

LE NOVITA' IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

A cura di Giovanni Rizzi

A distanza di appena tre anni dal precedente intervento in tema di Edilizia convenzionata (e di cui al D.L. 23/10/2018 n. 119 convertito con Legge 17/12/2018 n. 136) il legislatore ha sentito l'esigenza di modificare nuovamente ed in maniera significativa la disciplina dettata dall'art. 31 (commi da 45 a 49-quater) della legge 23/12/1998 n. 448. E lo ha fatto con il cd. "Decreto Semplificazioni 2021" (ossia con il D.L. 31/05/2021 n. 77) e più precisamente in sede di conversione in legge di detto decreto legge (conversione disposta con la legge 29/07/2021 n. 108).

La norma

Art. 22-bis D.L. 31/05/2021 n. 77 convertito con Legge 29/07/2021 n. 108

1. All'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni.

a) il comma 47 è sostituito dal seguente:

«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. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48»;

b) il comma 48 è sostituito dal seguente:

«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 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, 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, 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. 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»;

c) il comma 49-bis è sostituito dal seguente:

«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. In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il 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. 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. Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze. 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.

1. L'edilizia convenzionata

Con l'espressione "edilizia residenziale convenzionata" si fa riferimento a quegli interventi di edilizia residenziale posti in essere previa stipulazione di una convenzione con il Comune con la quale, a fronte di concessioni da parte dell'Amministrazione pubblica (riguardanti l'assegnazione o la cessione di aree su cui edificare o la riduzione del contributo concessorio), vengono assunti obblighi ine-

renti l'urbanizzazione del comparto e l'edificazione di alloggi di edilizia economico popolare e dalla quale, inoltre, discendono vincoli incidenti sulla successiva circolazione degli alloggi così realizzati.

Le convenzioni in materia di edilizia residenziale convenzionata trovano la loro disciplina nelle seguenti disposizioni normative:

(i) l'art. 35 della legge 22/10/1971 n. 865 (disciplinante le convenzioni di attuazione dei Piani di Edilizia Economica Popolare (i cd. "P.E.E.P."))

(ii) l'art. 18 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 (T.U. in materia edilizia) che sul punto ha sostituito la disciplina in precedenza dettata dall'art. 8 della legge 28/01/1977 n. 10, disciplinante il contenuto di una "convenzione-tipo" (ed infatti l'articolo è rubricato "convenzione-tipo"), senza mai specificare le finalità di detta convenzione, e quindi utilizzabile per le diverse finalità così come individuate dalle varie disposizioni di legge che alla suddetta "convenzione tipo" poi si richiamano.

Le discipline dettate dalle norme sopra citate presentano un significativo punto di contatto, rilevante ai fini della successiva circolazione degli alloggi realizzati: in entrambe le norme infatti sono previsti vincoli di determinazione del prezzo massimo di cessione e/o del canone massimo di locazione (sulle conseguenze della violazione di detti vincoli si è aperto nel passato un ampio e contrastato dibattito dottrinale e giurisprudenziale, del quale in appresso si darà puntuale riscontro).

Sul piano operativo le convenzioni che tradizionalmente si fanno rientrare nell'ambito della "edilizia residenziale convenzionata" si suddividono in due distinte categorie:

(a) le convenzioni di attuazione di un Piano di Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.), che si pongono nell'ambito del più ampio procedimento di edilizia residenziale pubblica tracciato dalla legge 22/10/1971 n. 865; trattasi di vere e proprie convenzioni urbanistiche, con finalità di pianificazione e sviluppo urbanistico del territorio ("le convenzioni P.E.E.P."). Vanno poi distinte nell'ambito di questa categoria:

-- le "convenzioni P.E.E.P" per la concessione di aree in superficie, la cui disciplina è dettata dall'art. 35, c. 8, legge 22/10/1971 n. 865;

-- le "convenzioni P.E.E.P" per la cessione di aree in proprietà, la cui disciplina è dettata dall'art. 35, c. 13, legge 22/10/1971 n. 865 nonché, con riguardo alle sole convenzioni stipulate in attuazione di Piani di Edilizia Economica Popolare adottati a partire dal 1° gennaio 1997, anche dalle disposizioni dell'art. 18, commi 1, 4, 5 D.P.R. 06/06/2001 n. 380 - T.U. in materia edilizia (che hanno sostituito le abrogate disposizioni di cui all'art. 8, commi 1, 4, 5, della legge 28/01/1977, n. 10);

