



DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa dei senatori DE PRIAMO, MENNUNI, RUSSO, GELMETTI, BERRINO, MAFFONI, MARCHESCHI, SIGISMONDI, ROSA, SCURRIA, TUBETTI, MANCINI, SPINELLI, SATTA, PELLEGRINO, MIELI, FALLUCCHI, SPERANZON, CAMPIONE, FAROLFI, IANNONE, COSENZA e DELLA PORTA

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 2 AGOSTO 2023

Interpretazione autentica del comma 49-*bis* dell’articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, e disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica

ONOREVOLI SENATORI. – Il presente disegno di legge interviene in materia di procedure di affrancazione dei vincoli sul prezzo di cessione e di locazione degli immobili realizzati in edilizia convenzionata.

In particolare, l'articolo 1 vuole fornire un'interpretazione autentica del comma 49-*bis* dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, alla luce dei rilievi e delle statuizioni contenute nella sentenza n. 210 del 23 settembre 2021 della Corte costituzionale.

Con la suddetta sentenza, infatti, il giudice delle leggi ha chiarito che i vincoli non sono perpetui e, al riguardo, ha così statuito: « Occorre, poi, considerare che il termine per l'affrancazione – peraltro presente nell'articolo 31, comma 49-*bis*, della legge n. 448 del 1998, sin dalla sua introduzione ad opera dell'articolo 5, comma 3-*bis*, 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 (articolo 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'articolo 18 del de-

creto 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 suddetto principio di diritto ha quindi definitivamente chiarito che i vincoli non sono perpetui e che tale impostazione di fondo risale già alla legislazione originaria. Per effetto della suddetta autorevole pronuncia, 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 in diritto di piena proprietà è stato definitivamente chiarito, nel senso che in siffatte circostanze alla scadenza delle convenzioni i vincoli cessano e, quindi, nessun procedimento di affrancazione e nessun relativo atto notarile o scrittura privata autenticata sono necessari.

Per effetto della suddetta interpretazione autentica della norma *de qua*, inoltre, il presente disegno di legge prevede che i comuni provvedano a restituire agli aventi diritto le somme eventualmente corrisposte a titolo di canone di affrancazione laddove questo non era dovuto essendo cessati i vincoli per la scadenza della convenzione.

Con l'articolo 2, inoltre, si intende reintrodurre la norma abrogata per effetto dell'articolo 10-*quinqüies*, comma 1, del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, convertito, con modifi-

cazioni, dalla legge 20 maggio 2022, n. 51, al fine di ripristinare la disposizione introdotta con l'articolo 22-*bis* del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, con la quale erano stati individuati i limiti ai fini della determinazione del corrispettivo di trasformazione in di-

ritto di proprietà, ai sensi del comma 48 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448.

Infine, gli articoli 3 e 4 recano, rispettivamente, la clausola di invarianza finanziaria e la disposizione circa l'entrata in vigore della legge.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Interpretazione autentica del comma 49-bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448)

1. Il comma 49-*bis* dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, si interpreta nel senso che:

a) i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, del canone massimo di locazione delle stesse nonché tutti gli altri vincoli di natura soggettiva, anche riguardo eventuali finanziamenti pubblici, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, per la cessione del diritto di proprietà, cessano di avere efficacia alla scadenza della convenzione;

b) la procedura di affrancazione non si applica alle convenzioni in piena proprietà stipulate prima della data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, i cui vincoli convenzionali sono cessati a far data dal 15 marzo 1992;

c) la procedura di affrancazione non si applica alle convenzioni in piena proprietà stipulate prima della data di entrata in vigore della legge 23 dicembre 1996, n. 662, i cui vincoli convenzionali sono cessati a far data dal 1° gennaio 1997.

2. Nei casi previsti dal commi 1, i comuni provvedono, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, su richiesta degli aventi diritto, alla restituzione delle somme versate dagli stessi a titolo di affrancazione per la rimozione dei

vincoli sugli immobili i cui effetti erano cessati alla scadenza della convenzione.

Art. 2.

*(Disposizioni in materia di edilizia
residenziale pubblica)*

1. All'articolo 31, comma 48, secondo periodo, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, dopo le parole: « di cui al comma 47 » sono aggiunte le seguenti: « , 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 ».

Art. 3.

(Clausola di invarianza finanziaria)

1. Dall'attuazione della presente legge non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Art. 4.

(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

€ 1,00