

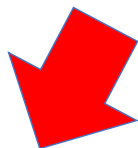
I vincoli sul prezzo di cessione in edilizia convenzionata.

a cura di Giovanni Rizzi

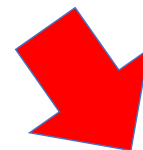
LE NORME DI RIFERIMENTO



Art. 35 L. 22.10.1971 n. 865
disciplinante le convenzioni di attuazione dei
Piani di Edilizia Economica Popolare (i **cd.**
"P.E.E.P.")

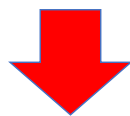


le "convenzioni
P.E.E.P" per la
concessione di aree
in superficie, la cui
disciplina è dettata
dall'art. 35, c. 8, legge
22 ottobre 1971 n. 865



le "convenzioni P.E.E.P" per la
cessione di **aree in proprietà**, la cui
disciplina è dettata dall'art. 35, c.
13, legge 865 /1971 nonché, con
riguardo alle sole convenzioni
stipulate in attuazione di **PEEP**
adottati a partire dal 1 gennaio
1997, anche dalle disposizioni
dell'art. 18, **commi 1, 4, 5 D.P.R. 6**
giugno 2001 n. 380 (D.P.R. 6 giugno
2001, n. 380 (T.U.E.)

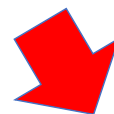
LE NORME DI RIFERIMENTO



Art. 18 D.P.R. 6.6.2001 n. 380 (T.U. in materia edilizia) (già artt. 7 e 8 della L. 28 gennaio 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 **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 dicembre 1998, n. 448, e la cui disciplina è dettata dalle disposizioni **dell’art. 18, commi 1, 4, 5 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - T.U. in materia edilizia**

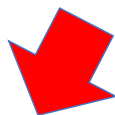


La convenzione per la **riduzione del contributo concessorio** per rilascio del permesso di costruire, introdotto dalla legge 28.1.1977 n. 10 (nota come “Legge Bucalossi”), convenzione la cui disciplina è dettata **dall’art. 18, D.P.R. 6.6. 2001 n. 380 - T.U.E.**, articolo richiamato dal precedente art. 17 (in tema di riduzione del contributo concessorio)

LE NORME DI RIFERIMENTO



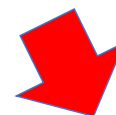
Art. 31, commi da 45 a 49quater legge 23 dicembre 1998 n. 448
la modifica delle convenzioni già stipulate



Commi 45 e 47: è prevista la possibilità di **“trasformare”** la proprietà **superficiaria** dell'alloggio in **piena proprietà**



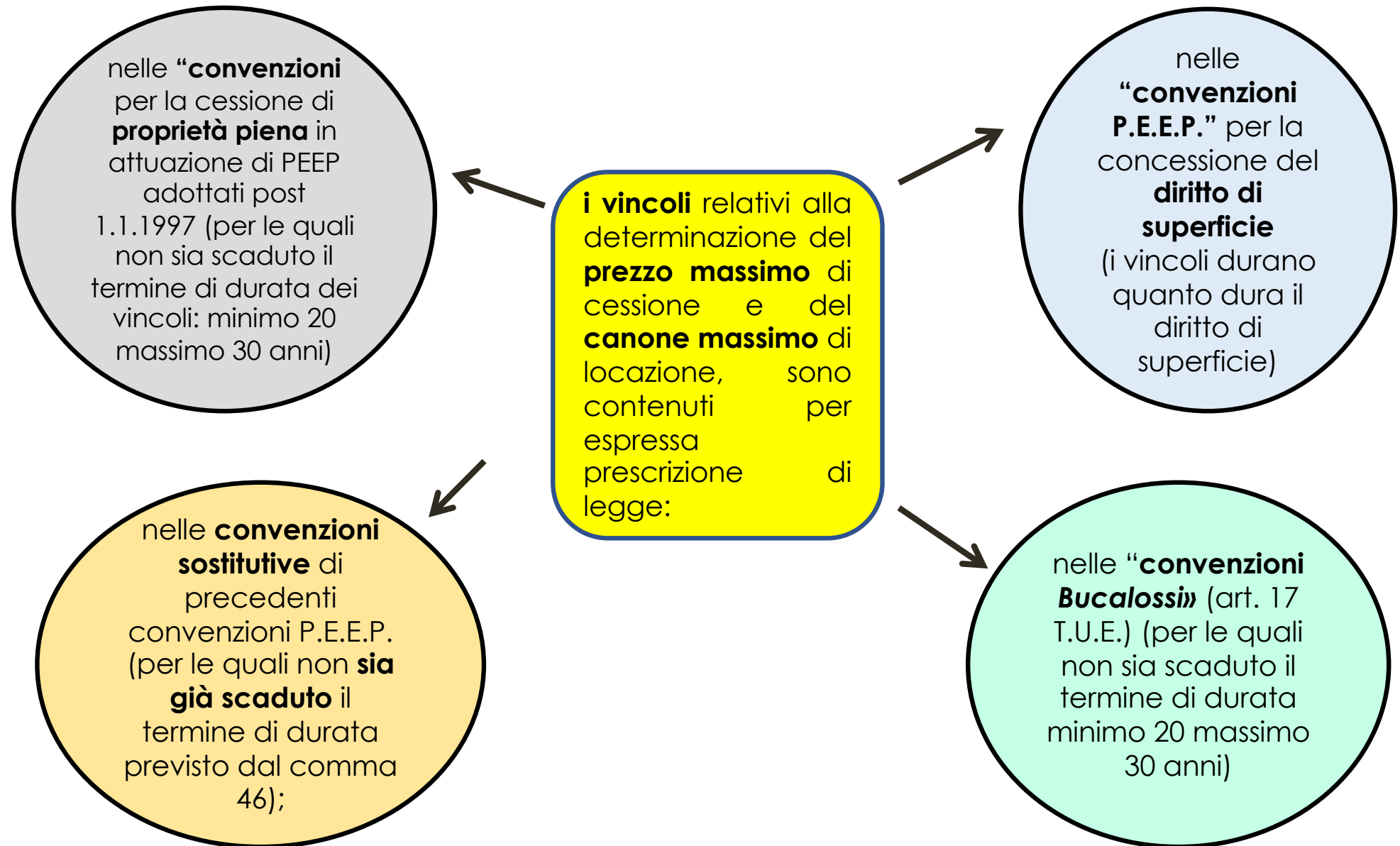
Comma 49bis (per PEEP) e **Comma 49ter** (per convenzione tipo ex art. 18 TUE): è prevista la possibilità di rimuovere i vincoli per la determinazione del prezzo massimo di cessione o del canone massimo di locazione.



