Linee guida Edilizia Convenzionata

1) LE CONVENZIONI SOGGETTE AI VINCOLI DI CUI ALL'ART. 35 LEGGE 865/1971 (ORA ABROGATI DALLA LEGGE 179/1992).

Solo le convenzioni in **diritto di proprietà** erano soggette ai vincoli di cui all'art. 35 della legge 865/1971, abrogati dalla legge 179/1992. Conseguentemente solo gli atti perfezionati in esecuzione di dette convenzioni sono soggetti, ricorrendo il presupposto dell'applicazione della relativa disciplina (orientamento n. 2), alla sanzione della nullità in caso di violazione dei vincoli stessi.

L'inserimento nelle convenzioni in **diritto di superficie** di vincoli in tutto o in parte uguali a quelli previsti per le convenzioni in diritto di proprietà aveva natura esclusivamente pattizia, con conseguente **inapplicabilità della sanzione della nullità** in caso di violazione delle disposizioni convenzionali. Gli atti che fossero perfezionati in violazione dei vincoli di natura pattizia sono pertanto validi e i diritti dei terzi acquistati per effetto di un successivo atto trascritto definitivamente consolidati, pur ove in futuro dovesse essere dichiarata la risoluzione del primo atto per violazione delle disposizioni convenzionali.

2) I TRASFERIMENTI SOGGETTI AI VINCOLI DI CUI ALL'ART. 35 LEGGE 865/1971 (ORA ABROGATI DALLA LEGGE 179/1992).

Nell'ambito degli interventi realizzati in forza di convenzioni in **diritto di proprietà** perfezionate **prima** dell'abrogazione dei vincoli di cui all'art. 35 legge 865/1971, sono soggetti ai predetti vincoli e alla sanzione della **nullità** in caso di loro violazione gli **atti di trasferimento** perfezionati **prima** dell'abrogazione dei vincoli ad opera della legge 179/1992. **Gli atti di trasferimento** perfezionati **successivamente** all'abrogazione dei vincoli ad opera della legge 179/1992 non sono soggetti ai vincoli e alla sanzione della nullità in caso di loro violazione.

Nell'ambito degli interventi realizzati in forza di convenzioni in **diritto di proprietà** perfezionate **dopo l'abrogazione dei vincoli** di cui all'art. 35, nelle quali le parti abbiano comunque inserito disposizioni del medesimo contenuto di quelle abrogate, agli atti di trasferimento **possono essere applicati rimedi** tipicamente **"privati"**, ma **giammai la nullità**, pur ove questa fosse stata espressamente prevista nel testo della convenzione quale sanzione applicabile.

3) VINCOLI PATTIZI ULTERIORI A QUELLI LEGALI INSERITI IN CONVENZIONI EX LEGE 865/1971: DISCIPLINA ED EFFICACIA

È possibile l'inserimento, nelle convenzioni di cui alla legge 865/1971, di disposizioni con le quali le parti, su richiesta del Comune, **costituiscano vincoli ulteriori con riguardo ai trasferimenti successivi alla prima alienazione.**

Tali vincoli possono per esempio consistere in:

- Divieti di alienazione di natura pattizia e, come tali, soggetti alla disciplina dell'articolo 1379 c.c., che stabilisce che essi: i) abbiano effetto solo tra le parti; ii) siano contenuti entro ragionevoli limiti di tempo; iii) debbano rispondere a un apprezzabile interesse di una delle parti (il Comune).
- Patti di prelazione, i quali si caratterizzano a loro volta per: i) avere effetto solo tra le parti; ii) poter aver durata indeterminata.

La violazione dei limiti **convenzionali** sui trasferimenti successivi alla prima assegnazione comporta l'applicazione di **rimedi "obbligatori" e non "reali"**. In particolare, potrebbero trovare applicazione i rimedi della **risoluzione o della decadenza** previsti dalla legge. In ogni caso non potrebbe **mai** trovare applicazione **la sanzione della nullità**, pur se impropriamente richiamata nella convenzione.

4) "SOSTITUZIONE" DI CONVENZIONE URBANISTICA: LIMITI E DISCIPLINA

E' possibile **sostituire** le convenzioni di cui alla legge **865/1971** con le convenzioni di cui alla legge **10/1977,** ora articolo **18 D.P.R. 380/2001.**

La **sostituzione** è possibile sia con riguardo alle convenzioni in **proprietà**, sia con riguardo alle convenzioni in **diritto di superficie.**

La **sostituzione** è possibile sia con riguardo alle convenzioni in **proprietà** perfezionate **prima** dell'entrata in vigore della legge **179/1992**, sia con riguardo alle convenzioni in **proprietà** perfezionate **dopo** l'entrata in vigore della legge **179/1992.**

La sostituzione comporta che:

- La nuova convenzione abbia una durata di venti (e non più trenta) anni diminuita del tempo trascorso tra la data della prima convenzione e quella della seconda;
- Sia pagato un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato secondo quanto previsto dal comma 48 della medesima legge 448/1998 per la "trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà".

