

Prendendo spunto dalla petizione EDILIZIA CONVENZIONATA: SEI PROPOSTE PER USCIRE DAL CAOS pubblicata qui <https://www.change.org/p/graziano-del-rio-ministro-delle-infrastrutture-e-dei-trasporti-edilizia-convenzionata-sei-proposte-per-uscire-dal-caos>, occorre considerare che il problema della vendita degli alloggi di edilizia convenzionata soggetti al vincolo sulla determinazione del prezzo massimo di cessione che, raramente, è stato rispettato, almeno nel Comune di Roma, è stato dovuto a:

- a) *“Un'interpretazione ondivaga, che ha risentito della successione anche ad intervalli di tempo molto brevi, di emendamenti della disciplina legale.”* (Frase estratta dalla motivazione della Sentenza della Corte di Cassazione a SS.UU. nr. 18135 del 2015);
- b) Mancanza di vigilanza ed errata interpretazione giuridica delle Leggi in vigore degli Uffici addetti del Comune di Roma che, per motivi di cui non è dato sapere, hanno consentito a molti operatori, in fase di prima vendita o assegnazione, ed a molti titolari di tali alloggi, in fase di compravendite successive alla prima, di vendere ad un prezzo di mercato o comunque superiore al vincolo sulla determinazione del prezzo massimo di cessione.

Le conseguenze principali di quanto sopra sono che, in seguito alla citata della Sentenza della Corte di Cassazione a SS.UU. nr. 18135 del 2015:

- 1) Le compravendite di tutti gli alloggi in questione sono stati bloccati fino a quando non otterranno l'Affrancazione dal vincolo di prezzo massimo secondo costosissime procedure scaturite da interpretazioni piuttosto discutibili, se non *Contra Legem*, approvate nel 2016 dal Comune di Roma, in modo per altro non omogeneo con il resto dei Comuni Italiani che, dopo aver consentito, anche con lettere ufficiali, la compravendita a prezzo di mercato, adesso pretende di incassare somme ingenti dagli stessi cittadini che quando doveva NON ha protetto (vedere mancanza di vigilanza di cui sopra) per restituire agli alloggi il valore con il quale sono stati acquistati.
- 2) Numerosi acquirenti che hanno pagato il loro alloggio ad un prezzo superiore, talvolta anche di centinaia di migliaia di Euro, rispetto a quello massimo di cessione stanno iniziando, entro i termini di prescrizione, azioni legali contro i venditori degli alloggi, con la conseguenza che presto i Tribunali saranno intasati da queste numerosissime cause.

Considerata la situazione ormai fuori controllo ed il fatto che, anche dal punto di vista della moralità pubblica, non è accettabile che una Pubblica Amministrazione, come il Comune di Roma, possa ricavare incassi di svariati milioni di Euro dalle stesse persone che, quando doveva, non ha protetto contro operazioni immobiliari non consentite dalla Legge, per mettere sotto controllo questa situazione l'unico modo plausibile è quello di una modifica legislativa con i seguenti obiettivi:

- a) Modificare la Legge in vigore per renderle più chiare evitando le libere interpretazioni delle Amministrazioni Locali che possono utilizzarle per trovare un modo di “fare cassa”, ed a Roma è stato fatto in modo pesante, a tutto svantaggio dei cittadini;
- b) Ottenere un'omogeneità delle procedure a livello nazionale evitando iniquità di trattamento da un Comune all'altro;
- c) Trovare una soluzione del problema (come auspicato dal punto 6 dell'altra petizione sopra richiamata) con una sorta di “Sanatoria” che, anche se la parola ha un significato deleterio e potrebbe portare ad una riduzione degli incassi di alcune Amministrazioni Comunali (ma per quelle come quella di Roma questo sarebbe solo una giusta “punizione” per il pessimo operato degli scorsi decenni), resta la sola via percorribile.

