

14.0.200

Astorre, Parente, Grimani, D'Alfonso (*)

Ritirato e trasformato nell'odg G14.0.200

Dopo l'**articolo** inserire il seguente:

«Art. 14-bis.

(Misure di riordino e semplificazione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'affrancazione nei piani E.R.P. - Disposizioni straordinarie in materia di violazione della disciplina sul prezzo massimo di cessione, a modifica ed integrazione dei commi dal 45 al 50 bis dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448)

1. I Comuni, su richiesta dei proprietari come individuati dal successivo comma 5, entro 180 giorni dalla domanda, previa verifica della titolarità del diritto, cedono 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 prima della approvazione della presente legge da proprietari di alloggi ubicati nelle aree che, con delibera comunale, non siano state escluse dalla possibilità di trasformazione, conservano la loro efficacia, decorrendo il termine dei centottanta giorni dall'entrata in vigore del presente comma.

2. Nel caso in cui i Comuni non provvedano alla sottoscrizione della Convenzione di cui al comma 3 entro il termine di 180 giorni di cui al precedente comma 1, si intenderà perfezionato il silenzio-assenso ai sensi dell'art. 20 della legge n. 241/1990. In tale caso il richiedente potrà dare esecuzione alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà con le seguenti modalità:

- a) il corrispettivo di cui al comma 6 viene autoliquidato sempre ai sensi del medesimo comma e versato nelle casse comunali; la ricevuta del versamento effettuato sarà consegnata al Notaio che la allegherà all'Atto di cui alla successiva lettera b);
- b) viene sottoscritto apposito Atto unilaterale predisposto dal Notaio sulla base della "Convenzione-tipo" di cui al successivo comma 3;
- c) il Notaio comunica al Comune l'avvenuta stipula dell'Atto unilaterale e dell'avvenuto pagamento;
- d) il Comune, entro novanta giorni dalla ricezione della notizia dell'avvenuta stipula dell'Atto unilaterale da parte del Notaio, dovrà verificare la regolarità e congruità dell'operazione di autoliquidazione, dandone comunicazione al richiedente; l'efficacia dell'atto unilaterale è subordinata al buon esito di tale verifica; in assenza di comunicazione da parte del Comune alla scadenza del novantesimo giorno, la verifica si intenderà andata a buon fine.

3. Tutte le convenzioni di concessione in diritto di superficie stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni, e quelle di cessione del diritto di proprietà vincolata stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, possono essere sostituite con la convenzione in piena proprietà di cui all'articolo 18, commi primo, secondo, quarto e quinto, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. La Convenzione sostitutiva dovrà essere stipulata utilizzando lo schema della "Convenzione-tipo" di cui al comma 1 dell'articolo 18 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, al ricorrere delle 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 6.

Le Regioni, entro novanta giorni dall'entrata in vigore del presente provvedimento, dovranno approvare o adeguare le "Convenzioni-tipo", previste dal comma 1, art. 18 del DPR 380/2001.

4. Tutti i vincoli soggettivi ed oggettivi, ivi compresi quelli relativi ai prezzi massimi di cessione e di locazione, relativi alle convenzioni di concessione in diritto di superficie, trasformate in convenzione in piena proprietà ai sensi del precedente comma 3, decadono al momento della decorrenza del termine di venti anni a partire dalla data di stipula della originaria convenzione di concessione di diritto di superficie. Laddove il termine di venti anni sia già decorso alla presentazione della domanda di trasformazione, la decadenza di tutti i vincoli predetti si intenderà avvenuta a partire già dal momento della scadenza del termine ventennale.

5. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree non escluse dai comuni, può avvenire a seguito di richiesta, ai sensi dei commi 1 e 3, da parte dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 6.

6. Il corrispettivo per la trasformazione delle aree in proprietà di cui al comma precedente è determinato in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene. Il valore venale dell'area è determinato nella misura del 15 per cento del valore minimo dei rilevamenti della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) resa disponibile dall'Agenzia delle Entrate alla data di presentazione della domanda di trasformazione, avendo riguardo alla tipologia "Abitazioni di tipo economico", per la microzona catastale in cui ricade l'immobile o quella più prossima, sempre alla data della domanda di trasformazione, diviso per il coefficiente di conversione convenzionale da mq a mc pari a 3,2. Il valore come sopra determinato:

- viene ulteriormente abbattuto in ragione del 20 per cento, laddove le opere di urbanizzazione primaria o secondaria non siano state completamente ultimate secondo le prescrizioni indicate nel DM 1444 del 2/4/1968;

- deve essere moltiplicato per il volume (mc) dell'intera unità edilizia risultante dalla convenzione originaria (consistenza comparto).