-- le convenzioni sostitutive di precedenti convenzioni P.E.E.P. in superficie ovvero di precedenti convenzioni P.E.E.P. in proprietà stipulate prima del 15 marzo 1992, poste in essere in attuazione della facoltà riconosciuta dall'art. 31, c. 46, legge 23/12/1998, n. 448, e la cui disciplina è dettata dalle disposizioni dell'art. 18, commi 1, 4, 5 D.P.R. 06/06/2001 n. 380 - T.U. in materia edilizia (che hanno sostituito le abrogate disposizioni di cui all'art. 8, commi 1, 4, 5, della legge 28/01/1977, n. 10) e dalla disposizione del suddetto comma 46, art. 31, Legge 448/1998.

(b) la convenzione per la riduzione del contributo concessorio al cui pagamento è subordinato il rilascio del permesso di costruire, introdotto nel nostro ordinamento dalla legge 28/01/1977 n. 10 (meglio nota come "Legge Bucalossi"), convenzione la cui disciplina è dettata dalle disposizioni dell'art. 18, D.P.R. 06/06/2001 n. 380 - T.U. in materia edilizia (che hanno sostituito le abrogate disposizioni di

cui all'art. 8, legge 28/01/1977, n. 10), articolo, a tale fine, espressamente richiamato dal precedente art. 17 D.P.R. 06/06/2001 n. 380 - T.U. in materia edilizia (l'art. 17 c. 1 così stabilisce: *"Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18"*); si tratta di convenzione edilizia, che si inserisce nell'ambito del procedimento di rilascio del permesso di costruire, incidendo sulla determinazione del contributo concessorio, i cd. "oneri Bucalossi" ("la convenzione Bucalossi").

L'art. 31, legge 23/12/1998, n. 448, prevede, inoltre, la possibilità di "modificare" le precedenti convenzioni stipulate sia ai sensi dall'art. 35, legge 22/10/1971 n. 865 che ai sensi dell'art. 18, D.P.R. 06/06/2001 n. 380 - T.U. in materia edilizia; più precisamente:

- i commi 45, 47 e 48 del suddetto art. 31 legge 23/12/1998, n. 448 prevedono la possibilità di "trasformare" il diritto di superficie concesso con una convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35, c. 8, legge 22/10/1971 n. 865 in proprietà piena;
- i commi 49-bis e 49-ter prevedono, invece, la possibilità di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione discendenti da convenzioni stipulate sia ai sensi dall'art. 35, legge 22/10/1971 n. 865 che ai sensi dell'art. 18, D.P.R. 06/06/2001 n. 380 - T.U. in materia edilizia.

2. Le novità introdotte dal D.L. 31 maggio 2021 n. 77 convertito con Legge 29 luglio 2021 n. 108

L'art. 22-bis del D.L. 31/05/2021 n. 77 (cd. "Decreto Semplificazioni 2021) convertito con Legge 29/07/2021 n. 108 prevede la modifica dell'art. 31 della legge 23/12/1998 n. 448, che disciplina le procedure e le modalità di modifica delle convenzioni in materia di Edilizia Convenzionate, riformulando completamente i testi:

- **del comma 47** (relativo alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà)
- **del comma 48** (relativo alle modalità di calcolo del corrispettivo per la "trasformazione" del diritto di superficie in piena proprietà; si fa presente che il valore di cui al comma 48 costituisce la base per il calcolo anche del corrispettivo per le convenzioni sostitutive di cui al comma 46 e per gli atti di rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione di cui commi 49-bis e 49-ter)
- **del comma 49-bis** (relativo alle modalità di rimozione dei i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione)

Le principali novità discendenti dal Decreto 77/2021 vengono qui di seguito riassunte in un apposito prospetto di raffronto con la normativa precedente:

comma art. 31	oggetto	Nuova disciplina	Differenze rispetto alla vecchia disciplina
comma	trasformazione del diritto di superficie in	Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa,	In precedenza la trasformazione del diritto di superficie in proprietà era prevista solo a seguito di proposta da parte del Comune e di accettazione da

