

OGGETTO: indirizzi operativi e criteri per la determinazione del corrispettivo per l'eliminazione del prezzo massimo di cessione degli immobili in ambito Peep.

PREMESSE

Il Comune di Sesto Fiorentino a seguito dell'entrata in vigore della Legge 167/1962 ha predisposto il piano per l'edilizia economica e popolare attraverso il quale sono state assegnate aree sia in diritto di superficie che in proprietà per la realizzazione di edifici residenziali, previo sottoscrizione di convenzioni redatte ai sensi della Legge 865/1971 e ai sensi della Legge 10/77.

Il legislatore con le disposizioni contenute nelle Leggi 549/1995, 662/1996 e soprattutto con la Legge 448/1998 ha introdotto la possibilità di trasformare il diritto di superficie in piena proprietà e di eliminare i vincoli di godimento previsti nelle convenzioni ex art. 35 Legge 865/1971 per gli immobili già concessi in diritto di proprietà.

Tutto ciò nell'ottica di un processo di risanamento della finanza pubblica che ha portato anche una risposta alle esigenze sociali dei proprietari degli alloggi che invece, senza tali norme, non avrebbero potuto passare in piena proprietà (nel caso del diritto di superficie) o eliminare i vincoli all'alienazione prima del decorso di trenta anni (per chi era già in diritto di proprietà).

In particolare l'art. 31 della Legge 448/1998, commi dal 45 al 50, ha previsto la possibilità per i Comuni di cedere in proprietà le aree PEEP, già concesse in diritto di superficie e di modificare le convenzioni stipulate per le aree PEEP già concesse in diritto di proprietà antecedenti all'entrata in vigore della Legge 179/1992 con la soppressione dei limiti decennali e ventennali di godimento ivi previsti, dietro pagamento **di un corrispettivo (che chiameremo per semplicità 1° corrispettivo)** pari al 60% dell'importo determinato per il calcolo dell'indennità di esproprio, (art. 5 bis Legge 359/92), al netto degli oneri di concessione rivalutati in base alla variazione Istat.

A seguito della dichiarazione di illegittimità dell'art. 5bis della Legge 359/92 pronunciata dalla Corte Costituzionale, la Corte dei Conti con delibera 49/2008 parere 5 del 22.5.2008 ha ritenuto che il valore di riferimento a cui applicare il 60% fosse il valore venale pieno.

La Corte dei Conti a Sezioni Riunite con delibera 22 del 14.4.2011 ha chiarito che il corrispettivo dovuto per la trasformazione dei diritti patrimoniali è pari al 60% del valore venale dedotti gli oneri pagati per la cessione dell'area rivalutati Istat.

Questa Amministrazione a partire dall'anno 1999 ha iniziato quindi ad informare i vari assegnatari di alloggi PEEP delle possibilità di modifica previste dalle leggi ottenendo un consistente riscontro da parte degli interessati.

La Legge 106/2011 di conversione del D.L. 70/2011 nell'intento di agevolare ulteriormente il trasferimento dei diritti immobiliari per consentire la rimozione dell'ultimo vincolo rimasto, quello del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, ha introdotto i commi 49 bis e ter all'art. 31 della legge 448/1998 che così recitano:

comma 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'art.35 della legge 865/1971 e successive modifiche, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge n.179 del 17.2.1992, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano

trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo (che chiameremo 2° 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. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo. La determinazione di tale percentuale, con legge 14/2012, è stata demandata ai Comuni.

Il legislatore è nuovamente intervenuto sull'argomento con la Legge 135/2012 modificando la durata massima prevista per le convenzioni, stipulate prima della Legge 179/1992, pari a venti anni.

Inoltre a seguito dell'entrata in vigore della Legge 147/2013 (legge di stabilità 2014) il comma 48 dell'art. 31 della Legge 448/1998 è stato riformulato ad opera dell'art.1 comma 392, togliendo i riferimenti al valore di indennità di esproprio e riconducendo il corrispettivo al 60% di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il Comune di abbattere tale valore fino al 50%, sempre al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà.

Tale norma è stata interpretata dalla Corte dei Conti a Sezioni Riunite con deliberazione n. 10 /2015, stabilendo:

- la disposizione di cui all'art.31 comma 48 legge 448/1998 come novellata dall'art 1, comma 392, legge 147/2013 deve essere intesa nel senso che al fine è riconosciuta ai Comuni la facoltà di abbattere sino al 50% il valore venale delle aree, calcolato sulla base della valutazione dell'ufficio tecnico comunale, elevando la riduzione già prevista del 40% sino al 50%..... il corrispettivo dovrà essere altresì determinato al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati in base alla variazione dell'Istat, indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatesi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree

Fin ad ora è stato calcolato solo il 1° corrispettivo per la modifica della convenzione che permette l'eliminazione dei limiti temporali per la vendita degli alloggi già concessi in proprietà e la possibilità di passare dal diritto di superficie al diritto di proprietà; tale corrispettivo è pari al 60% del valore venale detratti gli oneri di concessione ;non è stata prevista la possibilità di pagare il 2° corrispettivo per eliminare il vincolo del prezzo.