La modifica legislativa è dettagliata nei seguenti punti:

1. Modificare il comma 8 dell'art. 35 della Legge 865/1971 come segue:
 - a. Aggiungere alla lettera (c): *“che dovranno essere classificate catastalmente con la categoria A/3 riferita alle abitazioni di tipo economico per coerenza con il comma 4 di questo articolo”*

- b. Aggiungere alla lettera (e): *“che dovrà valere anche come promessa irrevocabile a vantaggio degli aventi causa del concessionario, per la prima vendita o assegnazione, e di tutti i successivi aventi causa, per le compravendite successive, salva la possibilità di far decadere, dopo un termine temporale, il vincolo con eventuali procedure di “Trasformazione” dal diritto di superficie in diritto di proprietà oppure di “Affrancazione” dei vincoli convenzionali, ai sensi dell’art. 31 della Legge 448/1998 e sue modifiche ed integrazioni”*
2. Modificare il comma 45 dell’art. 31 della Legge 448/1998 come segue:
 - a. Sostituire la frase *“I comuni possono cedere”* con *“I proprietari superficiali possono chiedere di acquistare dai comuni che debbono accettare secondo quanto specificato dai commi successivi”*.
3. Modificare il comma 46 dell’art. 31 della Legge 448/1998 come segue:
 - a. Sostituire la frase *“all’articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10”* con *“all’articolo 18, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”*;
 - b. Aggiungere alla lettera (a) la frase *“Alla scadenza, in seguito al decorso della durata dei 20 anni sopra citati, decadono tutti i vincoli della convenzione sostitutiva, che, a sua volta, aveva già sostituito tutti i vincoli della convenzione originaria sopra citata. Nel caso fossero già trascorsi 20 anni dalla data di stipula della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà, invece della durata, la convenzione sostitutiva dovrà contenere la caducazione di tutti i vincoli della convenzione originaria.”*
4. Modificare il comma 47 dell’art. 31 della Legge 448/1998 come segue:
 - a. Sostituire la frase *“proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze”* con la frase *“proposta da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze e di accettazione da parte del comune, tramite la stipula della convenzione sostitutiva di cui al comma 46 di cui sopra”*.
5. Modificare il comma 48 dell’art. 31 della Legge 448/1998 come segue:
 - a. Sostituire la frase *“con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento”* con la frase *“con la facoltà per il comune di abbattere il valore precedentemente ridotto con un’ulteriore percentuale di abbattimento fino al 50 per cento”*;
 - b. Sostituire la frase *“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”* con *“al netto di tutti gli oneri di concessione del diritto di superficie, inclusi quelli di OO.UU., riportati nell’originaria convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà, 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 di stipula della citata convenzione originaria e quello di stipula della convenzione di cui al comma 46 di cui sopra”*;
 - c. Aggiungere, alla fine del comma, la frase *“La formula di calcolo del corrispettivo risulta così espressa:*

$$C = [(Vunit \times 0,2 \times 0,75) \times 0,6 \times K \times r \times \text{consistenza immobile}] - (Oc \times \text{quota proprietaria richiedente})$$
Dove:
 - **Vunit** (valori immobiliari unitari): valori immobiliari in €/mq acquisiti consultando le banche dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare. Sarà da considerarsi il valore intermedio tra la valutazione massima e minima della tipologia corrispondente alla categoria catastale A/3;

- *0,2 (percentuale di incidenza valore suolo): determinata nella misura del 20% per ottenere, moltiplicandolo per **Vunit** e la riduzione per intervento di riforma economico sociale, il valore venale a mq del suolo ai sensi del comma 2 dell'art. 18 del DPR 380/2001;*
- *0,75 (riduzione per intervento di riforma economico sociale): abbattimento del 25% previsto dalle nuove modalità di calcolo dell'indennità di esproprio, per ottenere, moltiplicandolo per **Vunit** e la percentuale di incidenza valore suolo, il valore venale a mq del suolo ai sensi dell'art 37 comma 1 D.P.R. 327 del 2001;*
- *Consistenza immobile: determinata in mq facendo riferimento all'All. C del D.P.R. n. 138/98, tale metodologia di determinazione della superficie è la stessa applicata dall'Agenzia del Territorio per la redazione delle stime di cui sopra. Qualora non siano reperibili grafici e dati tali da consentire una puntuale determinazione della consistenza si procederà dividendo per 3 (altezza virtuale) la volumetria totale dell'intervento riportata all'interno delle concessioni iniziali ed applicando al totale la quota proprietaria del richiedente desunta dalle tabelle millesimali;*
- *K (coefficiente di vetustà): al fine di equiparare le valutazioni di edifici edificati in periodi diversi si introduce un coefficiente riduttivo che tenga conto della vetustà dell'immobile dalla dichiarazione di abitabilità dello stesso. Per ottenere le percentuali si fa riferimento alle tabelle riportate all'interno della legge 392/1978.*
 - *-0 % annuo ----- tra 1 e 6 anni*
 - *-1 % annuo ----- tra 7 e 21 anni*
 - *-0,5 % annuo ----- tra 21 e 50 anni*
- *r (ulteriore abbattimento): La percentuale di abbattimento verrà determinata, con eventuale valenza pluriennale, dalla Giunta Comunale all'interno delle generali valutazioni in tema di programmazione e di gestione, con l'intento di coniugare valorizzazione patrimoniale ed incentivazione all'utilizzo delle procedure di cui al presente articolo. La Giunta Comunale avrà facoltà di determinare percentuali differenziate tra i beni in diritto di piena proprietà e quelli in diritto di superficie, in particolare attribuendo abbattimenti maggiori per gli immobili in diritto di proprietà. Le percentuali di abbattimento sopra determinate resteranno in vigore fino ad un'eventuale diversa determinazione*
- ***Oc** (oneri di concessione del diritto di superficie o di cessione della proprietà): sono riportati all'interno delle convenzioni iniziali. Devono essere 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 di stipula delle convenzioni iniziali e quello di stipula dell'atto di cessione o svincolo delle aree e comprendono gli oneri sostenuti per opere di urbanizzazione. Per stabilire l'ammontare della quota di competenza di ogni condomino si applicheranno le tabelle millesimali in vigore”.*