Comma 46: prevista possibilità di sostituire con una nuova **“convenzione ex art. 18 T.U.E.** una precedente convenzione PEEP (se in proprietà stipulata prima del 15.3.1992)

Comma 48 detta i criteri per il calcolo del **corrispettivo dovuto per la “trasformazione”** del diritto di superficie in piena proprietà; il corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 suddetto costituisce, altresì, la **base per il calcolo** 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 ai **commi 49-bis e 49-ter**;

I vincoli sul prezzo massimo di cessione e/o sul canone massimo di locazione

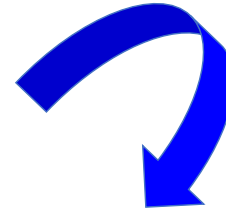


LE SANZIONI IN CASO DI VIOLAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

Convenzione art. 18 T.U.E.

Solo per la “**convenzione ex art. 18 T.U.E.**”, il comma 5 dell’art. 18 suddetto prevedeva (e prevede tuttora) espressamente una sanzione per il caso di violazione del prezzo massimo di alienazione stabilendo che “ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione ... è nulla per la parte eccedente”.

Vincoli comunque di durata limitata: le convenzioni ex art. 18 T.U.E. hanno una durata minima di **20** massima di **30** anni secondo quanto convenuto in convenzione



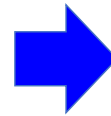
Trovano applicazione nel caso di specie:

- **l’art. 1339 c.c.:** “le clausole, i prezzi dei beni imposti dalla legge sono di diritto inseriti nel contratto, anche in sostituzione delle clausole difformi apposte dalle parti”
- **l’art. 1419, c.2. c.c.** “la nullità di singole clausole **non importa la nullità del contratto**, quando le clausole nulle sono sostituite di diritto da norme imperative”.

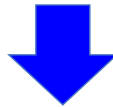


La “Convenzione PEEP”

Nessuna sanzione, sino alla modifica normativa del **2018**, era prevista, in maniera espressa, nè dall'art. 35, L. 865/1971 né dall'art. 31 L. 448/1998 per la convenzione P.E.E.P. in superficie. Tutto era rinviato alla convenzione



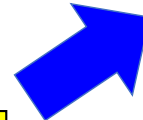
A sensi dell' art. **35, c. 8, lett.f**, L. 865/1971, la convenzione doveva prevedere *“le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggior gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie”*



Non esisteva, quindi, un'unica sanzione, valida per tutti i casi di violazione del prezzo massimo di cessione fissato in una “convenzione P.E.E.P.”: **tutto dipendeva dalla convenzione**



Era assai frequente, peraltro, che nella convenzione **non venisse** prevista alcuna sanzione



In dottrina e giurisprudenza si era aperto un vivace dibattito sulle conseguenze in caso di cessione di alloggi PEEP in superficie in violazione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione in mancanza di una sanzione prevista in convenzione

**CASSAZIONE SS.UU.
16 settembre 2015 n.
8135**

**Tesi della nullità
parziale con
sostituzione di diritto
della clausola sul
prezzo (1339 -1419 c.c.)**

A sostegno di detta tesi le SS.UU. richiamano la norma dall'art. 31 c. 49bis L. 448/1998: da detta norma emerge con chiarezza che il vincolo del prezzo non è affatto soppresso ed anzi in assenza di convenzione ad hoc (da redigere in forma pubblica e soggetta a trascrizione), **segue il bene** nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di **onere reale**, con **naturale efficacia indefinita**.

nel caso di cessione di alloggio in diritto di superficie a prezzo superiore a quello massimo da convenzione:

- il prezzo convenuto dalle parti viene **sostituito di diritto** dal prezzo massimo di convenzione ex art. 1339 c.c.
- la nullità della clausola che fissa il prezzo superiore **non comporta, la nullità dell'intero contratto**, in quanto la clausola nulla viene sostituita di diritto dalla clausola conforme a legge, ex art. 1419 c.c.

