

## Edilizia e territorio

**Immobili.** Dopo cinque anni via al limite massimo di prezzo e canone di locazione

# Libertà di vendita per le case popolari

Per la rimozione dei vincoli occorre anche versare un corrispettivo

A CURA DI  
**Angelo Busani**

Nuove opportunità dal decreto Sviluppo per i proprietari di unità immobiliari abitative e loro pertinenze la cui costruzione sia avvenuta a seguito della stipula di una convenzione, tra Comune e impresa costruttrice, nel cui ambito sia imposto un tetto massimo per la determinazione del prezzo di vendita o del canone di locazione degli alloggi oggetto dell'intervento convenzionato.

Spesso un intervento edilizio di nuova costruzione o di ristrutturazione è preceduto da un convenzionamento volto a disciplinare alcuni aspetti dell'imminente edificazione: ad esempio, la realizzazione delle opere di urbanizzazione (quali strade, reti degli impianti, parcheggi pubblici e privati, eccetera) e le caratteristiche tipologiche e costruttive del fabbricato erigendo. Diverse convenzioni, quali quelle oggi denominate di edilizia residenziale pubblica (Erp), un tempo Peep; piani di edilizia economica e popolare, si spingono sino a prevedere che la cessione (o la locazione) degli alloggi da realizzare sia possibile solo a favore di utenti con particolari caratteristiche (per lo più si tratta di soggetti con reddito non superiore a determinate soglie e privi di altre proprietà) e che il prezzo di cessione e il canone di locazione non oltrepassino

un certo limite massimo, e ciò sia con riferimento alla «prima cessione» (quella dell'appartamento nuovo, dal costruttore al primo acquirente o inquilino), ma anche con riferimento alle cessioni "successive", e quindi alle vendite e alle locazioni che vengano poste in essere dai soggetti aventi causa dall'impresa costruttrice.

## I cambiamenti

La legge di conversione del decreto Sviluppo (la legge 106/2011) introduce dunque una nuova norma per effetto della quale sarà possibile rimuovere, da determinate convenzioni, i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli alloggi. Più precisamente, si tratta dei vincoli contenuti:

■ nelle convenzioni (all'articolo 35 legge 865/1971) aventi a oggetto o il trasferimento al soggetto attuatore del diritto di proprietà su aree Erp, stipulate anteriormente all'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, oppure il trasferimento del diritto di superficie sulle aree Erp;

■ nelle convenzioni (articolo 18, Dpr 380/2011) stipulate per scorporare dai contributi concessori dovuti al Comune il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui si faccia carico l'attuatore.

Per la rimozione dei vincoli attinenti il prezzo di cessione o il canone di locazione, la nuova norma dispone che devono essere decorsi almeno cinque anni dalla data in cui è stato stipulato il trasferimento dell'area (spesso coincidente con la data della convenzione) e che occorre firmare, a richiesta del singolo proprietario, una nuova convenzio-

ne con il Comune, nella forma dell'atto pubblico da trascrivere nei registri immobiliari.

## I passaggi

Inoltre, si dovrà versare un

## NORME AGGIRATE

## Decisivi i controlli

Le norme sul tetto massimo al prezzo di vendita di appartamenti costruiti all'interno di piani di edilizia residenziale pubblica dovrebbero garantire che nessuno speculi su questi interventi. Capita, però, che queste disposizioni siano spesso disattese, senza che nessuno abbia mai fatto nulla per elaborare regole più stringenti o verificare il rispetto delle regole esistenti.

In realtà, da quando è stato istituito il «prezzo-valore» (la tassazione sul valore catastale e non sul prezzo pattuito) ed è stato introdotto l'obbligo di esplicitare nel contratto di compravendita le modalità di pagamento del prezzo, qualcosa è effettivamente cambiato e i pagamenti "in nero" sono stati scoraggiati. Ma si può fare di più. Sono, infatti, ancora all'ordine del giorno i pagamenti a prezzi di "mercato" per l'acquisto di abitazioni il cui prezzo dovrebbe essere calcolato secondo i criteri delle convenzioni tra Comuni e costruttori. Lo dimostro nelle situazioni in cui l'acquisto di un'abitazione di edilizia convenzionata è contestuale alla stipula di un mutuo di importo più elevato rispetto al prezzo da convenzione. Per questo sono decisivi i controlli.

corrispettivo commisurato al valore dell'area sulla quale è stato realizzato l'intervento, la cui determinazione è abbastanza complessa, in quanto bisogna compiere i seguenti tre passaggi:

1) occorre tenere anzitutto in considerazione che su ciascun richiedente grava un'aliquota del valore dell'area pari alla quota millesimale corrispondente all'appartamento che si intende svincolare dalla limitazione inerente la determinazione del prezzo massimo di cessione o del canone massimo di locazione;

2) in secondo luogo, occorre prendere in considerazione il valore dell'area quale determinabile ai sensi dell'articolo 31, comma 48, legge 23 dicembre 1998, n. 448: in sintesi, si tratta del valore, determinato dal Comune su parere del proprio ufficio tecnico, pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, decreto legge 333/1992 (convertito in legge 359/1992), escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma 1, 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 verificatisi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree;

