



# CITTÀ DI ALBANO LAZIALE

Città Metropolitana di Roma Capitale

SETTORE V – SERVIZIO III

**Regolamento per l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione gravanti sugli alloggi realizzati in regime di edilizia convenzionata e per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di aree concesse nell'ambito dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)**

## CHIARIMENTI

Si reputa opportuno accompagnare il regolamento con alcuni brevi chiarimenti.

### ***A) Edilizia residenziale 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 tale convenzione, a fronte di concessioni da parte della Pubblica Amministrazione riguardanti l'assegnazione o la cessione di aree su cui edificare o la riduzione del contributo concessorio:

- a) vengono assunti obblighi inerenti l'urbanizzazione delle aree interessate dal piano e l'edificazione di alloggi di edilizia economico-popolare;
- b) discendono vincoli incidenti sulla successiva circolazione degli alloggi realizzati.

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

- a) l'**art. 10 della legge n. 167/1962**, come modificato dall'**art. 35 della legge n. 865/1971**, che disciplina le convenzioni di attuazione dei Piani di Edilizia Economica Popolare (cosiddetti P.E.E.P.)
- b) l'**art. 18 del D.P.R. n. 380/2001** (T.U. in materia edilizia), che ha sostituito le disposizioni dell'art. 8 della legge n. 10/1977 e disciplina il contenuto di una "convenzione-tipo" di fatto utilizzabile per le diverse finalità individuate dalle varie disposizioni di legge che alla suddetta "convenzione-tipo" si richiamano.

Sul piano operativo le convenzioni che tradizionalmente si fanno rientrare nell'ambito dell'**edilizia residenziale convenzionata** possono essere distinte in due categorie:

- a) le **convenzioni di attuazione di un Piano di Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.)** che, a loro volta, possono essere distinte in:
  - a.1) convenzioni P.E.E.P. per la **concessione di aree in diritto di superficie**: sono stipulate ai sensi dell'art. 35, comma 4 – comma 8 e comma 11, della legge n. 865/1971;
  - a.2) convenzioni P.E.E.P. **per la cessione di aree in diritto di proprietà**: sono stipulate ai sensi dell'art. 35, comma 11 e comma 13, della legge n. 865/1971 e, per le convenzioni stipulate in attuazione di P.E.E.P. adottati a partire dal 1° gennaio 1997, dell'art. 18 - commi 1, 4, 5 - del D.P.R. n. 380/2001 (queste ultime disposizioni hanno sostituito le abrogate disposizioni di cui all'art. 8 - commi 1, 4, 5 - della legge n. 10/1977);
  - a.3) convenzioni **sostitutive di precedenti convenzioni P.E.E.P.**: sono stipulate in attuazione della facoltà riconosciuta dall'art. 31, comma 46, della legge n. 448/1998 e si riferiscono a convenzioni stipulate prima del 15 marzo 1992 e relative alla concessione di aree sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà. La disciplina è dettata dalle disposizioni dell'art. 18 - commi 1, 4, 5 - del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (che hanno sostituito le abrogate disposizioni di cui all'art. 8 - commi 1, 4, 5 - della legge n. 10/1977) e dalle disposizioni del citato comma 46;
- b) le **convenzioni per la riduzione del contributo per il rilascio del permesso di costruire** ai sensi dell'art. 17, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 e la cui disciplina è dettata dalle disposizioni dell'art. 18 del medesimo D.P.R. n. 380/2001 (che, come già detto, hanno sostituito le abrogate corrispondenti disposizioni della legge n. 10/1977). Si tratta di convenzioni edilizie che si inseriscono nell'ambito del procedimento per il rilascio del permesso di costruire ed incidono sulla determinazione dell'ammontare del contributo concessorio.

### ***B) Vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse***

Le discipline dettate dalle disposizioni normative indicate nel precedente paragrafo presentano un significativo punto di contatto che ha rilevanza sulla assegnazione e sulla successiva vendita o locazione degli alloggi realizzati in regime di **edilizia residenziale convenzionata**: le suddette disposizioni normative, infatti, prevedono vincoli di determinazione del prezzo massimo di cessione e/o del canone massimo di locazione delle unità abitative realizzate in forza delle convenzioni stipulate con il Comune.