Non trova applicazione, per le SS.UU. quell'indirizzo interpretativo fatto proprio dalla stessa Cassazione nel 2000, nel quale l'operatività dei vincoli sul prezzo **veniva limitata al solo primo trasferimento**, in quanto tale indirizzo si riferisce alla diversa fattispecie della "convenzione ex artt. 17 e 18 T.U.E.", che presenta peculiarità, caratteristiche e finalità completamente diverse da quelle caratterizzanti invece la convenzione P.E.E.P.

**Cassazione 14
marzo 2016 n. 4948**

**Cassazione 3
gennaio 2017 n. 21**

**Cassazione 4
dicembre 2017 n.
28949**

Tutte sentenze in linea con le conclusioni delle SS.UU.

Cassazione 14 settembre 2021 n. 24703

Pone la questione
dell'ambito di
applicazione del vincolo
del prezzo di cessione
previsto dall'art. 8 della
legge 28/01/1977, n. 10
(cd. legge Bucalossi) ora
artt. 17-18 T.U. in
materia edilizia

La questione ritenuta di massima
importanza viene rimessa al
Primo Presidente per la sua
trattazione in Sezioni Unite

Se è pur vero che ... il D.L.13/05/2011 n. 70 ha aggiunto al c. 49 dell'art. 31 anche il comma 49-ter, ... ciò ... non dovrebbe tuttavia comportare che alle convenzioni stipulate ai sensi della legge Bucalossi anteriormente all'entrata in vigore dell'estensione sancita dall'art. 49-ter appena citato **debba applicarsi la disciplina** della necessità della rimozione del vincolo del prezzo di cui al comma 49-bis, ... sul rilievo che gli effetti della convenzione debbano essere riferiti alla legislazione vigente al momento della stessa, **non potendosi creare ex post limiti alla libertà contrattuale delle parti.**

Cass. SS.UU. 6-7-2022 n. 21348
Vincolo prezzo massimo nella convenzione art. 18 TUE

1° QUESITO: se con riguardo alla convenzione ex artt. 7 e 8 L.10/1977 (ora artt. 17 e 18 T.U.E. (cd. "convenzione Bucalossi") il vincolo sul prezzo massimo di cessione riguarda **solo il concessionario** (ossia colui che aveva stipulato la convenzione) oppure anche **ogni successivo acquirente**

Le SS.UU. hanno, pertanto, precisato di **voler modificare**, in parte, il principio stabilito dalla precedente sentenza n. 18135 del 2015 affermando che le convenzioni di cui all'art. 35 della legge n. 865/1971 ("Convenzioni PEEP) e quelle di cui artt. 17 e 18 TUE ("Convenzioni Bucalossi") **sono accomunate dal medesimo regime giuridico**.

Al **primo quesito** le SSUU danno risposta affermativa: vale per le convenzioni "Bucalossi" la stessa disciplina applicabile alle convenzioni PEEP per le quali le stesse SSUU, con la sentenza 18135/2015, hanno avuto modo di affermare che **il vincolo del prezzo non viene meno con la prima cessione**.

Ritengono le SSUU che vi sia stata nel tempo una **progressiva parificazione di disciplina** tra le due convenzioni, dapprima annunciata dalla legge 179/1992, poi continuata con le modifiche di cui all'art. 3, c. 63, L. 23/12/1996, n. 662 e di cui all'art. 31, c. 46, L. 23/12/1998, n. 448 ed infine, compiutasi, con l'aggiunta nell'art. 31 L. 448/1998, dei due commi 49-bis e 49-ter, i quali **accomunano le due convenzioni nella medesima sorte**, imponendo il pagamento di un corrispettivo per affrancare il bene ed immetterlo sul mercato nel suo pieno valore.

Il sistema normativo, a detta delle SS.UU., tende **ad evitare** che sugli alloggi di edilizia convenzionata possano intervenire **manovre speculative**: **chi** vuole vendere l'immobile a prezzo di mercato può farlo solo attraverso la procedura di affrancazione

Cass. SS.UU. 6-7-2022 n. 21348
Vincolo prezzo massimo nella convenzione art. 18 TUE

2° QUESITO: in caso di risposta affermativa al primo quesito se il vincolo sul prezzo trova applicazione **anche agli atti di cessione stipulati prima del 13 luglio 2011** data di entrata in vigore della legge 12/07/2011, n. 106 di conversione del D.L. 13/05/2011, n. 70.

