



8.5.2015
ALL C

Prot. 9840

Del - 8 MAG 2015

Al Responsabile Area
Governato del Territorio
Arch. Danilo Donati
SEDE

OGGETTO: Rimozione dei vincoli convenzionali da alloggi Peep – Modalità di calcolo dei corrispettivi e modelli integrativi di convenzione.

RELAZIONE

Il Comune di Coriano con Delibera di C.C. n. 85 del 10/11/2010 ha avviato, in applicazione dell'art. 31 Legge 23/12/1998 n. 448 e s.m., la procedura per la trasformazione del regime convenzionale gravante sugli immobili realizzati in aree Peep, sia in diritto di superficie che cedute in proprietà, con soppressione delle relative clausole di inalienabilità;

Le convenzioni Peep, stipulate di volta in volta dal Comune coi soggetti attuatori, possono comportare clausole limitative alla libera circolazione degli alloggi quali: la determinazione e revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione, la definizione dell'utenza e la prelazione in capo al Comune per cessioni successive alla prima, nonché le sanzioni per inadempienze e, in caso del diritto di superficie, la durata e la determinazione del corrispettivo per il rinnovo;

Diversi Comuni hanno attivato procedure per la cancellazione anticipata dei vincoli convenzionali residui alla luce delle seguenti disposizioni:

- Legge 12 luglio 2011 n. 106, articolo 5, comma 3-bis, che ha introdotto all'art. 31 della legge 448/98 i commi 49 bis e 49 ter;

- Legge 24 febbraio 2012 n. 14, di conversione del decreto legge 20.12.2011 n. 216, art. 29 comma 16 – undecies, che comporta che la percentuale di cui al comma 49-bis sia stabilita dai Comuni anche al fine dell'applicazione del comma 49-ter, come di seguito:

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. A decorrere dal 1o gennaio 2012, la percentuale di cui al presente comma, è stabilita dai comuni.*

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.*

La Legge 7 agosto 2012 n. 135 ha previsto la riduzione a 20 anni del previgente termine trentennale come di seguito:

" 1-bis. All'articolo 31, comma 46, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, la lettera a) e' sostituita dalla seguente: 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".

Con Delibera di C.C. n. 56 del 30/09/2013 è stato approvato un nuovo atto di indirizzo per l'applicazione dell'art. 31 della Legge n. 448/1998, con rinvio ad un successivo e separato atto l'approvazione delle procedure e delle modalità di calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli residuali;

Con Delibera di C.C. n. 6 del 03/02/2014 in applicazione dell' art. 1 comma 392 della Legge n. 147/2013 (Legge di stabilità 2014), sono state introdotte integrazioni e modifiche alla delibera di C.C. n. 56/2013 comportanti: da una parte l'abbattimento del 25% del valore venale in applicazione dell'art. 31, comma 48, legge n. 448/1998, come novellato dall'art. 1, comma 392, legge n. 147/2013 e, dall'altra, alla luce del parere della Corte dei Conti di Puglia n.164/PAR/2013 del 18 ottobre 2013, la disapplicazione della detrazione del 25% di cui all'art. 37, co. 1 del DPR 327/01;

Con recente pronunciamento la Corte dei Conti Sez. Autonomie del 09/03/2015 (N. 10 SEZAUT/2015/QMIG depositato in Segreteria il 24 marzo 2015), è intervenuta sul tema dei riscatti pronunciando il seguente principio di diritto:

"La disposizione di cui all'art. 31, comma 48, legge n. 448/1998, come novellata dall'art. 1, comma 392, legge n. 147/2013 deve essere intesa nel senso che, al fine della determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, è data all'Ente la facoltà di abbattere sino al 50 per cento la quota percentuale da applicarsi al valore venale del bene e, dunque, correlativamente di elevare la già prevista riduzione del 40 per cento sino al 50 per cento..."

disponendo che:

".....al principio enunciato si conformeranno tutte le Sezioni regionali di controllo ai sensi dell'art. 6, comma 4, d.l. 10 ottobre 2012, n. 174, convertito dalla legge 7 dicembre 2012, n. 213."

