

Preso d'atto dei contenuti della Sentenza della Corte Costituzionale n. 210 del 23.09.2021. Cessazione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione riguardo unità immobiliari realizzate ex art. 35 della Legge n. 865/1971 in diritto di proprietà o trasformate da diritto di superficie in diritto di proprietà - **Indirizzi**

LA CONSIGLIO COMUNALE

Premesso :

- che con la Sentenza n. 18135 / 2015 della Suprema Corte di Cassazione a Sezioni Unite fu affermato il principio secondo cui il vincolo del prezzo massimo degli alloggi realizzati in regime convenzionale ex art. 35 della Legge n. 865/1971 su aree sottoposte a Piano Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.), segue il bene, con efficacia indefinita, a meno che non intervenga un successivo atto amministrativo a rimuoverlo;
- che successivamente a tale sentenza, l'orientamento giurisprudenziale ha affermato che in difetto di un atto amministrativo di rimozione dei vincoli prevista dall'art. 5, comma 3-bis della summenzionata Legge n. 106/2011 (che ha introdotto i commi 49-bis e 49-ter all'art. 31 della Legge n. 448/1998), il vincolo massimo di prezzo è applicabile a tutti gli atti di alienazione, a titolo oneroso, intendendosi lo stesso come obbligazione che segue il bene, prescindendo dalla titolarità dello stesso;
- che quindi, in tale fase, si è ritenuto che i vincoli rispetto alla determinazione obbligatoria del prezzo massimo di cessione per le alienazioni a titolo oneroso, successive alla prima, potessero essere affrancati mediante procedura di affrancazione/rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione vigente nel Comune e che solo completata tale procedura, dette porzioni immobiliari potessero essere liberamente commercializzate;
- che in particolare, nel caso di assegnazione convenzionale in diritto di piena proprietà ovvero di successiva trasformazione del diritto di superficie così precedentemente convenzionato in diritto di piena proprietà, dopo 20 (venti) anni si sarebbero estinti tutti gli altri vincoli derivanti dalle convenzioni, a partire dalla stipula della prima Convenzione con la quale il Comune ha concesso il diritto di superficie, tranne che per il diverso vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione; in tal modo affermandosi la perpetuità solamente di tale vincolo e da ciò derivando la obbligatorietà della costituzione di un separato e distinto atto di affrancazione per la rimozione/liberazione da tali vincoli;
- che l'Amministrazione comunale, in tale materia e procedure ed in tale fase, si è uniformata alla sentenza citata ed a tale orientamento giurisprudenziale;

VISTO che il tema della sussistenza-permanenza di tale vincolo anche dopo la decadenza di tutti gli altri vincoli convenzionali, in caso di immobili realizzati o trasformati in regime di piena proprietà, è sempre stato molto controverso ed è stato uno dei motivi di Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica di privati contro il Comune di Roma avverso, in particolare, alle Delibere Assemblea Capitolina n. 46 / '17 e n. 116 / '18, in materia di modalità di definizione delle procedure e della onerosità per l'affrancazione di cui sopra, in

quanto ciò rappresenterebbe una compromissione ingiustificata del diritto di proprietà e un ostacolo alla libera commercializzazione dello stesso, finalità questa perseguita, secondo i ricorrenti, dal Decreto Legge n. 106/2011 con l'introduzione del comma 49-bis, nell'art. 31 della Legge n. 448/1998;

VISTO che, a seguito di ciò, la Corte Costituzionale è stata investita del tema di legittimità costituzionale dell'art. 31, commi 49-bis, 49-ter e 49-quater, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, come nel frattempo modificato dal citato art. 25-undecies del Decreto Legge n. 119 del 2018, la quale con la **Sentenza n. 210 del 23 settembre 2021** ha dichiarato non fondate le questioni di legittimità costituzionale delle norme suddette sollevate, ed in particolare, al punto 9 di detta Sentenza, la Corte Costituzionale ha testualmente affermato che : *" Occorre, poi, considerare che il termine per l'affrancazione - peraltro presente nell'art. 31, comma 49bis, della Legge n. 448 del 1998, sin dalla sua introduzione ad opera dell'art. 5, comma 3bis, del Decreto Legge n. 70 del 2011- 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 (art. 35, comma diciassettesimo), ma anche nella successiva introduzione 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'art. 18 del D.P.R. n. 380 del 2001, disciplinate dall'art. 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";*

