

RELAZIONE TECNICA ISTRUTTORIA - RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DELLE UNITA' ABITATIVE E LORO PERTINENZE IN EDILIZIA CONVENZIONATA – DEFINIZIONE DEI CRITERI ED APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE IN APPLICAZIONE DI QUANTO PREVISTO DAI COMMI 49 BIS E 49 TER DELL'ART. 31 DELLA L. 448/98 E S.M.I.

L'art. 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 per gli alloggi realizzati in aree cedute in proprietà una serie di divieti di alienazione, la cui inosservanza era sancita con la nullità degli atti di alienazione.

Con la **legge n. 179 del 17/02/1992**, entrata in vigore il 15 marzo 1992, l'art. 35 della legge 865/1971 è stato notevolmente modificato dal momento che l'art. 23 di tale legge ha abrogato i commi da 16 a 19 dell'art. 35 della legge 865/1971.

Con la **legge 28 gennaio 1994 n. 85** è stato modificato l'art. 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".

Con la modifica introdotta dall'art. 23, L. 179/1992, non sono pertanto più previsti divieti di alienazione per gli alloggi in proprietà, e a decorrere dall'entrata in vigore della legge 85/1994 anche gli alloggi in edilizia agevolata, decorsi cinque anni dall'assegnazione o dall'acquisto, possono essere alienati o locati.

Tuttavia nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 ed in quelle stipulate ai sensi dei commi 45 e seguenti dell'articolo 31 della Legge 448/98 per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, permangono tuttora i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative nonché del canone massimo di locazione delle stesse, fino alla scadenza delle stesse;

In relazione a tali vincoli, al fine di agevolare il trasferimento degli immobili, **l'art. 5, comma 3-bis, del D.L. 13 maggio 2011 n. 70 "Decreto sviluppo 2011", convertito con Legge 12 luglio 2011 n. 106**, ha modificato la disciplina dettata con riguardo all'edilizia residenziale convenzionata, in particolare aggiungendo nell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998 n. 48 dopo il comma 49 i seguenti commi: "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... omissis;"

"49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'articolo 18 del testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380."

Successivamente il **comma 16-undecies dell'art. 29 della legge 24 febbraio 2012 n. 14 di conversione con modificazioni, del decreto-legge 29 dicembre 2011 n. 216**: "Proroga di termini previsti da disposizioni legislative" (milleproroghe), prevede che siano i singoli comuni a determinare il corrispettivo dovuto per la rimozione dei vincoli alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative di edilizia residenziale pubblica, nonché del canone massimo di locazione;

In relazione alle suddette recenti disposizioni normative le unità abitative che, trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, possono usufruire della possibilità di affrancamento anche dei vincoli di prezzo di cessione e canone di locazione sono quelle che fanno riferimento alle seguenti convenzioni:

- ✚ convenzioni attuative dei PEEP, stipulate ex art. 35 della Legge 865/71, per la concessione dell'area in diritto di superficie o cessione in diritto di proprietà;
- ✚ convenzioni stipulate ai sensi dei commi 45 e seguenti dell'articolo 31 della Legge 448/98 per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà ovvero per la soppressione dei vincoli di inalienabilità ex L. 865/71, per le quali non siano ancora scaduti i termini di validità;
- ✚ convenzioni di cui all'articolo 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 04.02.2003, il Comune di Biella, avvalendosi della facoltà di cui all'articolo 31, comma 45, della legge 23 dicembre 1998 n. 448, ha reso possibile agli aventi diritto, tramite la sostituzione/modifica delle convenzioni originarie stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (oggi art. 18 del D.P.R. n° 380/2001), la cessione in

proprietà, a titolo oneroso, delle 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.

La scadenza temporale delle nuove convenzioni stipulate, sia per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà che per l'eliminazione dei vincoli d'inalienabilità decennali e ventennali, è pari a 30 anni diminuita del tempo trascorso dalla data di stipulazione della convenzione originaria.

Durante il periodo di validità delle convenzioni, come detto, permangono immutate le limitazioni, ai sensi di legge, in ordine alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse.

Il D.L. 6 luglio 2012 n. 95, convertito dalla legge 7 agosto 2012 n. 135, ha infine stabilito, con l'art. 23-ter, comma 1-bis, l'ulteriore modifica dell'art. 31, comma 46, lettera a) della legge n. 448/1998 disponendo che le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 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 (*oggi art. 18 del D.P.R. n° 380/2001*) *“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”*.

In conseguenza di quest'ultima disposizione legislativa ed in relazione al fatto che tutte le convenzioni in diritto di superficie sono state stipulate antecedentemente al 1995 e quindi da oltre 20 anni, risulta acclarato che per quanto concerne gli immobili concessi in diritto di superficie, la stipula della convenzione per la cessione del diritto di proprietà determina la caducazione di ogni altro obbligo anche in ordine ai prezzi massimi di vendita ed ai canoni massimi di locazione essendo ampiamente trascorsi i vent'anni dalla stipula della convenzione originaria.

La procedura citata di cui all'art. 49-bis dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998 n. 48 troverà pertanto applicazione, nell'ambito del comune di Biella, unicamente per le 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.

Considerato pertanto che il comma 49 bis della legge 12 luglio 2011 n.106 subordina la rimozione dei vincoli ai seguenti presupposti:

- ✚ sia presentata apposita richiesta dal singolo proprietario
- ✚ sia decorso il termine di almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento

✚ sia determinata la percentuale del corrispettivo calcolato a norma dell'art. 31 comma 48, della legge 448/98, secondo la valutazione del Comune;

✚ sia sottoscritta apposita convenzione, registrata e trascritta, tra il privato richiedente ed il Comune

L'art. 31 comma 48 legge 448/98 stabilisce che: *“ Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà e' determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47.”*

Valutato che il corrispettivo di cui all'art. 49-bis possa essere quantificato nella misura percentuale del 50% del corrispettivo determinato in applicazione del citato art. 31, comma 48, della Legge n. 448/98.

Di seguito si schematizza il procedimento di calcolo del corrispettivo:

1) VALORE VENALE AREA

Determinato col metodo del valore di trasformazione: $VA = (VM - (CC + OU + P)) / (1+r)^n$

Dove:

✚ valore venale all'attualità dell'immobile	VM
✚ costo di costruzione	CC
✚ oneri di urbanizzazione rivalutati	OU
✚ spese generali + profitto	P
✚ durata operazione edilizia (3 anni)	n
✚ tasso interesse	r

2) CORRISPETTIVO AGGIORNATO ONERI CONCESSORI

Importo oneri concessori	OC
indice ISTAT	i
Importo rivalutato oneri concessori (OC * i)	OCr

3) VALUTAZIONE AREA IN DIRITTO DI

PROPRIETA'

Valore dell'area	VA
abbattimento	60%
Valore area ridotto (VA * a)	VAr
Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati	OCr
Corrispettivo per la cessione in proprietà (co. 48)	C = VAr – OCr

4) QUANTIFICAZIONE CORRISPETTIVO DI CUI AL COMMA 49-BIS

Corrispettivo per la cessione in proprietà (co. 48)	C
Percentuale di riduzione da applicarsi al corrispettivo di cui al comma 48	50%
Corrispettivo per la rimozione dei vincoli (co. 49-bis)	Cv = C * 50%

Il corrispettivo da versare per la rimozione dei vincoli alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative di edilizia residenziale pubblica, nonché del canone massimo di locazione sarà dunque pari alla quota di millesimi condominiali del corrispettivo come sopra determinato.

Biella, 5/06/2015

IL DIRIGENTE DEL SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

Arch. Alberto Cecca