Con riguardo al secondo quesito, quello sulla retroattività della normativa suindicata, osservano le SS.UU. che **il punto di partenza** non può che essere la disposizione contenuta nel comma 2 dell'art. 25-undecies del D.L. 23/10/2018, n. 119, secondo cui le disposizioni del comma 1 si applicano *"anche agli immobili oggetto dei contratti stipulati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto"* ed in ragione di ciò concludono per **la applicazione retroattiva** alle "Convenzioni Bucalossi" del vincolo sul prezzo esteso oltre la prima cessione e quindi per l'applicazione di detta disciplina **anche agli atti, aventi per oggetto alloggi che hanno fruito della riduzione del contributo concessorio, stipulati prima del 13 luglio 2011.**

Le conclusioni cui giungono le SS.UU. confermano (con riguardo al **primo quesito**) la posizione già fatta propria dal **Notariato sin dal 2011** (Studio CNN 521-2011/C approvato il 20 ottobre 2011). Con riguardo al **secondo quesito**, quello sulla retroattività, invece, le conclusioni cui giungono le SS.UU. si pongono in **contrasto** con la posizione assunta dal **Notariato** (Studio CNN 521-2011/C-approvato il 17 gennaio 2013). In questo studio si è affermato che le cessioni poste in essere prima del 13 luglio 2011 **rimangono sottoposte alla disciplina originaria** nella portata delineata dalla consolidata giurisprudenza della Cassazione dell'epoca; tale posizione, è stata, peraltro, assunta prima dell'entrata in vigore dell'art. 25-undecies del D.L. 119/2018, norma che ora le SS.UU. pongono a base della diversa ricostruzione in termini di retroattività della disciplina sul prezzo vincolato relativo alle "Convenzioni Bucalossi".

L'intervento legislativo del 2018

Un **punto fermo** sulle sanzioni applicabili, dopo l'ampio dibattito dottrinale e giurisprudenziale, è stato fissato con la **L. 17/12/2018 n. 136** di conversione del DL 23.10.2018 n. 119 con decorrenza **19 dicembre 2018** trova applicazione la nuova disciplina di cui all'art. 31, **comma 49quater**, L. 448/1998 (come introdotto dalla L. 136/2018) che stabilisce, espressamente, che in caso di cessione di un alloggio **a prezzo superiore** a quello massimo di convenzione, **in pendenza della rimozione dei vincoli**, il contratto stipulato **non produce effetti limitatamente alla differenza** tra il prezzo convenuto ed il prezzo vincolato.

in pendenza della rimozione dei vincoli, stante l'inefficacia della clausola del prezzo per la parte eccedente, all'acquirente deve essere riconosciuto **il diritto al risarcimento** del maggior prezzo pagato. Detto diritto **viene meno** con la stipula dell'atto di rimozione del vincolo

Infatti il **c. 49-quater** prevede espressamente **l'estinzione di qualsiasi pretesa di rimborso** a qualunque titolo richiesto per effetto della stipula dell'**atto di rimozione dei vincoli**

giovanni rizzi
studio notarile associato
trentin diego

LA RIMOZIONE DEL VINCOLO SUL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

la rimozione dei vincoli sul prezzo e/o sul canone: le condizioni

La rimozione è consentita
a **condizione** che siano
trascorsi
5 anni dalla data del
primo trasferimento.
Il **termine quinquennale**
riguarda il singolo
alloggio.

Non è, quindi, consentita la
rimozione dei vincoli **al**
concessionario, ossia a colui
che ha stipulato la
convenzione originaria
realizzando l'intervento
edificatorio (nel caso di
“**convenzioni P.E.E.P.**”) ovvero
a chi ha goduto della riduzione
del contributo concessorio (nel
caso di “**convenzione**
Bucalossi”).

la rimozione dei vincoli sul prezzo e/o sul canone: ambito applicativo

La norma nella riformulazione discendente dal D.L. 119/2018 non opera più alcuna **distinzione su base temporale** per le convenzioni **P.E.E.P. in proprietà**.

In precedenza **erano escluse** le convenzioni P.E.E.P. stipulate post entrata in vigore **L. 179/1992** (disposizione incomprensibile posto che **prima del 15/03/1992** non vi era alcun obbligo di prevedere in dette convenzioni **vincoli relativi al prezzo** di cessione o al canone di locazione – erano previsti invece rigorosi **divieti di alienazione** prescritti a pena di nullità



I **vincoli sul prezzo o canone** di locazione sono stati introdotti con riferimento alle convenzioni di attuazione di **Piani adottati dopo il 01/01/1997** (art. 3, c. 63, L. 662/1996).

L'aver limitato, nella disposizione originaria, la **possibilità di rimozione** alle sole convenzioni stipulate **ante 15.3.1992** finiva col rendere del tutto **inapplicabile la disciplina** del comma 49-bis alle convenzioni P.E.E.P. in proprietà, venendo **escluse le sole** recanti vincoli sul prezzo massimo e sul canone massimo di locazione.