47	proprietà	<p>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. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura</p>	<p>parte dei singoli proprietari. Pertanto, il singolo proprietario poteva tuttalpiù comunicare al Comune la propria disponibilità alla trasformazione del diritto di superficie, senza che il Comune a fronte della iniziativa dell'interessato fosse, comunque, obbligato a procedere alla cessione della proprietà. Con la modifica in commento, invece, a fronte della presentazione al Comune, da parte del soggetto interessato, dell'istanza per la trasformazione del diritto di superficie, il Comune non ha più la facoltà ma l'obbligo di rispondere a tale istanza, pervenendo alla definizione della procedura di "trasformazione" e ciò entro il termine di 90 giorni dalla ricezione della richiesta.</p> <p>Purtroppo, la norma non precisa cosa succede se il Comune non rispetta il termine di 90 giorni. Dovrebbe, quindi trovare applicazione la disposizione generale dettata dalla legge 07/08/1990 n. 241 in tema di procedimento amministrativo e più precisamente l'art. 20, a norma del quale nei procedimenti ad istanza di parte per il rilascio di provvedimenti amministrativi, il silenzio dell'amministrazione competente equivale a provvedimento di accoglimento della domanda, senza necessità di ulteriori istanze o diffide, se la medesima amministrazione, entro il termine suddetto, non comunichi all'interessato il provvedimento di diniego, ovvero non provveda ad indire una conferenza di servizi anche tenendo conto delle situazioni giuridiche soggettive dei controinteressati. Una volta ottenuta l'approvazione dell'istanza per silenzio assenso, rimane, però, il problema della stipula dell'atto formale (per atto pubblico o scrittura privata autenticata) per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà. In caso di reiterata inerzia del Comune, all'interessato non rimarrebbe che diffidare il Comune a presentarsi innanzi ad un Notaio per la formalizzazione dell'atto, previa comunicazione del corrispettivo dovuto (che può essere determinato solo dal Comune ex comma 48) ed eventualmente adire le vie legali (con eventuale possibilità di ottenere la nomina di un commissario <i>ad acta</i>).</p> <p>Unica condizione, richiesta dalla nuova norma, per attivare la procedura di trasformazione del diritto di superficie su istanza dell'interessato, è che siano trascorsi cinque anni dalla prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione. (pertanto l'epoca di stipulazione della convenzione da "trasformare" è del tutto ininfluenza ai fini della iniziati-</p>
----	-----------	--	---

			<p>va del soggetto interessato). Circa la decorrenza del termine quinquennale si ritiene che lo stesso debba riguardare il singolo alloggio oggetto di “trasformazione”. La norma, infatti, sembra voler imporre un periodo minimo di possesso in capo agli interessati, prima che gli stessi possano trasformare il diritto da superficie in proprietà; si tratta, pur sempre, di alloggi realizzati a condizione di favore, per la realizzazione di interessi di carattere generale, costituzionalmente garantiti (art. 47 Cost.) la cui detenzione non deve consentire forme di speculazione. Chi richiede la “trasformazione” potrà essere anche soggetto diverso dal primo acquirente/assegnatario se nel frattempo sono intervenute più cessioni dello stesso alloggio (ovviamente per la proprietà superficaria): l’importante è che, al momento della richiesta di “trasformazione”, siano trascorsi almeno cinque anni dalla prima assegnazione (ossia dall’assegnazione posta in essere dal concessionario/costruttore).</p> <p>Resta fermo che per procedere alla “trasformazione” del diritto di superficie è necessario, come anche previsto in precedenza, procedere al pagamento del corrispettivo dovuto e da calcolarsi ai sensi del comma 48 (pure modificato dalla norma in commento; vedi in appresso).</p> <p>Si fa presente che in relazione alla “trasformazione” del diritto di superficie in piena proprietà:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il comma 48, dell’art. 31, legge 448/1998, come riscritto dalla norma in commento, stabilisce che 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. Si rammenta al riguardo che in passato la precedente legge 28/12/1995, n. 549 all’art. 3, comma 78-bis, come introdotto dalla L. 23/12/1996, n. 662, prevedeva espressamente che in occasione del trasferimento di tali aree andava stipulata una convenzione, avente il contenuto della convenzione-tipo di cui all’art. 8, L. 28/01/1977, n. 10: tale norma era stata, peraltro, abrogata proprio dalla L. 23/12/1998, n. 448 (art. 50). Pertanto per la trasformazione della superficie in piena proprietà, a decorrere dal 1 gennaio 1999, non era previsto il ricorso ad una particolare convenzione con il contenuto della convenzione-tipo in materia di edilizia convenzionata; si riteneva, peraltro, necessario, in relazione al disposto dell’art. 1350 c.c., dovendosi pur sempre trasferire la proprietà relativa ad un immobile, far ricorso,
--	--	--	--

