

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 1678

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**BARABOTTI, BOF, CAVANDOLI, CECCHETTI, DI MATTINA**

Modifiche all'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, in materia di corrispettivi per la cessione in proprietà di alloggi di edilizia residenziale pubblica

*Presentata il 1° febbraio 2024*

ONOREVOLI COLLEGHI! — La presente proposta di legge ha lo scopo di accelerare le procedure amministrative per la cessione delle aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica, concesse in diritto di superficie.

Per « edilizia residenziale pubblica » si intendono gli interventi di edilizia residenziale posti in essere previa stipulazione di una convenzione con il comune mediante la quale, a fronte di concessioni da parte dell'amministrazione pubblica riguardanti l'assegnazione delle aree su cui edificare o la riduzione del contributo concessorio, vengono assunti obblighi inerenti all'urbanizzazione delle aree e all'edificazione di alloggi di edilizia economico-popolare e dalla quale, inoltre, discendono vincoli che incidono sulla successiva circolazione degli alloggi così realizzati.

Nell'edilizia residenziale pubblica rientrano, pertanto, la convenzione per la riduzione del contributo concessorio, al cui pagamento è subordinato il rilascio del permesso di costruire, e la convenzione per la concessione di aree per la costruzione delle abitazioni.

Con riferimento al secondo tipo di convenzione, l'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, nel sostituire le disposizioni dell'articolo 10 della legge 18 aprile 1962, n. 167, ha disposto, al secondo comma, che « Le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, sono espropriate dai comuni o dai loro consorzi » e, al quarto comma, che « Su tali aree il comune o il consorzio concede il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali ». Lo stesso

articolo 35 ha inoltre disciplinato il contenuto della convenzione, deliberata dal consiglio comunale o dall'assemblea del consorzio, volta a regolare la citata concessione.

Su tali disposizioni si sono sovrapposte, tra le altre, quelle recate dai commi 45 e seguenti dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, che sono novellati dalla presente proposta di legge.

La citata legge n. 448 del 1998, recante misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo, all'articolo 31, offre ai comuni la possibilità di cedere in proprietà le aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35 della citata legge n. 865 del 1971, e la possibilità di sostituire le convenzioni stipulate per la cessione della proprietà e i relativi vincoli condizionanti il libero godimento degli immobili stessi con una nuova convenzione, di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, attuale articolo 18 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Inoltre, la Corte costituzionale, con la sentenza n. 210 del 23 settembre 2021, ha definitivamente stabilito che il vincolo del prezzo massimo di cessione, previsto nelle convenzioni in proprietà e nelle convenzioni di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, è da intendersi decaduto alla data di scadenza della convenzione medesima, al pari di tutti gli altri vincoli. In particolare, la Corte ha testualmente affermato che: « Occorre, poi, considerare che il termine per l'affrancazione – peraltro presente nell'articolo 31, comma 49-bis, della legge n. 448 del 1998 [...] – si mostra coerente con l'opzione di fondo per la non perpetuità dei vincoli, che emerge dalla legislazione in materia di edilizia convenzionata e di cui si ha significativa conferma non solo nella previsione, già nell'originario impianto della legge n. 865 del 1971, di un termine ventennale per l'eliminazione del vincolo di inalienabilità degli alloggi concessi in piena proprietà (articolo 35, comma diciassettesimo), ma anche nella successiva introdu-

zione di moduli consensuali, come le convenzioni per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e per la sostituzione dei vincoli originari con quelli della convenzione ai sensi dell'articolo 18 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, disciplinate dall'articolo 31, commi 45 e 46, della legge n. 448 del 1998, dalla cui adozione deriva anche una riduzione della durata del vincolo del prezzo massimo di cessione ».

Il decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, recante *Governance* del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure, prevedeva, all'articolo 22-bis, disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione delle aree comprese nei piani di edilizia economica e popolare (PEEP), approvati a norma della citata legge n. 167 del 1962, nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica, concesse in diritto di superficie.

Nel citato articolo 22-bis era inserita la previsione di un corrispettivo fisso per l'affrancazione che non doveva 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.

Successivamente, tale misura è stata soppressa dall'articolo 10-quinquies del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, convertito, con modificazioni, dalla legge 20 maggio 2022, n. 51, recante misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina, e ciò ha creato il protrarsi dei ritardi per la cessione delle aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica.

La presente proposta di legge intende ristabilire quanto precedentemente disposto dal citato decreto-legge n. 77 del 2021, introducendo una disciplina strutturale, a regime, per la cessione delle aree.

## PROPOSTA DI LEGGE

### Art. 1.

1. All'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 47, i primi tre periodi sono sostituiti dai seguenti: « I comuni avvisano i soggetti interessati relativamente alle aree per le quali è prevista la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, entro sessanta giorni dalla data della deliberazione del consiglio comunale. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, possono presentare al comune, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il comune, previa deliberazione della giunta comunale, deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla definizione della procedura di trasformazione »;

b) al comma 48, secondo periodo, sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: « , 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 »;

c) al comma 49-*bis*:

1) dopo il primo periodo è inserito il seguente: « 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 »;

2) dopo il quinto periodo è inserito il seguente: « 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, non si applica quanto previsto dai decreti del Ministro dell'economia e delle finanze adottati ai sensi dei periodi quarto e quanto del presente comma ».