Ci si doveva appellare al **comma 49-ter** che richiama in toto il comma 49-bis

Con la **nuova norma** è stata eliminata qualsiasi limitazione concernente le **convenzioni P.E.E.P. in proprietà**, per cui il **comma 49-bis**, nella sua nuova formulazione, potrà **trovare diretta applicazione** con riguardo a tutte le convenzioni P.E.E.P. sia in superficie che in proprietà.

Ovviamente per le convenzioni in proprietà tale applicazione riguarderà, di fatto, **le sole convenzioni stipulate in attuazione di Piani adottati dopo il 01/01/1997**, le sole per le quali è prevista l'applicazione di prezzi massimi di cessione e di canoni massimi di locazione.

la rimozione dei vincoli sul prezzo e/o sul canone: forma e trascrizione

I vincoli potranno
essere rimossi
mediante **atto
pubblico o
scrittura privata
autenticata**

L'atto di rimozione deve essere **trascritto**
presso i RR.II.
Nel caso sia concessa **una dilazione nel
pagamento** del corrispettivo, la **trascrizione**
dell'atto di rimozione dei vincoli potrà
essere effettuata **solo dopo il pagamento
della prima rata** (art. 2, c. 3, del D.MEF)

Nel caso di alloggio in **condominio** la
richiesta di rimozione dei vincoli può essere
avanzata dal singolo condomino, **per la
sola unità di sua spettanza**.

In presenza di un condominio la rimozione
non deve, pertanto, riguardare
necessariamente **l'intero stabile** ogni
condomino è libero, al riguardo, di agire
come meglio crede

la rimozione dei vincoli sul prezzo e/o sul canone: il richiedente

A seguito delle **modifiche** introdotte nel comma 49-bis dal **D.L. 119/2018** l'atto per la rimozione dei vincoli potrà essere stipulato a **richiesta delle persone fisiche** che vi **abbiano interesse** anche **se non più titolari di diritti reali** su beni immobili.

Pertanto, anche chi non è più proprietario dell'alloggio P.E.E.P., per averlo già trasferito a terzi, potrà richiedere la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo, mettendosi in tal modo al **riparo da possibili richieste di rimborso** da parte dell'acquirente (il **c. 49-quater** prevede espressamente **l'estinzione di qualsiasi pretesa di rimborso** a qualunque titolo richiesto per effetto della stipula dell'**atto di rimozione dei vincoli**).

Il c. **49-bis**, come modificato dal DL. 77/2021 prevede l'obbligo per il Comune di **rispondere all'istanza di affrancazione** dei vincoli **entro 90 giorni**

dalla ricezione
Peraltro la norma non precisa cosa succede se il Comune non rispetta il termine di **90 giorni**

Dovrebbe applicarsi la disciplina dell'art. 20 L. 241/1990 (silenzio assenso)

la rimozione dei vincoli sul prezzo e/o sul canone: il corrispettivo

Per la rimozione dei vincoli è necessario **pagare un corrispettivo**. E' previsto a carico del richiedente un corrispettivo **proporzionale alla corrispondente quota millesimale**, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in **misura pari ad una percentuale** del corrispettivo da determinarsi ex **comma 48**.

Per quanto riguarda il **"corrispettivo base"** va determinato, dal **Comune**, su parere del proprio Ufficio Tecnico, applicando i criteri di cui al **comma 48**, nel testo integralmente riformulato dall'art. 10-*quinquies* D.L. 21/2022.

Pertanto, per determinare il corrispettivo di affrancazione necessitano **due elementi**:

- il **corrispettivo** (proporzionale alla corrispondente quota millesimale) da determinarsi ai sensi del **comma 48** ("**corrispettivo base**")
- la **percentuale di riduzione** da applicarsi al "corrispettivo base".

Per quanto riguarda la **percentuale**, il comma 49-bis prevede che venga stabilita, anche con l'applicazione di eventuali **riduzioni** in relazione alla **durata residua del vincolo**, con **decreto del MEF**.

In attuazione di tale previsione è stato emanato il **Decreto del MEF n. 151 del 28/09/2020** (pubblicato nella G.U. n. 280 del 10/11/2020).

la rimozione dei vincoli sul prezzo e/o sul canone: ambito applicativo

Le disposizioni dell'art. 31, commi 49-bis e 49-quater, L. n. 448/1998, nel testo modificato dal D.L. n. 119/2018 convertito con L. n. 136/2018, **si applicano** anche agli immobili oggetto di contratti stipulati prima dell'entrata in vigore della legge di conversione ossia della L. n. 136/2018 (e quindi prima del **19/12/2018**). Così dispone **l'art. 25-undecies, comma 3, del D.L. 119/2018**

Detta norma prevede una sorta di **retroattività della disciplina** di rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione, applicabile anche ai contratti di cessione stipulati **prima** dell'entrata in vigore della L. n. 136/2018.

