

ANALISI DELLE MODIFICHE APPORTATE ALL'ART. 31 L. 448/1998 DALL'ART. 22-BIS

LEGGE N 108/2021 DI CONVERSIONE DEL D.L. 77/2021

La legge 29 luglio 2021, n. 108 *“Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, recante governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure.”*, ha apportato significative modifiche all’art. 31 della L. 448/1998.

L’articolo 22-bis *“Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica”*, modifica sostanzialmente l’art. 31 della L. 448/1998.

Si sintetizzano gli elementi maggiormente rilevanti e impattanti della nuova norma.

ART. 31 L. 448 del 23 dicembre 1998

COMMA 47

1) La trasformazione del diritto di superficie in proprietà può avvenire solo dopo che siano trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell’unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione. La trasformazione può avvenire su iniziativa dei soggetti interessati, i quali possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Il comune è tenuto a rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell’istanza pervenendo alla definizione della procedura.

COMMA 48

- 2) Il comma 48 è oggetto di un vero e proprio stravolgimento. Viene infatti reintrodotta l’originaria modalità di calcolo del corrispettivo di trasformazione licenziata nella versione originale della L. 448/98, la quale fa riferimento all’abrogato art. 5-bis L. 359/1992 (legge sugli espropri oggi sostituita dal T.U.).
- 3) La reintroduzione del vecchio 5-bis elimina di fatto la possibilità di modulare il valore venale in un range compreso tra lo 0 e il 50%. È quindi esclusa ogni possibilità di modulare il valore venale del bene in funzione delle diverse condizioni economiche generate dalle originali convenzioni di alienazione dei terreni.
- 4) Il nuovo corrispettivo, calcolato secondo quanto descritto al punto 2), viene ulteriormente limitato, mediante l’introduzione di un tetto massimo, pari a € 5.000 per unità abitative e loro pertinenze aventi superficie catastale complessiva inferiore a mq 125 e € 10.000 per quelle di superficie superiore ai mq 125.

COMMA 49-BIS

5) Il medesimo concetto di soglia massima esposto al punto 4) è replicato nel comma 49-bis che norma il calcolo del valore di rimozione dei vincoli. Anche in questo caso vale la regola dei 5.000 e 10.000 euro, sotto e sopra i mq 125.

L'effetto economico generato dall'introduzione di questa nuova norma determina una significativa riduzione dei corrispettivi introitabili dagli Enti Locali, stimabile in una percentuale oscillante tra il 40% e il 60%, riduzione che avvantaggia gli assegnatari degli alloggi PEEP.

Gli evidenti vantaggi economici per possessori di immobili non registrano però un andamento lineare.

Mentre gli alloggi interessati da corrispettivi elevati si vedono significativamente ridotto l'importo di affrancazione, per gli alloggi posti in zone aventi valori venali contenuti e con già ridotti corrispettivi calcolati secondo la precedente formula, si osservano nuovi importi di poco inferiori ai precedenti se non, in alcuni casi, più elevati.

A titolo esemplificativo, nella successiva tabella si riportano alcuni casi concreti rilevati in comparti PEEP di diversi comuni.

Nella colonna di destra il corrispettivo ottenuto dall'applicazione della formula contenuta nella norma attualmente vigente (art. 22-bis L. 108/21), a sinistra il corrispettivo definito dall'Ente secondo i parametri contenuti nella norma previgente.

COMPARTI CON VALORI VENALI SUPERIORI A €/MQ 500,00		
CARATTERISTICHE IMMOBILI	CORRISPETTIVO PRE L. 108/2021	CORRISPETTIVO POST L. 108/2021
TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE E RIMOZIONE VINCOLI < mq 125 Sup. catastale alloggio e pertinenze Mq 112 Sup. area in quota millesimale Mq 88,89	Cc48 + CRVs = € 32.655	Cc48 + CRVs = € 9.770
TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE E RIMOZIONE VINCOLI < mq 125 Sup. catastale alloggio Mq 68 Sup. area in quota millesimale Mq 111,11	Cc48 + CRVs = € 40.623	Cc48 + CRVs = € 10.000
RIMOZIONE VINCOLI PROPRIETA' > mq 125 Sup. catastale alloggio Mq 196 Sup. area in quota millesimale Mq 318,49	CRV € = 58.420	CRV = € 10.000
RIMOZIONE VINCOLI PROPRIETA' < mq 125 Sup. catastale alloggio Mq 120 Sup. area in quota millesimale Mq 67,43	CRV € = € 15.211	CRV € = € 5.000

