

DL Fiscale: approvata la norma sullo svincolo dei prezzi massimi di cessione nei piani di zona

20 Dicembre 2018

Durante l'iter parlamentare del **Decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119** recante: «*Disposizioni urgenti in materia fiscale e finanziaria*» (convertito nella Legge 17 dicembre 2018, n. 136 - G.U. n. 293 del 18/12/2018) è stato inserito l'**articolo 25-undecies** che interviene sulla disciplina relativa alla determinazione del **prezzo massimo di cessione**, nonché del **canone massimo di locazione**, degli immobili edificati in regime di edilizia residenziale **convenzionata**.

Modificando l'articolo 31 della legge n. 448 del 1998 si prevede che i vincoli al prezzo massimo di cessione/locazione possano essere rimossi, dopo che siano trascorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, **da chiunque vi abbia interesse, anche se non più titolare di diritti reali sul bene immobile** (in luogo della convenzione in forma pubblica a richiesta del singolo proprietario), dietro corrispettivo di affrancazione del vincolo. Inoltre, i Comuni possono concedere dilazioni di pagamento di tale corrispettivo secondo modalità e criteri che saranno definiti con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.

In pendenza della rimozione dei vincoli, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato, e che l'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità previste. Le disposizioni si applicano anche agli immobili oggetto dei contratti stipulati prima dell'entrata in vigore dell'articolo in esame.

Si ricorda che, in materia, era intervenuta di recente la Corte di Cassazione, Sezioni Unite, con la sentenza n. 18135 del 16 settembre 2015, stabilendo che il vincolo del prezzo massimo di cessione dell'immobile in regime di edilizia agevolata (ex art. 35 della Legge n. 865 del 1971), qualora non sia intervenuta la convenzione di rimozione (ex art. 31, comma 49-bis, della Legge n. 448 del 1998), segue il bene nei passaggi di proprietà.