Con sentenza **n. 210 del 23.09.2021** la Corte Costituzionale ha dichiarato **non fondata la questione di legittimità costituzionale** dell'art. 25 undecies D.L. 119/2018
Per la Corte il legislatore, nel rispetto del limite posto in materia penale art. 25 Cost., può emanare **norme retroattive**, anche di interpretazione autentica, purché la retroattività trovi adeguata giustificazione nell'esigenza di tutelare principi, diritti e beni di rilievo costituzionale.

giovanni rizzi
studio notarile associato
trentin diego

**I rapporti tra vincolo di prezzo
massimo, convenzione ex art.
31, c. 49-bis, L. 448/1998 e
alloggi PEEP in piena proprietà**

E' assodato che per la **rimozione dei vincoli sul prezzo massimo** riguardanti le convenzioni **P.E.E.P. in superficie** necessita l'apposito atto di affrancazione di cui all'art. 31, comma 49-*bis*, L. 448/1998 e ciò **senza limiti temporali** dovendosi riconoscere ai vincoli sul prezzo la **medesima durata** del diritto di superficie assegnato con la convenzione medesima.

Così ha statuito la **Cassazione in Sezioni Unite** con la sentenza n. 18135 del 16 settembre 2015, posizione poi confermata e consolidatasi a seguito delle successive pronunce della medesima Cassazione



l'art. 35, c.8, L. 865/1971, riferito alle convenzioni **in superficie**, stabiliva, sin dalla data di sua entrata in vigore (31/10/1971), che la convenzione dovesse prevedere **i criteri** per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione nonché **per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi**, ove questa fosse consentita (e quindi in **assenza di divieti di alienazione** di natura convenzionale eventualmente inseriti nella convenzione); **detta disciplina non ha subito alcuna modifica**

Completamente diversa è, invece, la situazione relativa alle convenzioni **P.E.E.P. in proprietà piena** per le quali si sono succedute nel tempo **diverse modifiche normative** e per le quali risulta di conseguenza fondamentale individuare l'epoca di stipula della convenzione per stabilire quella che è **la disciplina in concreto applicabile**.

PRIMO PERIODO: dal 31/10/1971 (entrata in vigore L. 865/1971) al 15 marzo 1992 (entrata in vigore L. 179/1992): la disciplina delle convenzioni **P.E.E.P. in proprietà piena**, dettata dall'art. 35, commi 13, 15, 16, 17, 18 e 19, L. 865/1971, prevedeva solo **divieti di alienazione, sanzionati con la nullità. Non erano invece previsti vincoli sul prezzo** massimo di cessione.

I divieti di alienazione erano variamente modulati a seconda che fossero già trascorsi 10 o 20 anni dal rilascio dell'abitabilità; solo dopo i 20 anni l'alienazione era libera previo pagamento di una determinata somma al Comune, ma sempre senza alcun vincolo sul prezzo massimo. Infatti

L'unica disposizione con un riferimento al «prezzo» era l'**art. 35, c. 16, legge 865/1971**: tra i 10 anni e i 20 anni dal rilascio dell'abitabilità l'alienazione era consentita solo a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari ed **al prezzo fissato dall'UTE**, sulla base dei criteri indicati nello stesso c. 16.

Non era un vincolo di prezzo massimo rivolto alle parti ma **un prezzo vincolato non negoziabile** non modificabile

non poteva a maggior ragione ritenersi disposizione finalizzata a fissare un prezzo di cessione "vincolato", la norma del **comma 17** che prevedeva l'obbligo per l'alienante, **decorsi 20 anni** dal rilascio dell'abitabilità, di **pagare al Comune** una somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisto a suo tempo corrisposto, rivalutato in base agli indici ISTAT

le disposizioni dei commi 16 e 17, art. 35, legge 865/1971, sono state abrogate in via definitiva per effetto della legge 179/1992.

Inoltre, sarebbe stata una evidente **contraddizione** in termini la previsione di vincoli sul prezzo massimo di cessione con riguardo a beni (gli alloggi PEEP in proprietà) per i quali erano previsti dei **rigorosi divieti di alienazione** (se la legge vietava la vendita che senso avrebbe avuto imporre **dei vincoli sul prezzo massimo di cessione?**).



Le convenzioni PEEP in proprietà piena potevano tutt'al più contenere clausole di **natura pattizia** per l'imposizione **del vincolo** sul prezzo massimo di cessione (da valere una volta decorsi i divieti di alienazione)



Peraltro sulla **legittimità** di clausole di tal genere si può **fondatamente dubitare** in considerazione del fatto che l'art. 31, comma 17, legge 865/1971 consentiva la libera trasferibilità degli alloggi dopo i 20 anni dal rilascio del certificato di abitabilità col pagamento della somma dovuta al Comune, **senza porre ulteriori vincoli al riguardo**

SECONDO PERIODO:

dal 15 marzo 1992 al 01/01/1997 (convenzioni stipulate in attuazione di P.E.E.P adottati dal 01/01/1997): la disciplina riferita al contenuto delle convenzioni P.E.E.P. in proprietà piena, **non prevedeva alcun limite alla cessione degli alloggi P.E.E.P. in proprietà piena**, in quanto i divieti di alienazione previsti *ab origine* **erano stati abrogati**, con decorrenza dal 15 marzo 1992, dall'art. 23 L. 179/1992 né erano stati previsti *ex novo*, altri specifici limiti ed in particolare **non erano stati previsti vincoli sul prezzo di cessione** simili a quelli in vigore per gli alloggi in superficie

In questo periodo le convenzioni P.E.E.P. in proprietà piena **potevano contenere eventuali clausole di natura pattizia** (sicuramente legittime) per l'imposizione del vincolo sul prezzo massimo di cessione.