### ***C) Vendita e/o locazione degli alloggi realizzati in regime di edilizia residenziale convenzionata***

Il problema della vendita e/o della locazione degli alloggi realizzati in regime di edilizia convenzionata, soggetti al vincolo sulla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, è stato oggetto di varie e diverse interpretazioni giurisprudenziali che hanno risentito delle intervenute modifiche della legislazione di riferimento (modifiche che, peraltro, si sono succedute ad intervalli di tempo anche molto brevi).

Recentemente, inoltre, sono state introdotte ulteriori ed importanti novità con:

- l'art. 25 *undecies* del D.L. 23.10.2018 n. 119, convertito con Legge 17.12.2018 n. 136, in vigore dal 19.12.2018;
- il D.M. n. 151 del 28.09.2020, pubblicato sulla G.U.R.I. n. 280 del 10.11.2020;
- l'art. 22 bis della legge 29.07.2021 n. 108;
- Legge n. 51/2022 di conversione del D.L. n. 21/2022, in vigore dal 21 maggio 2022;
- Legge 29 giugno 2022, n. 79, in vigore dal 30 giugno 2022.

Allo stato attuale, pertanto, il quadro normativo di riferimento, nella materia disciplinata dal regolamento in oggetto, è rappresentato dalle seguenti disposizioni:

- Legge n. 865/1971 - art. 35, come modificato dall'art. 3 - comma 63 - della legge n. 662/1996;
- Legge n. 10/1977 - art. 8, abrogato dall'art. 136 del D.P.R. n. 380/2001 e riproposto nell'art. 18 dello stesso D.P.R. n. 380/2001;
- Art. 5, comma 3-bis, del D.L. n. 70/2011 "Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia", convertito dalla legge n. 106/2011;
- Art. 29, comma 16 *undecies*, del D.L. n. 216/2011 "Proroga di termini previsti da disposizioni legislative", convertito dalla legge n. 14/2012;
- Art. 23 ter, comma 1 bis, del D.L. n. 95/2012 "Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini", convertito dalla legge n. 135/2012;
- D.P.R. n. 380/2001 - art. 18;
- Legge n. 179/1992 - stralcio art. 23, comma 25;
- Legge n. 662/1996 - stralcio art. 3, comma 63;
- Legge n. 448/1998 - stralcio art. 31, commi da 45 a 50, variamente modificati con legge n. 106/2011, con legge n. 135/2012, con legge n. 147/2013, con legge n. 136/2018, con legge n. 108/2021 e con Legge n. 51/2022 di conversione del D.L. n. 21/2022, in vigore dal 21 maggio 2022;
- D.MEF n. 151/2020;
- Legge n. 108/2021 – art. 22 bis;
- Legge 29 giugno 2022, n. 79, in vigore dal 30 giugno 2022.

Al riguardo si evidenzia quanto segue.

Le disposizioni introdotte con la legge n. 136/2018 (**in vigore dal 19.12.2018**) sono state emanate a conclusione di un ampio e contrastato dibattito che si è venuto a sviluppare in dottrina ed in giurisprudenza in ordine alle sanzioni applicabili per il caso di violazione delle disposizioni relative al prezzo massimo di cessione degli alloggi: ciò con particolare riguardo ai rapporti tra venditore ed acquirente. Al riguardo si ricorda che, prima delle suddette disposizioni legislative, con sentenza n. 18135/2015 la Corte di Cassazione, Sezioni Riunite, aveva statuito la natura *propter rem* del vincolo sul prezzo di cessione degli alloggi e sul relativo canone di locazione per cui **tale vincolo segue il bene in tutti i passaggi a titolo oneroso anche successivi al primo trasferimento, sia nel caso di alloggio costruito su aree concesse in diritto di superficie che su aree cedute in diritto di proprietà**. Tale indirizzo giurisprudenziale è stato confermato da successive sentenze della Cassazione (vedi, ad esempio: Cassazione, Sez. II Civile, n. 4948 del 14.03.2016; Cassazione, Sez. II Civile, n. 21 del 03.01.2017; Cassazione, Sez. II Civile, n. 28949 del 04.12.2017; Cassazione, Sez. II Civile, n. 13345 del 28.05.2018). La legge n. 136/2018 modificando l'art. 31 della legge n. 448/1998 e, più precisamente sostituendo il comma 49 bis ed introducendo il comma 49 quater ha corretto la formulazione delle norme precedenti ed ha definito e precisato meglio il diritto e la procedura di affrancazione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione degli alloggi realizzati in regime di **edilizia residenziale convenzionata**.

