



## DDL Edilizia residenziale pubblica

Disegno di legge recante *Interpretazione autentica del comma 49-bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, e disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica (AS 837)*

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Memoria

8<sup>a</sup> Commissione Ambiente, transizione ecologica, energia, lavori pubblici, comunicazioni, innovazione tecnologica

Senato della Repubblica

3 aprile 2024



## LA FIMAA

Fondata il 31 gennaio 1954, FIMAA - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari - è **la più grande associazione del settore dell'intermediazione** in Italia, con quasi 14mila imprese associate per un totale di oltre 45mila addetti.

Aderente al sistema **Confcommercio-Imprese per l'Italia**, la Federazione rappresenta tutto il comparto della mediazione: agenti immobiliari, mediatori merceologici, mediatori creditizi, agenti in attività finanziaria, agenti di servizi vari e lavora in Italia e in Europa per la loro tutela sindacale e crescita professionale.

La FIMAA, attraverso il dialogo con le Istituzioni, è quindi protagonista di tutte le principali istanze normative che regolamentano il settore dell'intermediazione, nonché delle proposte volte a riportare chiarezza nell'interpretazione delle norme relative al comparto.

La Federazione è tra i fondatori della Consulta Interassociativa Nazionale dell'Intermediazione, organo di raccordo per i rapporti intersindacali.

In 70 anni attività l'Associazione, che si è evoluta insieme alle imprese del settore, ha lavorato per una sempre maggiore qualificazione professionale delle stesse, lottando contro l'abusivismo della professione e a favore dei consumatori finali.

## PREMESSA

Con la presente memoria, la Federazione intende sottoporre alla Commissione la propria posizione in merito al disegno di legge in materia di Edilizia residenziale pubblica (AS 837), che interviene in materia di procedure di **affrancazione dei vincoli sul prezzo di cessione e di locazione degli immobili realizzati in edilizia convenzionata**.

## PANORAMICA SUL CONTENUTO DEL PROVVEDIMENTO E SUGLI ASPETTI DI INTERESSE DI FIMAA

L'articolo 1 del provvedimento in oggetto mira a fornire una interpretazione autentica del comma 49-*bis* dell'articolo 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, a seguito della sentenza n. 210 del 2021 con cui la Corte costituzionale ha chiarito che i vincoli riguardanti gli immobili realizzati in edilizia convenzionata non sono perpetui.

L'articolo 2 intende reintrodurre la disposizione – introdotta dall'articolo 22-*bis* del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, e successivamente soppressa dall'articolo 10-*quinquies*, comma 1, del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, convertito, con modificazioni, dalla legge 20 maggio 2022, n. 51 – che individua i limiti ai fini della determinazione del corrispettivo di trasformazione in diritto di proprietà, ai sensi del comma 48 dell'articolo 31 della Legge 448/1998.



**Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari**

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - e-mail: [fimaa@confcommercio.it](mailto:fimaa@confcommercio.it) - [www.fimaa.it](http://www.fimaa.it)



Innanzitutto, occorre premettere che per le convenzioni con oggetto il diritto di superficie il normale termine di durata è di 99 anni. Ne consegue che **non potrà mai cessare il vincolo del prezzo massimo di cessione**, in quanto si possono verificare due ipotesi:

- a) la concessione viene rinnovata per pari durata (e quindi anche il relativo vincolo del prezzo massimo di cessione);
- b) la concessione termina e l'immobile passa in proprietà al Comune senza corrispettivo, in forza del principio dell'accessione.

Riguardo al disegno di legge in discussione, la Federazione **condivide pienamente il disposto dell'articolo 1, lettera a)**, nel senso che 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.

Si ritiene invece **non condivisibile quanto previsto alla successive lettere b) e c)**, laddove prevedono la non applicazione della procedura di affrancazione alle sole 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, e alle sole 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.