			<p>a pena di nullità, o ad un atto pubblico o ad una scrittura privata (e doveva nel caso di specie trattarsi di scrittura privata autenticata ai fini della trascrizione). Tutto ciò ha ora trovato conferma nella norma in commento che prescrive espressamente per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà la necessità di stipula con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari. La norma, peraltro, non prescrive il requisito di forma a pena di nullità. Tuttavia, si deve ritenere che il requisito di forma sia richiesto dalla norma in commento "ab substantiam", con la conseguenza che la sua violazione è sanzionata con la nullità. Si tratta pur sempre di atto che comportando la "trasformazione" del diritto di superficie a suo tempo concesso va a modificare ed integrare la precedente convenzione P.E.E.P. stipulata ai sensi dell'art. 35, L. 22/10/1971, n. 865, per la quale la forma di atto pubblico è richiesta a pena di nullità (art. 35, comma 7, citata L. n. 865/171).</p> <p>- il comma 49-bis, dell'art. 31, legge 448/1998, come riscritto dalla norma in commento, prevede la possibilità di finanziamento mediante contrazione di mutuo per le operazioni in oggetto, in ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà.</p>
comma 48	<p>modalità di calcolo del corrispettivo per la "trasformazione" del diritto di superficie in piena proprietà (si fa presente che il corrispettivo di cui al comma 48 costituisce la base per il calcolo anche del corrispettivo per le convenzioni sostitutive di cui al comma 46 e per gli atti di rimozione dei vincoli sul prezzo mas-</p>	<p>Il corrispettivo per la "trasformazione" del diritto di superficie in proprietà è pari al 60% cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11/07/1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 08/08/1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma.</p> <p>Nella determinazione del corrispettivo è previsto l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale</p>	<p>In precedenza Il corrispettivo per la "trasformazione" del diritto di superficie in proprietà, da determinarsi a cura del Comune, su parere del proprio Ufficio Tecnico, era pari al 60% di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con 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, 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.</p> <p>Con la norma in commento la base del calcolo per la determinazione del corrispettivo non è più il valore venale del bene (con facoltà per il Comune di suo abbattimento fino al 50%); la base di calcolo (alla quale applicare la percentuale del 60% rimasta invariata) dovrà essere determinata ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11/07/1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 08/08/1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista</p>

	<p>simo di cessione e sul canone massimo di locazione di cui commi 49-bis e 49-ter)</p>	<p>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. 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»</p>	<p>dal secondo periodo dello stesso comma, fermo restando che, come in precedenza, il risultato ottenuto (base calcolo x 60%) va decurtato degli oneri di concessione del diritto di superficie, 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.</p> <p>Il richiamo fatto dalla norma in commento all'art. 5-bis D.L. 333/1992, alla fine di individuare la base per il calcolo del corrispettivo, suscita non poche perplessità, posto che la disposizione richiamata è stata abrogata dal D.Lgs 08/06/2001 n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) e quindi non è più in vigore. Pertanto, se si vuol, dare un senso alla norma in commento, non resta che fare riferimento al testo della disposizione richiamata <i>ante</i> abrogazione; così disponeva l'art. 5-bis D.L. 333/1992: <i>"Fino all'emanazione di un'organica disciplina per tutte le espropriazioni l'indennità di espropriazione per le aree edificabili è determinata a norma dell'art. 13, c. 3, legge 15/01/1885, n. 2892, sostituendo in ogni caso ai fitti coacervati dell'ultimo decennio il reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del T.U.I.R di cui al D.P.R. 22/12/1986 n. 917. L'importo così determinato è ridotto del 40%"</i></p> <p>Ed alla già evidenziata perplessità, a questo punto, si aggiunge nuova perplessità, visto che anche la norma (art. 13, legge 2892/1885) richiamata dall'art. 5-bis del D.L. 333/1992 è stata abrogata (sempre dal D.Lgs 327/2001). Anche in questo caso non resta che fare riferimento al testo di detta norma <i>ante</i> abrogazione; così disponeva l'art. 13, c. 3, legge 2892/1885: <i>"L'indennità dovuta ai proprietari degli immobili espropriati sarà determinata sulla media del valore venale e dei fitti coacervati dell'ultimo decennio, purchè essi abbiano la data certa, corrispondente al rispettivo anno di locazione"</i>.</p> <p>Da segnalare, altresì, che gli artt. 24 e segg del T.U.I.R., pure richiamati dall'art. 5-bis del D.L. 333/1992, con riferimento al reddito dominicale delle aree, sono stati, a loro volta variati; attualmente le disposizioni del T.U.I.R. che disciplinano il reddito dominicale di aree e terreni sono gli articoli da 27 a 31; il reddito dominicale è determinato mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo rinvenibili in Catasto, opportunamente rivalutate.</p> <p>Da una lettura coordinata dell'art. 31, c. 48, legge</p>
--	---	---	---