Dal valore del corrispettivo così determinato verranno dedotti gli oneri di concessione del diritto di superficie e di urbanizzazione, risultanti dalla medesima convenzione originaria, 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 è stata stipulata la convenzione originaria e quello risultante alla data della domanda di trasformazione di cui al comma 1 e seguenti. L'importo così determinato viene quindi ripartito secondo i millesimi di proprietà riferiti all'unità immobiliare per la quale viene domandata la trasformazione, parametrati all'intera unità edilizia risultante dalla convenzione. Dal corrispettivo determinato a seguito del riparto millesimale di proprietà, viene dedotto quanto eventualmente già corrisposto in applicazione dei commi 9 e 10 o in applicazione del comma 3, per una precedente procedura di trasformazione non ancora formalizzata, rivalutato sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese di versamento e quello risultante alla data della domanda di trasformazione di cui al comma 1 e seguenti.

7. Il corrispettivo unitario dell'area determinato ai sensi del precedente comma 6 non potrà comunque essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà (oppure precedentemente trasformate in diritto di proprietà) nello stesso Piano di Zona previa rivalutazione ISTAT alla data di presentazione della richiesta di Trasformazione di cui al comma 1 e seguenti. I comuni possono prevedere ulteriori sconti, agevolazioni e dilazioni di pagamento.

8. 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 6.

9. I vincoli oggettivi e soggettivi, nonché quelli 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, possono essere rimossi con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato nella percentuale dell'importo risultante dall'applicazione del precedente comma 48, stabilita con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa con la Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281; tale percentuale non potrà comunque essere superiore al 50 per cento e, in ogni caso, dovrà essere ulteriormente ridotta in ragione del coefficiente pari a quanto risultante dividendo il numero di anni residui al ventesimo anno successivo alla stipula della Convenzione originaria, per 20 anni. Sono abrogate tutte le norme contrarie alla presente, con particolare riferimento all'articolo 29, comma 16-undecies, del D.L. 29 dicembre 2011, n. 216, convertito con modificazioni dalla Legge 24 febbraio 2012, n. 14.

10. La procedura prevista dal comma 9 si applica anche a tutte le convenzioni in Diritto di Proprietà ai sensi articolo 8, commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977, n. 10 ed a quelle ai sensi dell'articolo 18 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, incluse quelle di cui al comma 3 e seguenti del presente articolo non ancora scadute, dopo che siano trascorsi almeno dieci anni dalla data della stipula della convenzione originaria. In questi casi, il corrispettivo per la rimozione di tutti i vincoli residui verrà determinato in una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 6 stabilita con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa con la Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, comunque non superiore al 2,5 per cento per ciascun anno residuo di durata della convenzione. Alla scadenza della convenzione tutti i vincoli decadono automaticamente.

11. Entro 120 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, i procedimenti previsti dalla normativa vigente che determinano la rimozione del vincolo di Prezzo Massimo di Cessione, secondo le modalità previste dai commi 45 e ss. dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, possono essere realizzati ed attivati in relazione a tutte le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 da chiunque vi abbia interesse, il quale ne dovrà sostenere integralmente il peso economico. Sino alla scadenza del predetto termine di 120 giorni, le domande presentate da parte dei soggetti terzi debbono essere considerate in via prioritaria e prevalente rispetto alle analoghe domande già presentate da parte dei singoli proprietari degli immobili di cui al comma 47 dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 ed ancora pendenti. Trascorso il suddetto termine di 120 giorni, gli attuali singoli proprietari degli immobili di cui al comma 47 dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, che li abbiano acquistati ad un corrispettivo superiore al Prezzo Massimo di Cessione, potranno fare richiesta al Comune di portare in detrazione dall'importo dovuto per la rimozione del vincolo di Prezzo Massimo di Cessione, la differenza del prezzo pagato in più in sede di compravendita immobiliare rispetto a quello massimo di cessione. Solamente in questi specifici casi, il Comune, accertata la vendita ad un corrispettivo superiore al Prezzo Massimo di Cessione, potrà richiedere un importo fino a due volte il corrispettivo di trasformazione al venditore, in solido con i suoi eventuali danti causa, che a loro volta abbiano violato il Prezzo Massimo di Cessione. Il Comune, accertata la violazione del Prezzo Massimo di Cessione, entro centoventi giorni dalla richiesta del proprietario, dovrà comunicare al richiedente il riconoscimento della detrazione. In mancanza di detta comunicazione, si intenderà perfezionato il silenzio-assenso ai sensi dell'art. 20 della Legge n. 241/1990. La rimozione del vincolo di Prezzo Massimo di Cessione secondo le modalità previste dai precedenti commi 1 e 2 si intende perfezionata a partire dalla stipula della convenzione di cui all'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865. La differenza tra il prezzo versato in sede di compravendita ed il Prezzo Massimo di Cessione non è ripetibile da parte di chi ha acquistato in violazione di tale vincolo, laddove questo sia stato rimosso, ai sensi dei precedenti commi 1 e 2, su iniziativa di un soggetto terzo che ne abbia sostenuto economicamente la spesa oppure in virtù della detrazione riconosciuta dal Comune.

12. Tutti i corrispettivi acquisiti dai Comuni ai sensi dei commi 1 e 10 del presente articolo saranno destinati al completamento delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie riferite e relative alle aree indicate dal citato comma 1. Le eventuali eccedenze rimangono nella piena e libera disponibilità dei Comuni.».