Con la legge n. 108/2021 sono state introdotte le seguenti ulteriori modifiche:

- Art. 31 legge n. 448/1998 - comma 47: la trasformazione del diritto di superficie in proprietà può avvenire solo dopo che siano trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione. La trasformazione può avvenire non solo su proposta del Comune ma anche su iniziativa dei soggetti interessati, i quali possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà: su tale istanza il Comune è tenuto a rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione pervenendo alla definizione della procedura;
- Art. 31 legge n. 448/1998 - comma 48: viene reintrodotta l'originaria modalità di calcolo del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà che, attualmente, fa riferimento all'abrogato art. 5-bis della legge n. 359/1992 (il quale, a sua volta, fa riferimento alla cosiddetta "Legge di Napoli" n. 2892/1885): ciò elimina, di fatto, ogni possibilità del Comune di modulare il valore venale del bene in funzione delle diverse condizioni economiche generate dalle originali convenzioni. Viene introdotto, inoltre, un tetto massimo sull'ammontare del suddetto corrispettivo relativo ad ogni singolo alloggio: tale tetto massimo è funzione della superficie catastale complessiva dell'alloggio stesso e delle relative pertinenze;
- Art. 31 legge n. 448/1998 - comma 49-bis: viene introdotto un tetto massimo sull'ammontare del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione relativo ad ogni singolo alloggio: tale tetto massimo è funzione della superficie catastale complessiva dell'alloggio stesso e delle relative pertinenze.

la Legge n. 51/2022 di conversione del D.L. n. 21/2022, in vigore dal 21 maggio 2022, ha nuovamente modificato le modalità di calcolo del corrispettivo della trasformazione e dell'affrancazione degli immobili di edilizia convenzionata. In particolare, la modifica riguarda il calcolo per la determinazione dei corrispettivi da pagare ai Comuni e l'eliminazione dei limiti massimi di € 5.000,00 (per gli immobili con superficie catastale complessiva fino a 125 mq) e € 10.000,00 (per gli immobili con superficie catastale complessiva superiore a 125 mq).

l) la Legge 29 giugno 2022, n. 79, in vigore dal 30 giugno 2022, ha introdotto un periodo transitorio che consente alle richieste pervenute entro il 20 maggio 2022 di essere determinate in base alla normativa in vigore al momento della presentazione della domanda ossia Del. C.C. n. 58/2021, conservando i limiti massimi di € 5.000,00 (per gli immobili con superficie catastale complessiva fino a 125 mq) e € 10.000,00 (per gli immobili con superficie catastale complessiva superiore a 125 mq), mentre per le richieste di trasformazione e di affrancazione pervenute dopo il 21 maggio 2022 (compreso) la determinazione del corrispettivo risulta sospesa fino alla definizione della nuova procedura oggetto della deliberazione cui i presenti chiarimenti risultano allegati.

#### ***D) La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione anticipata dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione degli alloggi realizzati in regime di edilizia residenziale convenzionata***

Attualmente l'art. 31 della legge n. 448/1998 consente, al ricorrere delle condizioni previste dalla legge ed a fronte del pagamento di un corrispettivo in denaro quantificato ai sensi di legge e del regolamento in oggetto:

a) ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie (art. 31, commi 45 – 47 – 48 e 49). La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

può avvenire su proposta del Comune ed accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi o su istanza dei singoli soggetti interessati;

b) agli interessati di sostituire le convenzioni stipulate, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge n. 179/1992, per la cessione di aree P.E.E.P. in diritto di proprietà con la convenzione tipo di cui all'art. 18 - commi 1, 4 e 5 - del D.P.R. n. 380/2001 (art. 31, commi 46 e 48);

c) a tutti i proprietari degli alloggi realizzati su aree P.E.E.P., sia concesse in diritto di superficie che cedute in diritto di proprietà mediante convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971, la possibilità di rimuovere anticipatamente i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli alloggi (art. 31, comma 49bis);

d) la possibilità di rimuovere anticipatamente i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli alloggi contenuti in convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 (art. 31, comma 49bis e 49ter).