		<p>448/1998 (nel testo modificato dal D.L. 77/2021), e degli artt. 5-bis, c. 1, D.L. 333/1992 e 13, c. 3, legge 2892/1885 si può giungere a questa conclusione: il corrispettivo per la "trasformazione" del diritto di superficie in proprietà è pari al 60% di quello determinato sulla media del valore venale e del reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 27 e seguenti del T.U.I.R di cui al D.P.R. 22/12/1986 n. 917 (e non più, come in precedenza, sulla base del solo valore venale del bene con possibilità per il Comune di suo abbattimento fino al 50%), in ogni caso al netto (come previsto anche in precedenza) degli oneri di concessione del diritto di superficie, 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.</p> <p>In precedenza, l'art. 31 c. 48 legge 448/1998 prevedeva un limite massimo al corrispettivo da chiedere all'interessato: il costo per la "trasformazione" del diritto di superficie in proprietà non poteva essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione. La norma in commento non solo ha confermato questo limite ma ha aggiunto ulteriori limiti al corrispettivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - €. 5.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 mq; - €. 10.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq, <p>il tutto indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione (pertanto l'epoca di stipulazione della convenzione da "trasformare" è del tutto ininfluenza ai fini della determinazione del limite massimo del corrispettivo).</p> <p>Altra novità introdotta dalla norma in commento è costituita dalla previsione, non presente nella norma previgente, della possibilità di concedere dilazioni di pagamento: a tal fine spetta al Consiglio Comunale deliberare i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione.</p> <p>Deve ritenersi che i nuovi criteri di determinazione del corrispettivo ex comma 48 (base di calcolo del corrispettivo non solo per la "trasformazione" del diritto di superficie in proprietà, ma anche per la</p>
--	--	--

			<p>stipula della convenzione sostitutiva ex comma 46, e per la rimozione di vincoli sul prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione ex comma 49-bis) trovano applicazione solo per i procedimenti che non si erano ancora conclusi alla data del 30 luglio 2021 (data di entrata in vigore della legge 108/2021 di conversione del D.L. 77/2021), non potendo che valere per il futuro¹. Si ritiene, peraltro, che qualora non si sia ancora addivenuti alla stipula dell'atto di "trasformazione", della nuova convenzione o dell'atto di rimozione dei vincoli, il soggetto interessato possa richiedere al Comune la revisione del corrispettivo in base ai nuovi criteri (se più convenienti).</p>
comma 49-bis	<p>modalità di rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione</p>	<p>In ogni caso, il corrispettivo per la rimozione dei i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione non può superare il 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.</p> <p>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.</p>	<p>Resta confermata la possibilità, già in precedenza riconosciuta, di rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, contenuti nelle convenzioni PEEP di cui all'articolo 35 legge 22/10/1971, n. 865, e s.m.i., per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, possibilità esercitabile 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.</p> <p>Ferma, dunque, restando la possibilità di rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione, alle condizioni sopra riportate, le novità introdotte dalla norma in commento riguardano:</p> <p>(a) la previsione di un limite massimo al corrispettivo di affrancazione da chiedere all'interessato; detto corrispettivo, infatti, non può superare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - €. 5.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 mq; - €. 10.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale

¹ In questo senso G.M. Antonelli, "Emergenza Covid 19. DL governance del Piano nazionale di rilancio e resilienza: commento all'art. 22-bis del decreto legge 31/05/2021 n. 77 modificativo dei commi 47, 48 e 49bis dell'art. 31 della legge 448/1998", in C.N.N. Notizie, n. 150 del 5 agosto 2021.