6. Modificare il comma 49-bis dell'art. 31 della Legge 448/1998 come segue:

- a. Sostituire la frase “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” con “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 ottenuta dal rapporto, moltiplicato per 100, fra gli anni ancora da trascorrere per giungere alla scadenza della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà e gli anni totali di durata di tale convenzione. Tale rapporto percentuale si annullerà in caso di convenzione già scaduta”

- b. Aggiungere, alla fine del comma, la frase *“la procedura di Affrancazione descritta in questo comma deve intendersi come residuale ed alternativa a quella di cui al comma 46, per i singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, che volessero rimuovere solo i vincoli citati all’inizio di questo comma con un corrispettivo agevolato proporzionalmente ridotto rispetto a quello totale risultante dall’applicazione del comma 48 del presente articolo, invece di effettuare la Trasformazione di cui al comma 46. In ogni caso, i singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze potranno comunque procedere successivamente alla Trasformazione di cui al comma 46, tramite versamento della quota residua non ancora versata del corrispettivo totale risultante dall’applicazione del comma 48 del presente articolo.”*
7. Modificare il comma 49-ter dell’art. 31 della Legge 448/1998 come segue:
- a. Aggiungere, alla fine del comma, la frase *“la procedura di Affrancazione descritta in questo comma deve intendersi come integrativa solo per le convenzioni in diritto di proprietà, siano esse tali in origine, oppure frutto della Trasformazione di cui al comma 46 di questo articolo, che non siano ancora giunte alla loro scadenza naturale, riaffermando che, per le convenzioni già scadute non esistono più vincoli convenzionali”*
8. Aggiungere un nuovo comma 49-quater all’art. 31 della Legge 448/1998 come segue:
- a. *“Al fine di porre rimedio ai casi in cui, come rilevato dalla Sentenza della Corte di Cassazione a SS.UU. nr. 18135 del 2015, per un’errata interpretazione ondivaga, che ha risentito della successione anche ad intervalli di tempo molto brevi, di emendamenti della disciplina legale, gli attuali singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, realizzati secondo convenzioni stipulate ai sensi dell’articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, li abbiano acquistati ad un prezzo maggiore rispetto al vincolo del prezzo massimo di cessione, le differenze di prezzo pagato rispetto a quelli massimi di cessione potranno essere portate in detrazione dal corrispettivo risultante dal comma 48 del presente articolo, fermo restando quanto previsto dal comma 49. Ai fini del calcolo delle differenze di prezzo, si potranno aggiungere anche gli oneri diversi o accessori, al netto dell’IVA o Imposta di registro, pagati con qualsiasi causale, purché adeguatamente dimostrati da ricevute quietanzate dal venditore, al corrispettivo dichiarato nell’ultimo atto oneroso di assegnazione o di compravendita, in ordine di tempo a partire dagli atti iniziali stipulati fra Cooperativa o Impresa di Costruzione ed i primi assegnatari o acquirenti e proseguendo fino all’ultimo atto oneroso di compravendita per le compravendite successive, escludendo qualsiasi atto di tipo diverso, quale, ad esempio, donazioni o successioni o conferimenti limitati nel tempo, nel qual caso dovrà essere considerato il precedente atto oneroso di compravendita o assegnazione.”*