In relazione ai procedimenti di cui alla lettera a), si ritiene utile precisare che, a seguito delle modifiche introdotte con la legge n. 108/2021, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà può anche essere richiesta dai soggetti interessati, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa. La legge, contestualmente alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, non impone di stipulare una convenzione avente il contenuto della convenzione-tipo di cui all'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 (dalla quale discendono obblighi convenzionali con durata limitata nel tempo da un minimo 20 anni ad un massimo 30 anni): nell'attuale disciplina, pertanto, se viene trasformato il diritto di superficie in diritto di proprietà senza che venga contestualmente sostituita l'originaria convenzione P.E.E.P. con una nuova convenzione (ai sensi dell'art. 31 – comma 46 – della legge n. 448/1998) **rimarranno in vigore i vincoli previsti nella convenzione originaria**, tra i quali quelli sulla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione: tali vincoli sono destinati a durare fino a che dura il diritto e, quindi, con il passaggio dal diritto di superficie al diritto di proprietà, **a tempo indeterminato**.

**È utile, pertanto, per chi intenda procedere alla trasformazione della proprietà superficiaria in piena proprietà stipulare, contestualmente, anche una convenzione sostitutiva ai sensi dell'art. 31 – comma 46 – della legge n. 448/1998 o, quantomeno, l'atto di rimozione anticipata dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione e/o locazione degli alloggi ai sensi del comma 49 bis del medesimo art. 31.**

In relazione ai procedimenti di cui alla lettera c) si ritiene utile precisare quanto segue:

- 1) la possibilità di rimozione anticipata dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione riguarda le convenzioni P.E.E.P. sia relative alla concessione di aree in diritto di superficie (senza limitazioni di sorta) che relative alla cessione di aree in proprietà (senza limitazioni di sorta);
- 2) i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli alloggi possono essere rimossi mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari;
- 3) l'atto per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli alloggi può essere stipulato a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali su beni immobili cui detti vincoli si riferiscono;
- 4) la rimozione di detti vincoli è consentita a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento delle singole unità abitative e loro pertinenze. Non è consentita, pertanto, al concessionario (ossia a colui che, con la stipula della convenzione originaria, ha avuto la disponibilità

dell'area sulla quale è stato realizzato l'intervento edificatorio) mentre è riconosciuta ad un suo avente causa a condizione che, come anticipato, siano decorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'alloggio;

- 5) chi richiede la rimozione dei suddetti vincoli potrà essere anche soggetto diverso dal primo acquirente/assegnatario se, nel frattempo, sono intervenute più cessioni dello stesso alloggio: l'importante è che, al momento della richiesta di rimozione dei vincoli, siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, ossia dal trasferimento posto in essere dal concessionario/costruttore a favore del primo acquirente/assegnatario dell'alloggio;
- 6) l'attuale disposizione di legge elimina qualsiasi limitazione concernente le convenzioni P.E.E.P. e, pertanto, trova applicazione con riguardo a tutte le suddette convenzioni sia se relative alla concessione di aree in diritto di superficie che alla cessione di aree in diritto di proprietà, senza distinzione di sorta. Per le convenzioni P.E.E.P. in proprietà, in particolare, l'applicazione del disposto normativo riguarda, di fatto, le sole convenzioni stipulate in attuazione di Piani adottati dopo il 1° gennaio 1997, per le quali è normativamente prevista l'applicazione di prezzi massimi di cessione e/o di canoni massimi di locazione degli alloggi;
- 7) il corrispettivo per la rimozione anticipata dei vincoli è stabilito ai sensi del D.M. n. 151/2020 e del regolamento in oggetto;
- 8) è possibile concedere dilazioni di pagamento del suddetto corrispettivo di affrancazione dal vincolo ai sensi del D.M. n. 151/2020 e secondo le modalità previste nel regolamento in oggetto;
- 9) le disposizioni in tema di rimozione dei vincoli sulla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli alloggi non si applicano, ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge n. 179/1992, agli immobili in regime di locazione che ricadono nei piani di zona convenzionati. Si tratta di alloggi costruiti o recuperati grazie a finanziamenti agevolati ai sensi dell'art. 19 della legge n. 457/1978 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;
- 10) la rimozione dei vincoli sulla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli alloggi comporta, altresì, la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva previsto nelle convenzioni originarie.