		<p>Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>maggiore di 125 mq.</p> <p>(b) la previsione dell'obbligo per il Comune di rispondere all'istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, presentata su iniziativa dei soggetti interessati, entro 90 giorni dalla ricezione della stessa. Anche in questo caso, purtroppo, la norma non precisa cosa succede se il Comune non rispetta il termine di 90 giorni. Dovrebbe, quindi trovare applicazione la disposizione generale dettata dalla legge 07/08/1990 n. 241 in tema di procedimento amministrativo e più precisamente l'art. 20, a norma del quale nei procedimenti ad istanza di parte per il rilascio di provvedimenti amministrativi, il silenzio dell'amministrazione competente equivale a provvedimento di accoglimento della domanda, senza necessità di ulteriori istanze o diffide, se la medesima amministrazione, entro il termine suddetto, non comunichi all'interessato il provvedimento di diniego, ovvero non provveda ad indire una conferenza di servizi anche tenendo conto delle situazioni giuridiche soggettive dei controinteressati. Una volta ottenuta l'approvazione dell'istanza per silenzio assenso, rimane, però, il problema della stipula dell'atto formale (per atto pubblico o scrittura privata autenticata) per la affrancazione dei vincoli. In caso di reiterata inerzia del Comune, all'interessato non rimarrebbe che diffidare il Comune a presentarsi innanzi ad un Notaio per la formalizzazione dell'atto, previa comunicazione del corrispettivo dovuto (che può essere determinato solo dal Comune ex comma 48) ed eventualmente adire le vie legali (con eventuale possibilità di ottenere la nomina di un commissario <i>ad acta</i>).</p> <p>Il corrispettivo per l'affrancazione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione ed il canone massimo di locazione è, come anche previsto in precedenza, pari ad un percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48; la percentuale 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 suddetto individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Sul punto, quindi, nessuna novità rispetto al passato: la nuova norma conferma quanto in pre-</p>
--	--	---	--

			<p>cedenza già previsto. Si fa presente, al riguardo, che in attuazione della previsione suddetta è stato emanato il Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze n. 151 del 28/09/2020 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 280 del 10/11/2020); con detto decreto si è stabilito:</p> <p>(i) che il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 23/12/1998, n. 448, è pari al 50% del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la seguente formula:</p> $CRV = Cc. 48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$ <p>CRV = Corrispettivo rimozione vincoli C = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge 448/1998 QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare ADC = Numero degli anni di durata della convenzione ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.</p> <p>In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui sopra va moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:</p> $CRVs = CRV * 0,5$ <p>CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie</p> <p>(ii) che il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'articolo 31, comma 49-quater, secondo periodo, della legge 448/1998, per effetto della stipula della convenzione tra le parti.</p> <p>(iii) che su richiesta di parte, il Comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1/09/1993, n. 385, che abbiano i requisiti mi-</p>
--	--	--	---

			<p>nimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa; la garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, c.c., la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, c.c., nonché la facoltà del Comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile.</p> <p>(iv) che in caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645-quater c.c., possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata.</p> <p>(v) che in attuazione del principio di trasparenza, i Comuni garantiscono la tempestiva pubblicità nei siti istituzionali delle procedure, della modulistica e dei dati rilevanti ai fini della rimozione dei vincoli.</p> <p>(vi) che al fine di accelerare e semplificare le procedure volte alla stipulazione delle convenzioni di rimozione dei vincoli, i Comuni adottano schemi di convenzione-tipo di rimozione dei vincoli.</p> <p>Rispetto alla disciplina in tema di determinazione del corrispettivo per l'affrancazione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione la norma in commento ha apportato comunque due novità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una "indiretta": poiché la base per il calcolo di detto corrispettivo è data dal valore determinato ai sensi del comma 48, la modifica di questo comma e dei criteri per la determinazione del corrispettivo per la "trasformazione" del diritto di superficie, ha determinato, di conseguenza, anche la modifica del corrispettivo per l'affrancazione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione; - l'altra invece riguarda le modalità di pagamento del corrispettivo: la norma in commento prevede che qualora il corrispettivo dell'affrancazione sia determinato in misura corrispondente al limite massimo previsto (€. 5.000,00 o €. 10.000,00 per unità rispettivamente fino o oltre i 125 mq), decade quanto previsto dall'articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze. In particolare, in questo caso decade e non trova più applicazione
--	--	--	---

