



COMUNE DI TRATALIAS

Provincia del Sud Sardegna

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA, BILANCIO E PATRIMONIO

Via G. Matteotti, 15 – 09010 Tratalias



AL VIA IL RISCATTO DELLE AREE NEL PIANO DI EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (P.E.E.P.): INTERVENTI DI EDILIZIA SOVVENZIONATA E AGEVOLATA-CONVENZIONATA

Principali norme di riferimento

[Legge 22 ottobre 1971, n. 865¹, Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata.](#)

[Art. 35²](#) (come modificato dall'art. 3, comma 63, legge n. 662 del 1996) - (si veda anche l'art. 31, commi 46 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998, n. 448)

1. Le disposizioni dell'[articolo 10 della legge 18 aprile 1962, n. 167](#), sono sostituite dalle norme di cui al presente articolo.
2. Le aree comprese nei piani approvati a norma della [legge 18 aprile 1962, n. 167](#), sono espropriate dai comuni o dai loro consorzi.
3. Le aree di cui al precedente comma, salvo quelle cedute in proprietà ai sensi dell'undicesimo comma del presente articolo, vanno a far parte del patrimonio indisponibile del comune o del consorzio.
4. Su tali aree il comune o il consorzio concede il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali.
5. La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99.
6. L'istanza per ottenere la concessione è diretta al sindaco o al presidente del consorzio. Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare e da cooperative edilizie a proprietà indivisa.
7. La concessione è deliberata dal consiglio comunale o dall'assemblea del consorzio. Con la stessa delibera viene determinato il contenuto della convenzione da stipularsi, per atto pubblico, da trascriversi presso il competente ufficio dei registri immobiliari, tra l'ente concedente ed il richiedente.
8. La convenzione deve prevedere:
 - a) il corrispettivo della concessione e le modalità del relativo versamento, determinati dalla delibera di cui al settimo comma con l'applicazione dei criteri previsti dal [dodicesimo comma](#);
 - b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del comune o del consorzio, ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità del controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento ai comuni od ai consorzi;
 - c) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;
 - d) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
 - e) i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa è consentita;
 - f) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggior gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;
 - g) i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario.
9. Le disposizioni del precedente comma non si applicano quando l'oggetto della concessione sia costituito dalla realizzazione di impianti e servizi pubblici ai sensi del quinto comma del presente articolo.
10. I comuni per i quali non sia intervenuta la dichiarazione di dissesto finanziario ed i loro consorzi possono, nella convenzione, stabilire a favore degli enti, delle imprese di costruzione e loro consorzi e delle cooperative edilizie e loro consorzi, che costruiscono alloggi da concedere in locazione per un periodo non inferiore a quindici anni, condizioni particolari per quanto riguarda il corrispettivo della concessione e gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione.
11. Le aree di cui al secondo comma, destinate alla costruzione di case economiche e popolari, sono concesse in diritto di superficie, ai sensi dei commi precedenti, o cedute in proprietà a cooperative edilizie e loro consorzi ed ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi della presente legge sempre che questi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata.

¹ Collegamento ipertestuale con la pagina del sito web <https://www.normattiva.it>

² Collegamenti ipertestuali con la pagina del sito web <https://www.bosettiegatti.eu>

(per l'interpretazione del presente comma si veda l'[art. 7, comma 4, della legge n. 136 del 1999](#); ai sensi dell'[art. 46, comma 1, della legge n. 457 del 1978](#) le aree possono essere concesse o cedute anche ad imprese di costruzione e loro consorzi)

12. I corrispettivi della concessione in superficie, di cui all'[ottavo comma](#), lettera a), ed i prezzi delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato a norma della [legge 18 aprile 1962, n. 167](#); i corrispettivi della concessione in superficie riferiti al metro cubo edificabile non possono essere superiori al 60 per cento dei prezzi di cessione riferiti allo stesso volume ed il loro versamento può essere dilazionato in un massimo di quindici annualità, di importo costante o crescente, ad un tasso annuo non superiore alla media mensile dei rendimenti lodi dei titoli pubblici soggetti a tassazione (Rendistato) accertata dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente a quello di stipulazione della convenzione di cui al settimo comma. Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, sia per le aree concesse in superficie che per quelle cedute in proprietà, è determinato in misura pari al costo di realizzazione in proporzione al volume edificabile entro il limite di quanto dovuto ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni.