La nuova Amministrazione quindi, considerato il particolare periodo economico, nell'ottica di agevolare il libero scambio degli alloggi Peep, oggi ingessati in vincoli che hanno calmierato anche il prezzo di vendita, intende dare applicazione alle norme sopraggiunte per la liberalizzazione del prezzo di vendita.

È stata pertanto effettuata una verifica degli atti redatti da altre Amministrazioni per parametrare il valore della percentuale da applicare al 1° corrispettivo, la cui determinazione è stata demandata dalla legge ai singoli Comuni senza indicazioni particolari.

Da questa indagine è emerso che il range su cui si muove questa percentuale è compreso tra il 20 e l'80%; la percentuale maggiormente applicata è pari al 40% del 1° corrispettivo.

Nella Giunta del 7.11.2016 l'organo politico tenuto conto delle indicazioni fornite dall'ufficio scrivente e dei parametri applicati dalle altre Amministrazioni si è espressa in merito al calcolo del 1° corrispettivo confermando l'abbattimento pari al 40% del valore venale, e stabilendo altresì che la percentuale da applicare per ricavare il 2° corrispettivo fosse pari al 40% del 1° corrispettivo.

Tale percentuale viene poi applicata proporzionalmente al periodo residuo di durata della convenzione, come espressamente indica la legge.

Di seguito vengono brevemente descritte le possibilità che si presentano oggi ai proprietari di alloggi Peep.

Il proprietario

1) se in diritto di superficie può :

- A) chiedere la modifica della convenzione (che avrà durata ventennale) per passare in piena proprietà pagando il 1° corrispettivo ai sensi dell'art. 31 comma 48 L. 448/1998 e mantenere il vincolo del prezzo massimo di alienazione per la durata della nuova convenzione da stipularsi
- B) chiedere di eliminare anche il vincolo del prezzo massimo di alienazione o locazione pagando il 2° corrispettivo calcolato ai sensi del comma art. 49 bis art. 31 della stessa legge previo stipula di una sola nuova convenzione/atto in cui saranno eliminati tutti i vincoli; l'alloggio potrà essere venduto a prezzo libero e subito. (l'alloggio esce definitivamente dal regime peep)

2) se in diritto di proprietà (ante 1992) ma non ha ancora modificato la convenzione (eliminando i vincoli decennali e ventennali e si trova ancora nei primi 20 di durata della convenzione può

- C) chiedere la stipula di una nuova convenzione (che avrà durata ventennale) per l'eliminazione del limite decennale e ventennale dell'alienazione e pagare quindi solo il **1° corrispettivo**; l'alloggio potrà essere venduto anche a chi non possiede i requisiti per alloggi peep ma al prezzo stabilito dalla convenzione fino a che non saranno decorsi i 20 anni della nuova convenzione da sottoscrivere
- D) chiedere la stipula di una nuova convenzione per l'eliminazione sia dei limiti decennali e ventennali (**1° corrispettivo**) sia del vincolo relativo al prezzo massimo di alienazione (**2° corrispettivo**) o locazione previo il pagamento del corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48 e 49 bis, art. 31 legge 448/1998. L'alloggio potrà essere venduto subito a prezzo libero ed esce definitivamente dal regime peep.

3) se in diritto di proprietà (senza la modifica della convenzione) ma sono già trascorsi 30 anni dalla data di stipula della prima convenzione

- E) può richiedere la nuova convenzione pagando il 1° corrispettivo ed esce dal regime peep perché scaduti tutti i vincoli

4) se ha già modificato la convenzione ma si trova ancora nel trentennio di durata della stessa

- F) può chiedere di pagare il corrispettivo per l'eliminazione del vincolo del prezzo, unico vincolo ancora attivo, e sottoscrivendo una nuova convenzione esce definitivamente dal regime peep

Per concretizzare tutto quanto sopra espresso abbiamo verificato quante sono le posizioni che potenzialmente potrebbero essere interessate dalle modifiche proposte, in base al seguente criterio:

- o tutti coloro che non hanno aderito alla prima proposta inviata e quindi sono in diritto di superficie in quanto ora chiedendo la modifica della convenzione possono passare in

proprietà e contestualmente eliminare il vincolo del prezzo uscendo definitivamente dal regime del peep.

- tutti coloro che sono in proprietà ma non hanno eliminato i vincoli decennali e ventennali di godimento in quanto anche costoro ora possono modificare la convenzione riducendola a 20 anni(pagando il primo corrispettivo) e vendere a prezzo libero i loro alloggi(pagando il secondo corrispettivo)
- tutti coloro che hanno modificato la convenzione antecedentemente la legge 179/1992 e quindi sono in proprietà ma hanno una durata della convenzione pari a trenta anni e mancano, almeno 3 anni alla scadenza, (questo termine è solo proposto) pagando il secondo corrispettivo stipuleranno una nuova convenzione per l'eliminazione del vincolo residuo relativo al prezzo e uscirebbero dal regime peep.