		<p>il Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze n. 151 del 28/09/2020 sopra citato, emanato in sede di Conferenza Unificata ai sensi dell'art. 9 del d.lgs n. 281/1997 (non è ben chiaro perché la norma in commento richiami la norma generale in tema di Conferenza Unificata di cui all'art. 9 D.lgs 281/1997 anziché direttamente il provvedimento destinato alla decadenza). Non trovando più applicazione il Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze n. 151 del 28/09/2020 suddetto, non troveranno neppure più applicazione le disposizioni nello stesso contenute riguardanti le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo. La norma in commento prevede, allora, che in questo caso spetti al Consiglio Comunale, con apposita deliberazione, individuare i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo.</p> <p>La norma in commento prevede, altresì, la possibilità di finanziamento mediante contrazione di mutuo per le operazioni in oggetto, in ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente all'affrancazione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione.</p> <p>Come già previsto in precedenza la disciplina sull'affrancazione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione non si applica 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. Restano, pertanto, esclusi dal perimetro di applicazione dell'art. 31, comma 49-bis, L. 23/12/1998, n. 448, gli alloggi di c.d. "edilizia agevolata", ossia gli alloggi costruiti o recuperati mediante finanziamenti che hanno goduto dei particolari contributi dello Stato, quali previsti dalla L. 05/08/1978, n. 457 (art. 19), e destinati alla locazione per uso abitativo primario per un periodo non inferiore ad otto anni ovvero assegnati in godimento da cooperative edilizie a proprietà indivisa, e che siano ricompresi nell'ambito di Piani di Edilizia convenzionata. Per tali alloggi il canone di locazione non potrà superare il canone massimo fissato in convenzione, senza possibilità di deroga. In caso di vendita il prezzo di cessione non potrà superare il prezzo massimo fissato in convenzione, senza possibilità di deroga. Si rammenta che tali alloggi potranno essere alienati, nel rispetto dei vincoli sul prezzo massimo di cessione:</p>
--	--	--

			<p>- prima del termine minimo di durata del rapporto di locazione (otto anni) solo se la vendita riguarda immobili costituenti complessi unitari con esclusione di vendite frazionate (e con diritto del conduttore alla prosecuzione della locazione sino alla scadenza del termine minimo di otto anni);</p> <p>- o dopo la scadenza degli otto anni, anche per singole unità immobiliari, con prelazione a favore dei conduttori.</p> <p>Si rammenta che la disciplina dettata dal comma 49-bis, art. 31, legge 448/1998 si applica anche alle convenzioni ex art. 18 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 (T.U. in materia edilizia) (ad esempio la convenzione per la riduzione del contributo concessorio di cui all'art. 17 suddetto testo Unico Edilizio) e ciò per effetto del richiamo a detta norma fatto dal successivo comma 49-ter, art. 31, legge 448/1998.</p>
--	--	--	---

Detto delle principali modifiche normative introdotte dal decreto n. 77/2021, non si può non ribadire anche in questa occasione come si sia persa l'occasione, con il provvedimento *de quo*, di riformulare ed integrare in maniera più sistematica l'intera disciplina in tema di rivendita di alloggi di edilizia convenzionata, disciplina quanto mai frammentaria e di difficile lettura, che ha dato luogo nel passato a vivaci contrasti interpretativi, che hanno visto il coinvolgimento anche delle Sezioni Unite della Cassazione².