3) infine, sul valore determinato in base ai criteri indicati sopra, bisogna applicare una percentuale che, secondo la legge di conversione del decreto Sviluppo, verrà stabilita con decreto di natura non regolamentare del ministro dell'Economia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Il panorama delle regole



| EDILIZIA RESIDENZIALE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | LA CONVENZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | I MUTUI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>01   LA RIMOZIONE</b><br/>Sarà possibile rimuovere, dalle convenzioni che regolano gli interventi di edilizia residenziale pubblica (Erp), i vincoli alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli alloggi</p> <p><b>02   LA CONDIZIONE</b><br/>Devono essere trascorsi almeno 5 anni dal primo trasferimento</p> | <p><b>01   LA FIRMA</b><br/>Per la rimozione occorre firmare, a richiesta del singolo proprietario, una nuova convenzione con il Comune nella forma dell'atto pubblico da trascrivere nei registri immobiliari</p> <p><b>02   IL CORRISPETTIVO</b><br/>Si dovrà versare un corrispettivo commisurato al valore dell'area sulla quale è stato realizzato l'intervento</p> | <p><b>01   LA SURROGA</b><br/>La facoltà di surroga si applica ai contratti conclusi da intermediari bancari o finanziari con i soggetti meritevoli di "protezione": persone fisiche o le micro-imprese</p> <p><b>02   LE MICRO-IMPRESSE</b><br/>Soggetti con meno di 10 occupati, fatturato non oltre 2 milioni di euro (al netto dell'Iva), bilancio annuo non superiore ai 2 milioni di euro</p> |

**Le micro-imprese.** Meno di 10 occupati e fatturato entro i 2 milioni di euro

## Surroga del mutuo a misura di «piccoli»

Novità dal dl Sviluppo anche per la materia della surrogazione dei mutui (detta anche "portabilità del mutuo"): si tratta della possibilità, per il cliente che abbia stipulato un mutuo con una banca, di ottenere da un'altra banca un nuovo finanziamento con il quale estinguere quello "vecchio".

Il vantaggio è che (visto che non vi è necessità di iscrivere una nuova ipoteca perché la "vecchia" ipoteca di "stacca" dal "vecchio" mutuo e si "attacca" al nuovo mutuo) è un'operazione senza alcuna spesa per il

cliente, il quale può così proseguire nel suo piano di ammortamento alle condizioni previste nel nuovo contratto, evidentemente più favorevoli rispetto alle condizioni di quello "vecchio", che viene sostituito.

Il dl Sviluppo reca anzitutto la previsione che la facoltà di surrogazione si applica non a qualsiasi contratto di finanziamento, ma solo a quelli conclusi da intermediari bancari o finanziari con i soggetti più meritevoli di "protezione", vale a dire le persone fisiche o le "micro-imprese" (quali definite dall'ar-

ticolo 1, comma 1, lettera t), Dlgs 27 gennaio 2010 n. 11 e nella raccomandazione 2003/361/CE) e cioè quelle che presentano i seguenti requisiti:

a) meno di dieci occupati effettivi;

b) fatturato non superiore ai 2 milioni di euro, al netto dell'Iva;

c) totale bilancio annuo non superiore ai 2 milioni di euro.

Nel decreto viene poi previsto che se l'operazione di surroga non si compie entro trenta giorni dalla data in cui è stata richiesta, la mancata collaborazione della banca "originaria" provoca a suo carico l'applicazione di un risarcimento al cliente pari all'1% del debito residuo per ogni mese o frazione di mese di ritardo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Punto per punto

### 1 I SOGGETTI INTERESSATI



La disposizione introdotta dalla conversione del decreto Sviluppo riguarda proprietari di unità immobiliari abitative e loro pertinenze la cui costruzione sia avvenuta a seguito della stipula di una convenzione, tra Comune e impresa costruttrice, in cui sia previsto un tetto massimo per il prezzo di vendita o il canone di locazione

### 2 I PROVVEDIMENTI ATTUATIVI



Per la piena attuazione delle disposizioni introdotte dal Dl Sviluppo è necessario un decreto regolamentare del ministero dell'Economia, previa intesa in sede di conferenza unificata Stato-Regioni

### 3 I RIFERIMENTI NORMATIVI



**Il decreto Sviluppo** Dl 70/2011 (come convertito dalla legge 106/2011), articolo 5, comma 3-bis  
**La norma «integrata»** Il Dl Sviluppo aggiunge i commi 49-bis e 49-ter all'articolo 31 della legge 448/1998

### 4 COME SI CALCOLA IL COSTO



Tre i punti da considerare per il calcolo del corrispettivo previsto per la rimozione dei vincoli su prezzo o canone: 1) l'aliquota del valore dell'area pari alla quota millesimale dell'unità 2) il valore dell'area determinato dal Comune 3) la percentuale da stabilirsi con decreto dell'Economia

Il Sole 24 Ore su iPad ti proietta nel futuro del giornalismo.



SCOPRI TUTTI I VANTAGGI CHE LA NUOVA APPLICAZIONE È IN GRADO DI OFFRIRTI.

- ➔ Sfoglia il quotidiano fin dalle 7 del mattino.
- ➔ Leggi gli articoli anche in formato testuale.
- ➔ Seleziona i contenuti direttamente dalla barra di navigazione.
- ➔ Archivia e consulta in ogni momento, anche senza connessione, le copie già scaricate.
- ➔ Accedi al servizio sia da iPad che da iPhone.



SCARICA GRATIS L'APPLICAZIONE potrai consultare la primacopia e le nostre speciali offerte di abbonamento.

CON IL SOLE 24 ORE IL FUTURO È GIÀ PRESENTE.

Il Sole **24 ORE.com**