Inoltre, a parere della Federazione **nel disegno di legge si ravvisa un'evidente disparità** (non giustificabile) tra immobili soggetti a convenzioni aventi ad oggetto la piena proprietà e immobili soggetti a convenzioni con oggetto la proprietà superficaria. Per i secondi, il vincolo del prezzo massimo di cessione non solo sussisterebbe ben oltre il ventennio o il trentennio dalla stipula della convenzione, ma addirittura non potrebbe mai cessare (salvo dare corso a una procedura di affrancazione).

Attualmente, dell'**affrancazione del diritto di superficie** si occupa l'articolo 31, comma 47, della legge 448/1998, in base al quale la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 e 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



**Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari**

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - e-mail: [fimaa@confcommercio.it](mailto:fimaa@confcommercio.it) - [www.fimaa.it](http://www.fimaa.it)



di superficie in diritto di piena proprietà, il Comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione.

### LE PROPOSTE DI MODIFICA DELLA FIMAA

È noto che le abitazioni cedute in base a convenzioni con oggetto la proprietà superficaria hanno un **valore in comune commercio inferiore** (di circa il 20/25%) rispetto a immobili similari assegnati in piena proprietà. Inoltre, vanno considerate ulteriori problematiche quali la presenza di persistenti vincoli soggettivi per gli acquirenti, la presenza del vincolo del prezzo massimo di cessione, eventuali conguagli di oneri di urbanizzazione ancora dovuti o di indennità di esproprio ancora in via di definizione (che possono costituire oneri reali sull'immobile), considerato, altresì, che per la stragrande maggioranza dei potenziali acquirenti di tali tipologie di immobili questo istituto è del tutto sconosciuto e di difficile comprensione, se non addirittura un vero e proprio ostacolo per il perfezionamento dell'acquisto.

Per effetto della corretta applicazione del principio secondo cui alla scadenza delle convenzioni i vincoli cessano e, quindi, nessun procedimento di affrancazione e nessun relativo atto notarile o scrittura privata autenticata sono necessari, appare opportuno che si proceda ad una **estesa trasformazione da proprietà superficaria in proprietà piena**, per volontà del legislatore, ricomprendendo, pertanto, anche le convenzioni in diritto di superficie nel disposto normativo di cui all'**articolo 1** del disegno di legge in discorso, ma modificandolo come segue:

*«b) qualsivoglia procedura di affrancazione non si applica alle convenzioni in piena proprietà e alle convenzioni in diritto di superficie 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) qualsivoglia procedura di affrancazione non si applica alle convenzioni in piena proprietà e alle convenzioni in diritto di superficie 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.»*

Con tale diversa previsione normativa si procederebbe sia all'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze e del canone massimo di locazione delle stesse, sia dell'obbligo per i proprietari di immobili pervenuti loro in diritto di superficie di sottoporsi, per le motivazioni su esposte, agli esiti delle deliberazioni in tal senso assunte dal Comune per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, e, per l'effetto, assoggettarsi al pagamento del corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione, nel rispetto dei principi di adeguatezza, proporzionalità e uguaglianza.

Da ciò consegue la necessità di **abrogare l'ultimo periodo del comma 47 dell'articolo 31 della legge 448/1998** («La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene dietro pagamento



**CONFCOMMERCIO**  
IMPRESE PER L'ITALIA

**Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari**

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - e-mail: [fimaa@confcommercio.it](mailto:fimaa@confcommercio.it) - [www.fimaa.it](http://www.fimaa.it)



*di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48») e, pertanto, di **sopprimere il comma 48**, che, diversamente, l'articolo 2 del disegno di legge in oggetto – che dovrebbe essere conseguentemente modificato – intende confermare laddove introduce «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».*



**CONFCOMMERCIO**  
IMPRESE PER L'ITALIA

**Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari**

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - e-mail: [fimaa@confcommercio.it](mailto:fimaa@confcommercio.it) - [www.fimaa.it](http://www.fimaa.it)