Ad esempio:

(a) sarebbe stato opportuno procedere alla modifica del comma 47 dell'art. 31, legge 23/12/1998 n. 448, prevedendo espressamente, la necessità, in occasione della "trasformazione" in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, di stipulare una convenzione avente il contenuto della convenzione-tipo di cui all'art. 18 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia), convenzione dalla discendono obblighi (tra i quali i vincoli sulla determinazione del prezzo massimo e del canone massimo di locazione) con durata limitata nel tempo (minimo 20, massimo 30 anni). Con l'attuale disciplina, se viene convertita la superficie in proprietà senza che venga, contestualmente, sostituita la originaria convenzione P.E.E.P. in superficie con una nuova convenzione, ai sensi del successivo comma 46, rimarranno in vigore i vincoli previsti nella convenzione originaria (tra i quali i vincoli sulla determinazione del prezzo massimo e del canone massimo di locazione), vincoli destinati a durare fintantoché dura il diritto (e quindi, con il passaggio dalla superficie alla proprietà piena, con durata a tempo indeterminato). Rimane la necessità per chi intende procedere alla trasformazione della proprietà superficiale in piena proprietà, ex comma 47, al fine di evitare tale situazione, stipulare, contestualmente, anche una convenzione sostitutiva ex comma 46 o, quantomeno, l'atto di rimozione dei vincoli di cui al comma 49bis (il legislatore, invece, con la novella, si è limitato ad imporre il ricorso all'atto pubblico o alla scrittura provata autenticata, soggetti a trascrizione presso i RR.II.)

² Cass., SS.UU., 16 settembre 2015, n. 18135.

(b) sarebbe stato opportuno procedere alla modifica anche del comma 46 dell'art. 31, legge 23 dicembre 1998 n. 448, nel senso di:

- riconoscere la possibilità di sostituzione (con una nuova convenzione col contenuto della convenzione-tipo ex art. 18 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 T.U. in materia edilizia) per tutte le convenzioni P.E.E.P. sia in proprietà che in diritto di superficie, con conseguente estensione di tale possibilità anche alle convenzioni P.E.E.P. in proprietà stipulate dopo il 15 marzo 1992 (attualmente escluse), sempreché non si tratti di convenzioni P.E.E.P. in proprietà stipulate in attuazione di Piani adottati dopo il 1° gennaio 1997 che già hanno dovuto recepire, obbligatoriamente, il contenuto di detta convenzione-tipo;

- precisare che la convenzione sostitutiva è ora disciplinata dall'art. 18 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) (e non più dall'art. 8 legge 28 gennaio 1977 n. 10 abrogato)

- precisare cosa succede nel caso siano trascorsi più di 20 anni tra la stipula della vecchia convenzione sostituita e la stipula della nuova convenzione sostitutiva (posto che il comma 46 prevede che la convenzione sostitutiva ha *"una durata di venti 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"*³).

(c) sarebbe stato opportuno procedere alla modifica del comma 49bis dell'art. 31, legge 23 dicembre 1998 n. 448, anche nel senso di precisare che il termine quinquennale decorre dal primo trasferimento relativamente a ciascun alloggio.

(d) sarebbe stato, inoltre, opportuno chiarire, una volta per tutte, che le disposizioni di cui al comma 49bis non hanno determinato la riviviscenza delle disposizioni dei commi 16 e 18 dell'art. 35 legge 865/1971, abrogate dalla legge 179/1992. Tali norme, infatti, sono state abrogate con effetto dal 15 marzo 1992 e non vi è più alcun spazio per la loro applicazione, sulla base di una supposta loro riviviscenza determinata proprio dalla disposizione del comma 49bis, come sostenuto da alcuni Comuni.

³ Con riguardo al disposto dell'art. 31, comma 46, lett. a), legge 23 dicembre 1998 n. 448, concernente la durata della convenzione sostitutiva, ci si chiede, infatti, come ci si debba comportare nel caso in cui la convenzione da sostituire sia stata stipulata da più di 20 anni. Questa la soluzione che ci sembra più plausibile: (i) va stipulata la nuova convenzione pagando il corrispettivo previsto dal comma 46 lett. b); (ii) va dato atto che la convenzione originaria si intende sostituita a tutti gli effetti dalla nuova convenzione; (iii) va dato atto che lo stipulante non è tenuto ad osservare gli obblighi discendenti dalla nuova convenzione (es. vincoli sul prezzo o sul canone di locazione) in quanto il tempo trascorso dalla convenzione originaria è superiore a 20 anni. In pratica con la convenzione sostitutiva si paga un corrispettivo per "cancellare" i vincoli discendenti dalla convenzione P.E.E.P.