COMPARTI CON VALORI VENALI SUPERIORI COMPRESI TRA €/MQ 125 E 499

CARATTERISTICHE IMMOBILI	CORRISPETTIVO PRE L. 108/2021	CORRISPETTIVO POST L. 108/2021
TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE E RIMOZIONE VINCOLI < mq 125 Sup. catastale alloggio Mq 82 Sup. area in quota millesimale Mq 61,78	Cc48 + CRVs = € 18.375	Cc48 + CRVs = € 7.389
TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE E RIMOZIONE VINCOLI > mq 125 Sup. catastale alloggio e pertinenze Mq 173 Sup. area in quota millesimale Mq 431	Cc48 + CRVs = € 30.102	Cc48 + CRVs = € 13.196
RIMOZIONE VINCOLI PROPRIETA' < mq 125 Sup. catastale alloggio Mq 115 Sup. area in quota millesimale Mq 124,13	CRV € = € 4.021	CRV € = € 2.010
RIMOZIONE VINCOLI PROPRIETA' > mq 125 Sup. catastale alloggio e pertinenze Mq 181 Sup. area in quota millesimale Mq 471	CRV € = € 5.088	CRV € = € 5.596

COMPARTI CON VALORI VENALI INFERIORI A €/MQ 125

CARATTERISTICHE IMMOBILI	CORRISPETTIVO PRE L. 108/2021	CORRISPETTIVO POST L. 108/2021
TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE E RIMOZIONE VINCOLI < mq 125 Sup. catastale alloggio e pertinenze Mq 85 Sup. area in quota millesimale Mq 70,05	Cc48 + CRVs = € 139	Cc48 + CRVs = € 523
TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE E RIMOZIONE VINCOLI > mq 125 Sup. catastale alloggio e pertinenze Mq 148 Sup. area in quota millesimale Mq 73,16	Cc48 + CRVs = € 145	Cc48 + CRVs = € 547
RIMOZIONE VINCOLI PROPRIETA' < mq 125 Sup. catastale alloggio Mq 115 Sup. area in quota millesimale Mq 96,32	CRV € = € 1.400	CRV € = € 1.411
RIMOZIONE VINCOLI PROPRIETA' > mq 125 Sup. catastale alloggio e pertinenze Mq 181 Sup. area in quota millesimale Mq 471	CRV € = € 5.088	CRV € = € 5.596

20/08/2021

Ellenia s.n.c.
Clara Borsatti

A seguire la comparazione delle modifiche apportate.

Modifiche a tutto il 30/07/2021 L. 108/2021 conversione in Legge del D.L. 77/2021

TESTO ORIGINALE	TESTO MODIFICATO
<p>45. I comuni possono cedere 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 dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia.</p>	<p>45. I comuni possono cedere 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 dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia.</p>
<p>46. Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, 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, alle seguenti condizioni:</p> <p>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;</p> <p>b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48</p>	<p>46. Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, 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, alle seguenti condizioni:</p> <p>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;</p> <p>b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48</p>
<p>47. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione 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 48.</p>	<p>47. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.</p>
<p>48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è</p>	<p>48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è</p>

<p>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.</p>	<p>determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, 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 in cui è stipulato l'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 proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.</p>
<p>49. 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 48.</p>	<p>49. 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 48.</p>
<p>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</p>	<p>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</p>

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.

corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. **In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza.** La percentuale di cui al primo periodo del 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. **Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo.** Le disposizioni del 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, compresi nei piani di

	zona convenzionati
49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.	49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
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. <i>D.L. 119/2018 Art. 25-undecies comma 1 lettera b): introduzione del comma 49-quater dell'art 31</i>	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. <i>D.L. 119/2018 Art. 25-undecies comma 1 lettera b): introduzione del comma 49-quater dell'art 31</i>
50. Sono abrogati i commi 75, 76, 77, 78, 78-bis e 79 dell'articolo 3 della legge 28 dicembre 1995, n. 549, e successive modificazioni, nonché i commi 61 e 62 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.	50. Sono abrogati i commi 75, 76, 77, 78, 78-bis e 79 dell'articolo 3 della legge 28 dicembre 1995, n. 549, e successive modificazioni, nonché i commi 61 e 62 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.