VISTO che tale statuizione appare definitivamente dirimente circa il controverso tema della perpetuità - sussistenza o meno del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione riguardo i beni già convenzionalmente in origine in diritto di piena proprietà ovvero oggetto di successiva trasformazione del diritto di superficie (precedentemente convenzionato) in diritto di piena proprietà e anche dopo trascorsi 20 (venti) anni;

RITENUTO necessario prendere atto di tale principio di diritto, recependo nelle proprie procedure amministrative i contenuti della sopra citata Sentenza n. 210 / '21 della Corte Costituzionale per il punto citato e conseguentemente stabilendo che nessun procedimento di affrancazione è da attivarsi nel caso sia già trascorsa la scadenza specificata nella Convenzione per la cessione in proprietà, ovvero in quella relativa alla trasformazione da diritto di superficie in diritto di piena proprietà e che in tal caso tutti i vincoli si intendono già cessati e, quindi, gli immobili sono liberamente commerciabili senza alcuna limitazione di prezzo o altri vincoli soggettivi o oggettivi;

IN RIFERIMENTO alle procedure gestionali da attivarsi da parte dell'Area competente relativamente alle procedure di affrancazione / rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione vigente nel Comune per le successive alienazioni oltre la prima dei lotti e degli immobili ricadenti nelle zone PEEP (Piani di Edilizia Economica e Popolare) presenti nel capoluogo e nelle frazioni;

VISTI i commi 47, 48 e 49-bis dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, come modificati dalla L. 108 / 2021;

VISTI i pareri favorevoli ai sensi dell'art. 49 del D.lvo 18.8.00 n. 267 " *Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL.* ";

Ad unanimità di voti palesemente espressi;

DELIBERA

1) di prendere atto dei principi di diritto contenuti nella Sentenza della Corte Costituzionale n. 210 del 23 settembre 2021 e conseguentemente riconoscere che il vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione riguardo i beni già convenzionalmente in origine in diritto di piena proprietà, ovvero oggetto di successiva trasformazione del diritto di superficie (così precedentemente convenzionato) in diritto di piena proprietà (in virtù di Convenzione Integrativa ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 448/1998), è da intendersi decaduto per effetto dello scadere della durata della Convenzione, alla pari degli altri vincoli convenzionali di natura oggettiva e soggettiva;

2) di stabilire, per gli effetti di cui al punto precedente, il seguente indirizzo nei riguardi dei Servizi comunali competenti delle procedure in esame :

- Ai fini dell'individuazione concreta della durata di ciascuna Convenzione, si dovrà fare riferimento ai seguenti criteri:

a) riguardo le Convenzioni già dall'origine sottoscritte in diritto di piena proprietà si farà riferimento alla durata stabilita nella Convenzione medesima;

b) nei casi di Convenzione in diritto di proprietà ma quale trasformata poiché originariamente stipulata in diritto di superficie, la durata della Convenzione trasformata è stabilita in anni 20 (venti) quali derivanti dall'applicazione del comma 46, lettera a), dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e ss.mm.ii., norma che a riguardo stabilisce la suddetta durata di 20 (venti) anni; detta durata è da computarsi diminuendo del tempo trascorso fra la data di stipulazione della Convenzione originaria per la concessione del diritto di superficie e quella di stipulazione dell'atto di trasformazione dal diritto di superficie in diritto di proprietà;

3) di dare mandato all'Area Urbanistica / Edilizia Privata di comunicare sul sito del Comune, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di approvazione della presente deliberazione, l'iter secondo il quale saranno trattate le istanze già presentate di affrancazione, a seguito dell'approvazione della presente deliberazione;

4) di trasmettere il presente atto alla Segreteria Generale ed al Responsabile dell'Area Urbanistica / Edilizia Privata per i conseguenti adempimenti procedurali ;

5) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del D.Lgs. n. 267/2000.