### ***E) Termini quinquennali previsti dalla legge***

Ai fini della decorrenza del termine quinquennale previsto dalla legge, sia in relazione alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà che alla rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione degli alloggi, **rileva la sola data del "trasferimento" operato con atto notarile**, mentre non si può tener conto di eventuali verbali di assegnazione "in godimento" come, ad esempio, nel caso di alloggi realizzati su aree P.E.E.P. da parte di cooperative edilizie.

Circa la decorrenza del suddetto termine quinquennale, inoltre, si precisa che lo stesso deve riguardare il singolo alloggio oggetto di rivendita e non può essere riferito all'intero complesso immobiliare realizzato in base ad una convenzione;

### ***F) Le sanzioni nel caso di vendita di un alloggio realizzato in regime di edilizia residenziale convenzionata senza il rispetto dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di vendita***

A partire dal 19.12.2018 la disciplina applicabile nel caso di violazione delle disposizioni in ordine al prezzo massimo di cessione di un alloggio realizzato in regime di **edilizia residenziale convenzionata** è dettata dall'art.31, comma 49 quater, della legge n. 448/1998 che trova applicazione sia nel caso di convenzioni P.E.E.P. che nel caso di convenzioni ex art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 (già art. 8 della legge n. 10/1977).

Al riguardo si evidenzia quanto segue.

**F.1) Alloggi costruiti su aree P.E.E.P. concesse in diritto di superficie sulla base di convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971**

per tali convenzioni il vincolo sul prezzo massimo di cessione e quello sul canone massimo di locazione degli alloggi costruiti sull'area concessa sussiste a prescindere dalla data di stipula della convenzione.

**F.2) Alloggi costruiti su aree P.E.E.P. cedute in diritto di proprietà sulla base di convenzioni stipulate, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971, sino al 31 dicembre 1996**

in considerazione dell'avvicinarsi nel tempo delle norme di riferimento, le convenzioni sottoscritte sino al 31.12.1996 per la cessione in diritto di proprietà delle aree P.E.E.P., salvo diversa determinazione a contenuto pattizio contenuta nella convenzione stessa, non sono gravate dal vincolo del prezzo massimo di cessione e dal canone massimo di locazione degli alloggi in quanto tali vincoli sono stati introdotti, per le convenzioni per la cessione in proprietà delle aree, solo a partire dal 01.01.1997 per effetto delle disposizioni dell'art. 3, comma 63, della legge n. 662/1996 che ha modificato le disposizioni dell'art. 35, comma 13, della legge n. 865/1971. Peraltro va rilevato che prima del 15.03.1992 (data di entrata in vigore della legge n. 179/1992) erano previsti rigorosi divieti di alienazione (divieto assoluto per i primi dieci anni dall'abitabilità e divieto relativo per i successivi dieci anni) imposti a pena di nullità della convenzione: la legge n. 179/1992, abrogando il vincolo di inalienabilità assoluta, non ha previsto l'introduzione di vincoli sul prezzo massimo di cessione o sul canone massimo di locazione degli alloggi, introdotti - solo successivamente e come già detto - dalla citata legge n. 662/1996.

**F.3) Alloggi costruiti su aree P.E.E.P. cedute in diritto di proprietà sulla base di convenzioni stipulate, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971, a partire dal 01 gennaio 1997**

la legge n. 662/1996, modificando il disposto dell'art. 35 - comma 13 - della legge n. 865/1971, ha introdotto il vincolo sul prezzo massimo di cessione e quello sul canone massimo di locazione anche nelle convenzioni P.E.E.P. per la cessione di aree in proprietà: ciò, tuttavia, limitatamente alle convenzioni stipulate dopo il 01.01.1997 (data di entrata in vigore della legge stessa). Per queste convenzioni, pertanto, è applicabile la procedura di rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione degli alloggi ai sensi dell'art. 31 della legge n. 448/1998.

**F.4) Sanzioni per violazione degli obblighi convenzionali**

L'art. 31, comma 49 quater, della legge n. 448/1998 ha colmato le lacune esistenti nella previgente legislazione integrando e completando quanto già previsto nell'art. 35 della legge n. 865/1971.