In questo caso **non si può dubitare** circa la legittimità di vincoli di alienazione di natura pattizia: abrogati i divieti di alienazione era più che giustificato per i Comuni, al fine di evitare speculazioni, inserire in convenzione **vincoli di natura pattizia**, fermo, comunque, restando che la violazione di tali vincoli non avrebbe mai potuto essere sanzionata con la nullità dell'atto, **nullità che può discendere solo dalla legge** (tutt'al più la convenzione poteva sanzionare la violazione di tali vincoli con **la risoluzione**).

TERZO PERIODO:

(convenzioni stipulate in attuazione di P.E.E.P. **adottati dal 01/01/1997**, data di entrata in vigore della L.

23/12/1996, n. 662):

L'art. 3, c. 63, suddetta L. 662/1996

modifica l'art. 35, c. 13, L.

865/1971, prevedendo che le convenzioni in proprietà piena per l'attuazione di P.E.E.P. adottati dopo il 01/01/1997 debbano essere stipulate con l'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 8 L.

28/01/1977, n. 10, norma

successivamente abrogata e sostituita a tutti gli effetti dall'art.

18 D.P.R. 06/06/2001, n. 380

(T.U.E.) e che prevede la necessità della determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi.



Pertanto è solo in **questo periodo** che vi è l'obbligo *ex lege* di inserire nelle convenzioni per la cessione di aree P.E.E.P. in proprietà piena i **vincoli sul prezzo massimo di cessione** degli alloggi.

Peraltro, **con efficacia limitata** nel tempo (minimo 20 massimo 30 anni) secondo la disciplina dettata dall'art. 18 T.U.E.

Non vi sono vincoli da osservare o divieti particolari da rispettare in caso di alienazione, DOPO il 15/03/1992, di alloggi P.E.E.P. in proprietà piena, realizzati in forza di convenzione stipulata prima di tale data o comunque di convenzione stipulata in attuazione di P.E.E.P. adottato PRIMA del 01/01/1997

i **divieti di alienazione** già previsti nell'art. 35, commi da 15 a 19, L. 22/10/1971, n. 865, sono stati definitivamente **abrogati** con decorrenza 15/03/1992;

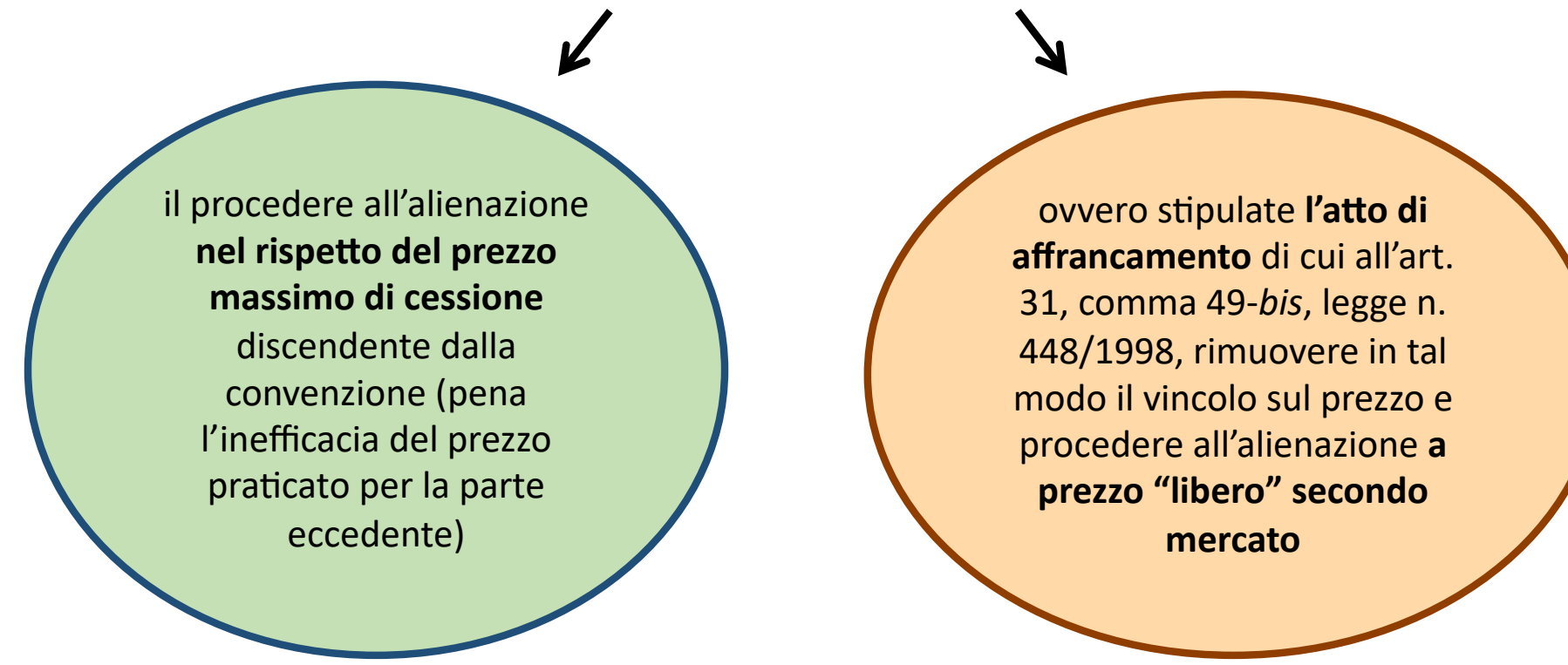
Non vi è neppure alcuna norma che preveda per gli alloggi in proprietà realizzati sulla base di convenzioni stipulate in attuazione di PEEP adottati ante 01/01/1997 **un obbligo di cessione a prezzo "vincolato"**

