

Fissati i criteri per svincolare gli immobili Erp

 *Il Sole 24 Ore* | NORME E TRIBUTI | 12 NOVEMBRE 2020 | Angelo Busani

Il criterio di calcolo del corrispettivo da pagare al Comune per poter vendere (o locare) a prezzo di mercato e a qualsiasi acquirente (o conduttore) unità immobiliari realizzate nell'ambito di piani di edilizia residenziale pubblica (Erp), è stato definito con il decreto n. 151 emanato dal ministro dell'Economia il 28 settembre 2020, in vigore dal prossimo 25 novembre (perché pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del 10 novembre 2020). In sostanza (in base all'articolo 31, commi 48 e seguenti, legge 448/1998): sostenendo il costo calcolato con queste regole, le predette unità immobiliari vengono svincolate dalle norme, contenute nelle convenzioni stipulate dall'impresa costruttrice con il Comune, che ne calmierano il prezzo di cessione (o di locazione) e che impongono determinate caratteristiche soggettive in capo ai soggetti che possono rendersi titolari delle unità immobiliari in questione; fino a che il vincolo Erp non è rimosso, il contratto di compravendita (o di locazione) di queste unità immobiliari per un prezzo o un canone superiore a quello convenzionale è valido ma non consente al venditore di pretendere la differenza tra il corrispettivo pattuito e il prezzo o canone convenzionale; la pretesa di rimborso avanzata da chi abbia effettuato il pagamento di un prezzo o di un canone superiore a quello convenzionale non è azionabile, una volta che il vincolo Erp sia rimosso. Il calcolo del corrispettivo per affrancarsi dai vincoli Erp è particolarmente complesso. Si parte dal 60% del valore venale del bene da svincolare (con facoltà per il Comune di abbattere tale valore fino al 50%) e, per gli interventi in diritto di superficie, si procede al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione Istat (tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree); il valore ottenuto va poi rapportato alla quota millesimale dell'unità immobiliare in questione. Il risultato deve essere inoltre abbattuto a metà e, infine, ridotto in base a un coefficiente, calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione Erp e il numero di anni (o loro frazione), trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata. Un ulteriore abbattimento a metà si deve applicare nel caso di intervento Erp in diritto di superficie di durata compresa tra 60 e 99 anni. Il Comune deve concedere una dilazione di pagamento, maggiorando le rate con l'interesse legale, se il richiedente fornisce una fideiussione bancaria o assicurativa. Alla sottrazione dai vincoli Erp si procede (ma non prima di cinque anni dalla data in cui l'impresa costruttrice ha venduto l'unità immobiliare che si intende svincolare) con atto pubblico o scrittura privata autenticata (da trascrivere nei registri immobiliari), stipulato a richiesta dei soggetti interessati, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile da svincolare (perché ad esempio interessati a non dover restituire la parte di prezzo percepito in misura superiore al prezzo convenzionale). © RIPRODUZIONE RISERVATA