A partire dal 19.12.2018, pertanto:

- 1) il contratto stipulato in violazione delle disposizioni sui vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione degli alloggi non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto ed il prezzo vincolato, con la conseguenza che all'acquirente spetterà il diritto a ricevere il rimborso della differenza tra il prezzo convenuto ed il prezzo vincolato;
- 2) l'eventuale istanza di rimborso avanzata dall'acquirente, tuttavia, si estingue con la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione o al canone massimo di locazione che, in base alla nuova norma,



- può essere richiesta anche da persona fisica che non sia più titolare di diritti reali sull'immobile e quindi anche dal venditore (precedente proprietario) ed anche dopo la stipula dell'atto di cessione;
- 3) la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta, altresì, l'automatica rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva posto quale condizione per la successiva alienazione degli alloggi convenzionati (ad esempio: cittadinanza, residenza, reddito, eccetera);
  - 4) le disposizioni di legge (art. 31, commi 49 bis e 49 quater, della legge n. 448/1998) si applicano anche agli immobili oggetto dei contratti stipulati prima dell'entrata in vigore della legge n. 136/2018, ossia prima del 19 dicembre 2018. La legge prevede, pertanto, una sorta di retroattività della disciplina di rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione applicabile anche ai contratti di cessione stipulati prima dell'entrata in vigore della legge stessa. Questa previsione ha particolare rilevanza sui rapporti in essere tenuto conto della prevista estinzione dell'eventuale richiesta di rimborso in caso di rimozione postuma dei suddetti vincoli;
  - 5) si può ritenere che la stipula dell'atto di rimozione dei vincoli faccia venire meno anche ogni altra sanzione eventualmente prevista in convenzione per il caso di alienazione a prezzo superiore a quello vincolato (quali, ad esempio, sanzione pecuniaria o decadenza, eccetera) facendo venir meno i presupposti stessi di applicazione di dette sanzioni. Ciò a condizione che il Comune non abbia già attivato il procedimento per l'applicazione della sanzione prevista in convenzione.

### **Riepilogo**

**A) In caso di rivendita di alloggio P.E.E.P. realizzato su area concessa in diritto di superficie (a prescindere dall'epoca in cui è stata stipulata la convenzione P.E.E.P.):** poiché il vincolo sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione dura quanto dura il diritto di superficie (ossia per l'intera durata della convenzione), vanno osservati, senza alcun limite temporale, i suddetti vincoli. La violazione non comporta inefficacia o invalidità dell'intero contratto ma solo della clausola relativa al prezzo e per la parte eccedente il prezzo vincolato. In pratica il prezzo convenuto viene sostituito con il prezzo vincolato e l'acquirente ha diritto a richiedere il rimborso della differenza tra il prezzo convenuto ed il prezzo vincolato. È riconosciuta la possibilità di rimuovere detti vincoli mediante atto pubblico o scrittura privata da trascrivere presso i RR.II.. Tale possibilità, su richiesta del soggetto interessato, è consentita alle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non sono più titolari di diritti reali sull'immobile (quindi anche all'ex proprietario), a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento. Se l'atto di rimozione del vincolo viene stipulato prima dell'atto di cessione dell'alloggio quest'ultimo può essere ceduto a prezzo "libero". Se l'atto di rimozione del vincolo viene stipulato dopo l'atto di cessione dell'alloggio viene meno solamente il diritto al rimborso della differenza tra il prezzo convenuto ed il prezzo vincolato. Va verificata, in ogni caso, l'esistenza di ulteriori vincoli, divieti o limitazioni previsti in convenzione e la cui violazione possa essere eventualmente sanzionata con la decadenza dalla convenzione. Se si tratta di vincoli di natura soggettiva essi vengono rimossi con la stipula dell'atto di rimozione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione. In ogni caso vincoli, divieti o limitazioni previsti in una convenzione P.E.E.P. relativa alla concessione di aree in diritto di superficie possono essere rimossi mediante la stipula di una nuova convenzione sostitutiva di quella originaria ed avente il contenuto di cui alla convenzione-tipo prevista dall'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001: ciò alle condizioni di cui all'art. 31, comma 46 e comma 48, della legge n. 448/1998.



