancata adozione del decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, abbiano richiesto ed ottenuto l'eliminazione del vincolo.

In ottemperanza all'art. 3, comma 1 del decreto ministeriale, il quale prevede che, in attuazione del principio di trasparenza, i comuni garantiscano la tempestiva pubblicità nel proprio sito istituzionale delle procedure, della modulistica e di tutto ciò che sia rilevante ai fini della applicazione del regolamento definito col D.M. 28 settembre 2020, verrà incaricata l'U.O. 4.6 "Programmazione Strategica del Territorio" di adoperarsi per l'opportuna pubblicità delle novità introdotte col citato decreto; al fine di ottemperare al comma 2 si ritiene inoltre di adottare gli schemi di convenzione-tipo per la rimozione dei vincoli e modulistica aggiornata alla normativa vigente.

Campi Bisenzio, 9 dicembre 2020

Il Responsabile del Procedimento
Dirigente del Settore 4 "Programmazione e Gestione del Territorio"
(Ing. Domenico Ennio Maria Passaniti)