(comma modificato dall'art. 7 della legge n. 136 del 1999)

13. Contestualmente all'atto della cessione della proprietà dell'area, tra il comune, o il consorzio, e il cessionario, viene stipulata una convenzione per atto pubblico, con l'osservanza delle disposizioni di cui all'[articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10](#), la quale, oltre a quanto stabilito da tali disposizioni, deve prevedere:

- a) gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;
- b) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;
- c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici;
- d) i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione.

14. I criteri di cui alle lettere e) e g) e le sanzioni di cui alla lettera f) dell'ottavo comma, nonché i casi di cui alla lettera d) del precedente comma dovranno essere preventivamente deliberati dal consiglio comunale o dall'assemblea del consorzio e dovranno essere gli stessi per tutte le convenzioni.

15. - 16. - 17. - 18. - 19. - *(abrogati dall'art. 23 della legge n. 179 del 1992)*

19. Chiunque in virtù del possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione di alloggio economico o popolare abbia ottenuto la proprietà dell'area e dell'alloggio su di essa costruito, non può ottenere altro alloggio in proprietà dalle amministrazioni o dagli enti indicati nella presente legge o comunque costruiti con il contributo o con il concorso dello Stato a norma dell'art. 17 del d.P.R. 17 gennaio 1959, n. 2.

20. Qualora per un immobile oggetto di un intervento di recupero sia stato, in qualunque forma, concesso, per altro titolo, un contributo da parte dello Stato e delle regioni, può essere attribuita l'agevolazione per il recupero stesso soltanto se, alla data di concessione di quest'ultima, gli effetti della predetta contribuzione siano già esauriti.

(comma aggiunto dall'art. 23 della legge n. 179 del 1992)

Articolo 31, commi 45÷50, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448. Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo

Art. 31 (Norme particolari per gli enti locali)^{3 e 4}

45. I comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della [legge 18 aprile 1962, n. 167](#), ovvero delimitate ai sensi dell'[articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865](#), già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'[articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971](#). Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia.

46. Le convenzioni stipulate ai sensi dell'[articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865](#), e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della [legge 17 febbraio 1992, n. 179](#), per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'[articolo 8, commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977, n. 10](#), alle seguenti condizioni:

- a) per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;
- b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.

47. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione.

(comma così sostituito dall'articolo 22-bis del Decreto legge 31.05.2021, n. 77, come convertito con la Legge n. 29.07.2021, n. 108 e, in ultimo, modificato con l'articolo 10-quinquies del Decreto legge 21.03.2022, n. 21, come convertito con la Legge n. 20.05.2022, n. 51)

48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie,

³ Collegamenti ipertestuali con la pagina web https://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/1998_0448.html - testo coordinato col le modifiche ai commi 47, 48 e 49-bis apportate con l'art. 10-quinquies del D.L. 21/2022 convertito con L. 51/2022

⁴ e con la pagina web <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:DECRETO-LEGGE:2022-03-21:21!vig=>

rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree." Comunque, il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

(comma così sostituito dall'articolo 22-bis del Decreto Legge 31.05.2021, n. 77, come convertito con la Legge n. 29.07.2021, n. 108 e, in ultimo, modificato con l'articolo 10-quinquies del Decreto legge 21.03.2022, n. 21, come convertito con la Legge n. 20.05.2022, n. 51)

49. È esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48.

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'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza. La percentuale di cui al primo periodo del presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo. Le disposizioni del presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati.

(comma così sostituito dall'articolo 22-bis del Decreto legge 31.05.2021, n. 77, come convertito con la Legge n. 29.07.2021, n. 108 e, in ultimo, modificato con l'articolo 10-quinquies del Decreto legge 21.03.2022, n. 21, come convertito con la Legge n. 20.05.2022, n. 51)

49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'[articolo 18 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380](#).

(comma introdotto dall'articolo 5, comma 3-bis, legge n. 106 del 2011)

49-quater. In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva.

(comma aggiunto dall'articolo 25-undecies, comma 1, lettera b), legge n. 136 del 2018)

50. Sono abrogati i [commi 75, 76, 77, 78, 78-bis e 79 dell'articolo 3 della legge 28 dicembre 1995, n. 549](#), e successive modificazioni, nonché i [commi 61 e 62 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662](#).