A tutti i soggetti, compreso anche l'ultimo gruppo sarà inviata una comunicazione per offrire le varie possibilità di modifica per uscire dal regime Peep.

Tali proposte non possono invece essere ritenute interessanti per coloro che hanno sottoscritto una convenzione passando in piena proprietà e sono prossimi alla scadenza di validità della stessa (meno di 3 anni) in quanto allo scadere della validità automaticamente decadranno tutti vincoli.

I soggetti **che non hanno mai modificato** sono i seguenti:

Peep Zambra:

lotto 1G in proprietà (scadenza vincolo 4/5/2020) n. 9 posizioni interessate
lotto 3 in proprietà (scadenza vincolo 7/5/2020) n. 93 posizioni interessate
lotto 4B in superficie n. 20 posizioni interessate

Peep Padule:

lotto 1 in superficie n. 3 posizioni interessate
lotto 2B in superficie n. 2 posizioni interessate
lotto 3B in superficie n. 2 posizioni interessate
lotto 3C (commerciale) in superficie n. 13 posizioni interessate
lotto 4A in superficie n. 2 posizioni interessate

Peep Rimaggio:

lotto 1 in superficie n. 42 posizioni interessate
lotto 2A in superficie n. 10 posizioni interessate

Peep Pratese:

lotto 3 in superficie n. 5 posizioni interessate
lotto 5 in superficie n. 2 posizioni interessate
lotto 6 in superficie n. 2 posizioni interessate
lotto 8 in superficie n. 2 posizioni interessate

Peep Querceto:

lotto B2 in superficie n. 5 posizioni interessate

Peep Chini:

lotto 3A in superficie n. 10 posizioni interessate
lotto 3B in superficie n. 19 posizioni interessate

lotto 5A in superficie n. 34 posizioni interessate
lotto 5B in superficie n. 7 posizioni interessate
lotto 6 in superficie n. 29 posizioni interessate

I soggetti che **hanno modificato ma che potrebbero** essere interessati ad eliminare il vincolo del prezzo in quanto la durata della loro convenzione sarà tra almeno 3 anni sono:

Peep Zambra:

lotto 1G (scadenza vincolo 4/5/202) n. 2 posizioni interessate
lotto 3 (scadenza vincolo 7/5/2020) n. 52 posizioni interessate

Peep Padule:

lotto 3C commerciale (scadenza vincolo 11/12/2021) n. 3 posizioni interessate
lotto 4A (scadenza vincolo 28/11/2025) n. 16 posizioni interessate
lotto 4B (scadenza vincolo 5/2/2026) n. 12 posizioni interessate
lotto 4C (scadenza vincolo 3/4/2023) n. 7 posizioni interessate
lotto 5 (scadenza vincolo 28/11/2025) n. 30 posizioni interessate

Peep Pratese:

lotto 8 (scadenza vincolo 25/03/2023) n. 8 posizioni interessate

Procedura di calcolo secondo corrispettivo

Come sopra già richiamato il 1° corrispettivo viene calcolato ogni anno e inserito nel piano delle alienazioni. Tale corrispettivo è pari al 60% del valore venale delle aree su cui sono stati costruiti gli immobili Peep. (quindi applichiamo un abbattimento del valore pari al 40%).

La percentuale da applicare al 1° corrispettivo per l'eliminazione del prezzo imposto, e quindi il calcolo del 2° corrispettivo, viene quindi stabilita dall'Amministrazione pari al 40% del 1° corrispettivo.

Resta ora da parametrare l'applicazione di questo 2° corrispettivo sulla base degli anni residui di durata della convenzione.

Parametrazione 2° corrispettivo

(valore 2° corrispettivo) : (n° anni residui durata convenzione)

- nel caso di convenzioni modificative già sottoscritte antecedentemente al 2012 , quindi di durata trentennale, avremo:

$40\% \text{ del } 1^\circ \text{ corrispettivo} = \text{valore } 2^\circ \text{ corrispettivo} : 30 \text{ anni} = 1,33\% \text{ per ogni anno di durata residua della convenzione}$

- nel caso di convenzioni da sottoscrivere o già sottoscritte dopo il 2012, quindi di durata pari ad anni 20, avremo:

40% del 1° corrispettivo = valore 2° corrispettivo : 20 anni = 2 % per ogni anno di durata residua della convenzione

Per riassumere

Supponendo $X = 1^{\circ}$ corrispettivo

$X \times 40\% = Y$ (2° corrispettivo)

Avremo per le convenzioni di durata trentennale

$Y \times (1,33\% \times n. \text{anni residui}) = Z$ corrispettivo da versare per eliminare vincolo prezzo.

Oppure

$Y \times (2\% \times n. \text{anni residui}) = W$ corrispettivo da versare per eliminare vincolo prezzo.

Sesto Fiorentino li 18.11.2016

Il Tecnico
Arch. Loredana Bianchi