**B) In caso di rivendita di alloggio P.E.E.P. realizzato su area ceduta in diritto di proprietà in forza di convenzione stipulata in attuazione di Piano adottato prima del 1° gennaio 1997:** non esiste alcuna limitazione alla vendita degli alloggi né vincoli per la determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione. Ciò in considerazione del fatto che:

- i divieti di alienazione (già previsti nell'art. 35 - commi da 15 a 19 – della legge n. 865/1971) sono stati definitivamente abrogati con decorrenza 15 marzo 1992;
- non vi è alcuna norma che preveda, per questa tipologia di alloggi, un obbligo di cessione a prezzo "vincolato" in quanto solo per gli alloggi P.E.E.P. in piena proprietà costruiti sulla base di convenzioni stipulate in attuazione di Piani adottati a partire dal 1° gennaio 1997 è stato introdotto l'obbligo di rispettare un prezzo massimo di cessione (dovendosi dette convenzioni uniformare al contenuto della convenzione-tipo di cui all'attuale art. 18 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – T.U. in materia edilizia, già art. 8 della legge n. 10/1977). Va verificata, in ogni caso, l'eventuale esistenza in convenzione di vincoli, divieti o limitazioni la cui violazione possa essere eventualmente sanzionata con la risoluzione della convenzione. Per le sole convenzioni P.E.E.P. in proprietà, stipulate prima del 15 marzo 1992, eventuali vincoli, divieti o limitazioni in esse previsti, possono essere rimossi mediante la stipula di una nuova convenzione sostitutiva di quella originaria ed avente il contenuto di cui all'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 (ciò alle condizioni di cui all'art. 31, comma 46 e comma 48, della legge n. 448/1998): tale ultima possibilità non è consentita per le convenzioni P.E.E.P. in proprietà stipulate dopo il 15 marzo 1992.

**C) In caso di rivendita di alloggio P.E.E.P. realizzato su area ceduta in diritto di proprietà in forza di convenzione stipulata in attuazione di Piano adottato a decorrere dal 1° gennaio 1997:** vanno osservati i vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione dell'alloggio, pena l'inefficacia della clausola contrattuale relativa al prezzo e per la parte eccedente il prezzo vincolato. La violazione non comporta inefficacia o invalidità dell'intero contratto ma la sola sostituzione del prezzo convenuto con il prezzo vincolato, con conseguente diritto dell'acquirente a chiedere il rimborso della suddetta differenza. Quanto sopra entro i limiti temporali previsti in generale per la convenzione-tipo ex art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 (minimo 20 e massimo 30 anni). È riconosciuta la possibilità di rimuovere i suddetti vincoli mediante stipula di atto pubblico o scrittura privata da trascrivere presso i RR.II.: ciò su richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non sono più titolari di diritti reali sull'immobile ed a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento. Se l'atto di rimozione del vincolo viene stipulato prima dell'atto di cessione dell'alloggio, quest'ultimo potrà essere ceduto a prezzo "libero". Va verificata l'esistenza di eventuali previsioni convenzionali che contengano vincoli, divieti o limitazioni e la cui violazione possa essere eventualmente sanzionata con la risoluzione della convenzione stessa. Non è possibile, per queste convenzioni, sostituire la convenzione originaria con la convenzione sostitutiva di cui all'art. 31, c. 46, legge 23 dicembre 1998 n. 448, essendo tale facoltà limitata alle sole convenzioni P.E.E.P. in proprietà stipulate prima del 15 marzo 1992.

**D) In caso di rivendita di alloggio P.E.E.P. costruito avvalendosi della riduzione del contributo concessorio a seguito di stipula della cosiddetta "convenzione Bucalossi" ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 (o del previgente art. 8 della legge n. 10/1977):** vanno osservati i vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione dell'alloggio, pena l'inefficacia della clausola contrattuale relativa al prezzo e per la parte eccedente il prezzo vincolato. La violazione non comporta inefficacia o invalidità dell'intero contratto ma la sola sostituzione del prezzo convenuto con il prezzo vincolato, con conseguente diritto dell'acquirente a chiedere il rimborso della suddetta differenza. Il tutto entro i limiti temporali previsti - in generale - per la convenzione-tipo ex art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 (minimo 20 e massimo 30 anni). È, comunque, riconosciuta la possibilità di rimuovere detti vincoli mediante stipula di atto pubblico o scrittura

privata da trascrivere presso i RR.II.: ciò su richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non sono più titolari di diritti reali sull'immobile ed a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento. Se l'atto di rimozione del vincolo viene stipulato prima dell'atto di cessione dell'alloggio, quest'ultimo potrà essere ceduto a prezzo "libero".