Nel caso di convenzioni (ante 1997) contenenti **vincoli sul prezzo massimo** di cessione, vincoli che non potranno che essere di **natura pattizia**, detti vincoli possono essere rimossi in ogni tempo (al di fuori degli schemi rigidi di cui al comma 49bis)

Tuttavia si ritiene che in mancanza di un consenso da parte del Comune alla rimozione "concordata", il proprietario possa **attivare la procedura di cui all'art. 31, c. 49-bis**, legge 448/1998, alle condizioni e nel rispetto dei termini previsti in tale norma, al fine di ottenere la rimozione dei vincoli (pattizi) suddetti.

In questo senso va interpretata la **posizione della Cassazione** circa l'applicabilità dell'art. 31, c. 49-bis, L. 448/1998 anche agli alloggi realizzati su aree cedute in proprietà piena in forza di convenzione ante 1997.

Diversa soluzione, invece, va accolta per l'alienazione di alloggi P.E.E.P. in proprietà piena, realizzati in forza di convenzione stipulata **in attuazione di P.E.E.P. adottato DOPO il 01/01/1997**, convenzioni che debbono prevedere, per espressa prescrizione di legge, **l'obbligo di cessione a prezzo vincolato** (applicandosi la disciplina della convenzione-tipo di cui all'art. 18, TU in materia edilizia), **seppur limitatamente nel tempo** (da un minimo di 20 ad un massimo di 30 anni). Pertanto, nel caso di alienazione dell'alloggio entro il termine di vigenza degli obblighi ex art. 18 T.U.E. (dai 20 ai 30 anni) l'alienante potrà scegliere tra:



il procedere all'alienazione
**nel rispetto del prezzo
massimo di cessione**
discendente dalla
convenzione (pena
l'inefficacia del prezzo
praticato per la parte
eccedente)

ovvero stipulate **l'atto di
affrancamento** di cui all'art.
31, comma 49-*bis*, legge n.
448/1998, rimuovere in tal
modo il vincolo sul prezzo e
procedere all'alienazione a
**prezzo "libero" secondo
mercato**

CONCLUSIONI

in caso di rivendita di alloggio **PEEP in diritto di superficie** (a prescindere dall'epoca in cui è stata stipulata la convenzione PEEP): **vanno osservati i vincoli sul prezzo massimo** di cessione, pena la inefficacia del contratto limitatamente alla differenza di prezzo, senza che ciò comporti nullità o inefficacia dell'intero contratto.
Il tutto senza limiti temporali

Salva la
previsione di
decadenza

In caso di rivendita di **alloggio PEEP in piena proprietà** (realizzato su area PEEP trasferita con convenzione stipulata in attuazione di PEEP adottato **prima del 1 gennaio 1997**): **nessuna limitazione alla vendita né vincolo** per la determinazione del prezzo discendono dalla legge

Salva la
previsione di
risoluzione

In caso di rivendita di **alloggio PEEP in piena proprietà** (realizzato su area PEEP trasferita con convenzione stipulata in attuazione di PEEP adottato **a decorrere dal 1 gennaio 1997**): **vanno osservati i vincoli sul prezzo massimo di cessione**, pena la inefficacia della clausola del prezzo per la parte eccedente e **sostituzione con il prezzo di convenzione**, senza che ciò comporti l'invalidità dell'intero contratto.
Il tutto **entro i limiti temporali** previsti in generale per la «convenzione ex art. 18 T.U.E.» (**minimo 20 e massimo 30 anni**)

Va in ogni caso verificata l'esistenza di eventuali vincoli, divieti o limitazioni previsti in convenzione, e la cui violazione sia sanzionata con la decadenza e/o risoluzione della convenzione



I vincoli sul prezzo di cessione in edilizia convenzionata.

GRAZIE PER L'ATTENZIONE