

Numero 01492/2020 e data 17/09/2020 Spedizione



REPUBBLICA ITALIANA

Consiglio di Stato

Sezione Consultiva per gli Atti Normativi

Adunanza di Sezione del 3 settembre 2020

NUMERO AFFARE 00926/2020

OGGETTO:

Ministero dell'economia e delle finanze.

Schema di decreto del Ministro dell'economia e delle finanze recante il regolamento in materia di rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata, ai sensi dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, come modificato dall'articolo 25-*undecies* del decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119, convertito con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2018, n. 136 (c.d. D.M. affrancazione).

LA SEZIONE

Vista la nota di trasmissione della relazione in data 31 luglio 2020 con la quale il Ministero dell'economia e delle finanze ha chiesto il parere del Consiglio di Stato sull'affare consultivo in oggetto;

Esaminati gli atti e udito il relatore, consigliere Paolo Aquilanti;

Premesso e Considerato:

1. In data 31 luglio 2020, il Ministero dell'economia e delle finanze ha chiesto il parere del Consiglio di Stato sullo schema di decreto del Ministro dell'economia e delle finanze recante il regolamento in materia di rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata, ai sensi dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, come modificato dall'articolo 25-*undecies* del decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2018, n. 136 (c.d. D.M. affrancazione).
2. Lo schema di regolamento è accompagnato dalla relazione del Ministro dell'economia e delle finanze, dalla relazione illustrativa e dall'intesa conclusa in sede di Conferenza unificata nella seduta del 27 luglio 2020.
3. Lo schema di regolamento è diretto ad attuare l'articolo 31, commi 48, 49-bis, 49-ter e 49-quater,

della legge 3 dicembre 1998, n. 448, come modificati (salvo il comma 48) dall'articolo 25-undecies del decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2018, n. 136. In particolare, il comma 49-bis prevede che il vincolo del prezzo massimo di cessione contenuto in una convenzione P.E.E.P. possa essere rimosso a richiesta del soggetto interessato, trascorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento, mediante un'apposita convenzione onerosa stipulata con il Comune e soggetta a trascrizione. In proposito, lo schema di regolamento è volto risolvere una serie d'incertezze applicative generate dalle disposizioni vigenti sulla rimozione di tale vincolo, quando il concessionario abbia acquisito la piena proprietà dell'unità immobiliare e, in particolare, anche verso i terzi successivamente acquirenti. La disciplina vigente, stratificata in più norme di legge e anche in appositi regolamenti comunali, ha dato luogo, infatti, a difformità di regime e anche a un notevole contenzioso, pervenuto alle Sezioni Unite della Cassazione e, sotto altri aspetti, alla Corte dei Conti. Inoltre, i Comuni hanno adottato regole non uniformi, con particolare riguardo alla percentuale di riduzione del corrispettivo dovuto dal concessionario nell'ambito delle prescritte convenzioni che, decorsi cinque anni dal primo trasferimento, consentono la cessione in proprietà. Una delle questioni più controverse è quella dell'opponibilità al terzo acquirente del limite di prezzo massimo, anche dopo un trasferimento a titolo oneroso a prezzo maggiore, definito sui valori di mercato. In tali casi, infatti, i terzi acquirenti agiscono in giudizio per la ripetizione dell'eccedenza pagata e la Corte di Cassazione ha avallato, in varie occasioni, tali pretese. Come esposto dal Ministero nella relazione illustrativa, ciò ha determinato nella pratica il rischio di una speculazione all'inverso dell'acquirente che pur avendo comprato a prezzo di mercato, chiede e ottiene la differenza con il prezzo-limite.

4. L'art 1 del regolamento, pertanto, ha l'effetto di definire in modo uniforme le modalità di calcolo per la determinazione del corrispettivo dovuto al Comune in cambio della rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione, secondo una formula matematica che considera una percentuale fissa (in luogo delle percentuali variabili tra un minimo e un massimo applicate finora dai Comuni), un coefficiente moltiplicativo di riduzione parametrato al periodo trascorso dalla stipulazione della convenzione, proporzionale alla durata residua, con cessazione del vincolo alla scadenza della stessa convenzione già vigente stipulata tra le parti. Vi è un'ipotesi di riduzione ulteriore: quando la convenzione ha per oggetto il diritto di superficie per la quale i comuni non abbiano proposto (o i privati non abbiano accettato) la trasformazione in diritto di proprietà. Il corrispettivo in ogni caso non può avere valore negativo. L'art. 2 definisce, invece, i criteri e le modalità per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento, integrate da garanzia "a prima richiesta". L'art. 3 prevede infine la pubblicazione, da parte dei Comuni, della modulistica e delle altre informazioni rilevanti, con particolare riguardo a quelle concernenti il corrispettivo.

5. Il regolamento dà attuazione in modo coerente e ordinato alle disposizioni di legge applicabili in materia e corrisponde all'esigenza di dare certezza i rapporti giuridici favorendo la circolazione commerciale dei beni in questione, tutelando le ragioni dell'amministrazione e gli interessi dei privati interessati, compresi i terzi acquirenti.

6. Sotto l'aspetto formale, il Collegio osserva:

- quanto al preambolo del regolamento, nel primo dei Visti, il riferimento alla base legislativa (articolo 31, commi 48, 49-bis, 49-ter e 49-quater, della legge 3 dicembre 1998, n. 448, come modificati dall'articolo 25-undecies del decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2018, n. 136) dovrebbe essere limitato all'art. 31, commi 48, 49-bis, 49-ter e 49-quater, della legge 3 dicembre 1998, n. 448, mentre dovrebbe omettere il riferimento alle modificazioni successive, sia perché superfluo, dato che i rinvii normativi, salvo casi particolari, s'intendono sempre rivolti alle norme vigenti, sia perché il comma 48 non è stato modificato dal citato decreto-legge e una distinzione tra quel comma e gli altri, circa le modificazioni successive, renderebbe l'intero riferimento eccessivamente complesso;

- all'articolo 1, comma 1, dopo le parole: "proporzionale alla corrispondente quota millesimale", si ritiene opportuno inserire le parole: "propria di ciascuna" (unità immobiliare), in modo da rendere inequivoca la determinazione del riferimento;

- il contenuto dell'articolo 2, commi 2 e 3, per la sua natura tecnico-matematica, dovrebbe essere collocato in un apposito allegato, con gli opportuni rinvii dalle parti residue dei commi 1 e 4.

P.Q.M.

Esprime parere favorevole con le osservazioni esposte.

L'ESTENSORE

Paolo Aquilanti

IL PRESIDENTE

Paolo Troiano

IL SEGRETARIO

Cesare Scimia, Cinzia Giglio