Tale pronunciamento corregge il precedente indirizzo interpretativo di diverse amministrazioni locali che tra l'altro emergeva da un pronunciamento della Sezione regionale di controllo per la Lombardia (cfr. deliberazione n. 170/2014/PAR del 15 aprile 2014) che, incidentalmente, si pronunciava sulle modalità di calcolo del corrispettivo, e cioè sulla facoltà per i Comuni di abbattere fino al 50 per cento l'importo ottenuto applicando al valore venale del bene la percentuale del 60 per cento;

Pertanto, al fine di procedere alla determinazione dei corrispettivi di riscatto di aree nei Peep, occorre che il Consiglio Comunale si esprima sulla facoltà di ulteriore riduzione massima del 10 per cento da applicarsi al valore venale del bene.

Alla luce di quanto sopra e con l'ausilio di alcune considerazioni di dottrina (rif. studio di Giovanni Rizzi, presentato a Rimini il 14 Marzo 2014, nell'ambito del Congresso promosso dall'Associazione Sindacale dei Notai dell'Emilia Romagna, dal titolo: "L'EDILIZIA CONVENZIONATA: NUOVE OPPORTUNITA' E VECCHIE QUESTIONI") si propone di valutare l'adozione di una specifica delibera di Consiglio Comunale che comporti quanto segue:

- per le convenzioni stipulate prima dell'entrata in vigore della Legge 7 agosto 2012 n. 135 la completa cancellazione dei vincoli convenzionali possa avvenire prima dello scadere dei 30 anni;

- per le convenzioni stipulate dopo l'entrata in vigore della Legge 7 agosto 2012 n. 135 la completa cancellazione dei vincoli convenzionali, possa avvenire prima dello scadere dei 20 anni;
- il riparto del corrispettivo dovuto ai sensi del comma 49 bis avvenga quindi su 30 anni a partire dal ventesimo anno per le convenzioni stipulate prima dell'entrata in vigore della Legge 7 agosto 2012 n. 135, su 20 anni per le convenzioni stipulate successivamente. Ne consegue che la percentuale da applicare al valore venale dell'area per la determinazione del suddetto corrispettivo ammonta all' 3,33% per ciascun anno residuo rispetto alla scadenza trentennale e all' 5,00% per ciascun anno residuo rispetto alla scadenza ventennale.

- l'applicabilità del comma 49 ter sia riferibile alla generalità delle convenzioni rispondenti ai dettami dell'art. 8 commi primo, quarto e quinto della Legge 28/01/1977 n 10 trasfusi nell'art. 18 D.P.R. n. 380/2001 comprese le convenzioni Peep in proprietà di analogo contenuto stipulate dopo l'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (15/3/1992);

- l'eliminazione a titolo oneroso dei vincoli convenzionali residuali riguardi la generalità di tali vincoli, in particolare quelli attinenti al cd. "contenuto necessario", quali ad esempio la determinazione del prezzo e del canone di locazione, che l'eliminazione di quelli attinenti al cd. "contenuto pattizio" quali il divieto convenzionale di alienazione ovvero il diritto di prelazione;

- il corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali sia rapportato al 100% del valore venale dell'area in ragione di annualità residue alla scadenza trentennale o ventennale;

- le procedure in esame comportino la stipula di una nuova convenzione in forma pubblica, soggetta a trascrizione, che vada a sostituire tutte le convenzioni in essere e sia redatta secondo gli schemi di convenzione approvati con delibere del Consiglio Comunale n. 85/2010 e n. 56/2013 ovvero secondo gli schemi di convenzione allegati alla presente relazione:

1) schema di convenzione allegato **lettera A)** "CONVENZIONE INTEGRATIVA PER IL RECESSO ANTICIPATO DAL VINCOLO CONVENZIONALE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE RELATIVAMENTE ALLE AREE PEEP CEDUTE IN PROPRIETA' ", nel caso di rimozione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione, per le convenzioni già stipulate ai sensi dell'art. 31 della legge n. 448/1998;

2) schema di convenzione allegato **lettera B)** "CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI QUOTA DI UN'AREA PEEP GIA' CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE CON CONTESTUALE RIMOZIONE DEL VINCOLO CONVENZIONALE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE", per consentire l'applicazione della procedura di rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione anche ai soggetti che non abbiano ancora aderito all'operazione di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà dell'area, con contestuale rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione;

Il Funzionario
Dott. Geom. Eraldo Giudici