5) "TRASFORMAZIONE" DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA IN PIENA PROPRIETA: REQUISITI SOGGETTIVI ED OGGETTIVI

E' possibile procedere alla **"trasformazione" del diritto di proprietà superficiaria in diritto di piena proprietà,** attraverso la cessione del diritto di proprietà per l'area sulla quale insiste il condominio, per la quota millesimale corrispondente alle unità immobiliari e relative pertinenze che appartengono ai **singoli condomini.**

La cessione può essere perfezionata anche solamente **in favore di taluni condomini.**

A fronte della cessione del diritto di proprietà per l'area pro quota millesimale, la legge prevede che i condomini paghino **un corrispettivo in denaro.** A decorrere dal giorno **1 gennaio 2014** detto corrispettivo è determinato in base al **valore venale del bene**. Il Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, determina il corrispettivo dovuto in misura pari al 60% di quello determinato attraverso il criterio del valore venale del bene, con la facoltà per il Comune di abbattere tale valore fino al 50%, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione accertata dall'ISTAT.

6) RIMOZIONE DEI VINCOLI IN ORDINE ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE E DEL CANONE DI LOCAZIONE CONTENUTI IN UNA CONVENZIONE EX LEGE 865/1971.

La rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del **prezzo massimo di cessione** e del **canone massimo di locazione** contenuti nelle convenzioni è una facoltà concessa solo dopo che siano trascorsi almeno **cinque anni dal primo trasferimento**, con la conseguenza che non il concessionario, ma solo i suoi **aventi causa** potranno usufruire di detta opportunità. Ai sensi di legge l'iniziativa è riconosciuta al singolo condomino e non al Comune e la convenzione è di regola conclusa tra singolo condomino e Comune. È peraltro certamente ammissibile ed anzi opportuno, per favorire l'economicità dell'operazione, procedere con convenzioni che ricomprendano una pluralità di condomini.

La convenzione, per espressa previsione normativa, deve essere perfezionata per **atto pubblico** e deve essere trascritta nei registri immobiliari.

Il singolo condomino deve pagare al Comune un **corrispettivo**, proporzionale alla corrispondente quota millesimale, consistente in una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 dell'articolo 31 (Orientamento 5).

La percentuale è determinata **direttamente dal Comune**, ai sensi dell'art. 29, comma 16-undecies, D.L. 29 dicembre 2011, n. 216, aggiunto dalla legge di conversione 24 febbraio 2012, n. 14.

La rimozione dei vincoli è ammissibile sia con riguardo a convenzioni in **diritto di superficie**, sia con riguardo a convenzioni in **diritto di proprietà**.

Con riguardo alle convenzioni in **diritto di proprietà**, nonostante l'infelice formulazione letterale della disposizione normativa, tale facoltà può essere esercitata anche in ordine alle convenzioni perfezionate **successivamente** all'entrata in vigore della legge **179/1992**, e in particolare a quelle **successive** all'entrata in vigore della legge **662/1996**.

7) "TRASFORMAZIONE" DELLA PROPRIETA? SUPERFICIARIA E RIMOZIONE DI VINCOLI INSERITI IN UNA CONVENZIONE EX LEGE 865/1971 CON UNICA CONVENZIONE

Le convenzioni perfezionate **prima** dell'entrata in vigore del comma **49 bis**, art. 31, legge 448/1998, finalizzate alla "trasformazione" della proprietà superficiaria in piena proprietà e alla rimozione dei vincoli **sono legittime** e gli **atti di trasferimenti** perfezionati **successivamente** a dette convenzioni **sono validi.**

E' possibile procedere con un'unica convenzione alla "trasformazione" del diritto di proprietà superficiaria in diritto di piena proprietà e alla contestuale eliminazione dei vincoli originariamente inseriti nella convenzione di natura **legale o volontaria** (in particolare quelli relativi al limite massimo per la determinazione del prezzo di cessione o del canone di locazione, ai requisiti soggettivi per gli acquirenti, ai divieti di alienazione e ai diritti di prelazione, nonché alle relative sanzioni in caso di inadempimento).

I procedimenti disciplinati dai commi 45-49 bis dell'articolo 31 legge 448/1998, per quanto distinti, sono compatibili e consentono di combinarne gli elementi, per raggiungere il desiderato effetto finale. La combinazione dei predetti procedimenti comporterà: i) l'applicazione di **distinti corrispettivi**, anche in considerazione del fatto che le regole per la determinazione dei medesimi non sono coincidenti; ii) il ricorso alla forma più solenne tra quelle previste per i diversi procedimenti considerati e agli adempimenti pubblicitari previsti per i conseguenti effetti giuridici.

8) RIMOZIONE DEI VINCOLI IN ORDINE ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE E DEL CANONE DI LOCAZIONE CONTENUTI IN UNA CONVENZIONE "BUCALOSSI".

I vincoli sul prezzo di vendita e sui canoni di locazione previsti per le unità immobiliari soggette alla disciplina delle convenzioni "Bucalossi" possono essere eliminati, ai sensi di quanto stabilito al comma 49 ter, secondo la medesima disciplina prevista per le convenzioni di cui alla legge 865/1971. Nessun limite particolare è previsto dalla legge, con la conseguenza che i predetti vincoli potranno essere eliminati con riguardo a qualunque convenzione "Bucalossi".