

ALIENAZIONI ALLOGGI PEEP

Di seguito alcuni brevi consigli sugli aspetti da prendere in considerazione ogniqualvolta si debba procedere alla rivendita di un alloggio di edilizia convenzionata:

(i) in caso di rivendita di alloggio P.E.E.P. in diritto di superficie (a prescindere dall'epoca in cui è stata stipula la convenzione P.E.E.P.):

(a) vanno osservati i vincoli sul prezzo massimo di cessione, pena la inefficacia della clausola del prezzo per la parte eccedente e sostituzione del prezzo convenuto con il prezzo vincolato, senza che ciò comporti inefficacia o invalidità dell'intero contratto. Il tutto senza limiti temporali (in sostanza il vincolo sul prezzo massimo dura quanto dura il diritto di superficie).

(b) è, comunque, riconosciuta la possibilità di rimuovere detti vincoli mediante atto pubblico o scrittura privata da trascrivere presso i RR.II., su richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sull'immobile, e sempreché siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento; se l'atto di rimozione viene stipulato prima dell'atto di cessione dell'alloggio, per quest'ultimo verranno meno i vincoli di cui *sub* (a) e la cessione potrà avvenire a prezzo "libero".

(c) va, inoltre, verificata l'esistenza di ulteriori vincoli, divieti o limitazioni previsti in convenzione, e la cui violazione sia comunque sanzionata, anche, eventualmente, con la decadenza dalla convenzione. Questi vincoli, in quanto di natura "pattizia" e non prescritti dalla legge (ad esempio vincoli di alienazione, diritti di prelazione a favore del Comune, requisiti soggettivi per gli assegnatari e/o cessionari, ecc.) possono essere rimossi in ogni tempo e per la loro rimozione: (i) non è previsto un contenuto "vincolato"; (ii) va pagato il corrispettivo liberamente determinato dal Comune (ma potrebbe essere previsto, in contropartita, un nuovo e diverso vincolo di interesse generale); (iii) non è prevista una forma vincolata; tuttavia se viene stipulata un'apposita convenzione la stessa dovrà essere trascritta presso i RR.II. in ossequio alla prescrizione dell'art. 2645-*quater* c.c.; di conseguenza, in questo caso, saranno necessari l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata. Se si tratta di vincoli di natura soggettiva la stipula dell'atto di cui *sub* (b) determina altresì la rimozione di detti vincoli.

(d) Può essere vantaggioso per un soggetto che ha stipulato una convenzione P.E.E.P. in diritto di superficie, sostituire detta convenzione con la convenzione di cui all'art. 31, comma 46, L. n. 448/1998, in quanto con la nuova convenzione ottiene il non trascurabile vantaggio di limitare nel tempo l'operatività dei vincoli sul prezzo massimo di cessione: non più vincoli di durata corrispondente alla durata stessa del diritto di superficie, quali sono i vincoli discendenti dall'originaria convenzione P.E.E.P. (come riconosciuto dalla Cassazione in Sezioni Unite con la sentenza 16/09/2015, n. 18135) bensì vincoli destinati a venir meno alla scadenza del termine di durata della convenzione "sostitutiva" (20 anni meno il periodo di tempo che è trascorso tra la data di stipula della convenzione da modificare e la data di stipula della convenzione

“sostitutiva”). Pertanto, il risultato dell’eliminazione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione può essere un effetto indiretto della stipulazione della convenzione sostitutiva di cui all’art. 31, comma 46, L. n. 448/1998 e quindi ottenibile anche prima del decorso del termine di 5 anni dalla data del primo trasferimento delle singole unità abitative e senza la stipula dello specifico atto di rimozione di cui *sub* (b), se ed in quanto la suddetta convenzione sostitutiva ex art. 31, comma 46, L. n. 448/1998 venga stipulata una volta decorsi venti anni dalla data della convenzione P.E.E.P. originaria.

(ii) in caso di rivendita di alloggio P.E.E.P. in piena proprietà (realizzato su area P.E.E.P. trasferita con convenzione stipulata in attuazione di Piano adottato prima del 01/01/1997):

(a) nessuna limitazione alla vendita né vincolo per la determinazione del prezzo discendono dalla legge, posto che:

- 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 marzo 1992;

- non vi è alcuna norma che preveda per questa tipologia di alloggi un obbligo di cessione a prezzo “vincolato”; infatti 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 01/01/1997 è stato introdotto l’obbligo di rispettare un prezzo massimo di cessione, dovendosi dette convenzioni uniformare al contenuto della convenzione-tipo di cui all’art. 18, D.P.R. 06/06/2001, n. 380 - TU in materia edilizia.

(b) va, inoltre, verificata l’esistenza di ulteriori vincoli, divieti o limitazioni previsti in convenzione, e la cui violazione sia comunque sanzionata, anche, eventualmente, con la risoluzione dalla convenzione. Questi vincoli, in quanto di natura “pattizia” e non prescritti dalla legge (ad esempio vincoli di alienazione, diritti di prelazione a favore del Comune, requisiti soggettivi per gli assegnatari e/o cessionari, ecc.) possono essere rimossi in ogni tempo e per la loro rimozione: (i) non è previsto un contenuto “vincolato”; (ii) va pagato il corrispettivo liberamente determinato dal Comune (ma potrebbe essere previsto, in contropartita, un nuovo e diverso vincolo di interesse generale); (iii) non è prevista una forma vincolata; tuttavia se viene stipulata un’apposita convenzione la stessa dovrà essere trascritta presso i RR.II. in ossequio alla prescrizione dell’art. 2645-*quater* c.c.; di conseguenza saranno necessari l’atto pubblico o la scrittura privata autenticata.

(iii) in caso di rivendita di alloggio P.E.E.P. in piena proprietà (realizzato su area P.E.E.P. trasferita con convenzione stipulata in attuazione di Piano adottato a decorrere dal 01/01/1997):

(a) vanno osservati i vincoli sul prezzo massimo di cessione, pena la inefficacia della clausola del prezzo per la parte eccedente e sostituzione del prezzo convenuto con il prezzo vincolato, senza che ciò comporti inefficacia o invalidità dell’intero contratto. Il tutto entro i limiti temporali previsti in generale per la convenzione-tipo ex art. 18, D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (TU in materia edilizia) (minimo 20 e massimo 30 anni).

(b) è, comunque, riconosciuta la possibilità di rimuovere detti vincoli mediante atto pubblico o scrittura privata da trascrivere presso i RR.II., su richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sull’immobile, e sempreché siano trascorsi

almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento; se l'atto di rimozione viene stipulato prima dell'atto di cessione dell'alloggio, per quest'ultimo verranno meno i vincoli di cui *sub* (a) e la cessione potrà avvenire a prezzo "libero".

(c) va, inoltre, verificata l'esistenza di ulteriori vincoli, divieti o limitazioni previsti in convenzione, e la cui violazione sia comunque sanzionata, anche, eventualmente, con la risoluzione dalla convenzione. Questi vincoli, in quanto di natura "pattizia" e non prescritti dalla legge (ad esempio vincoli di alienazione, diritti di prelazione a favore del Comune, requisiti soggettivi per gli assegnatari e/o cessionari, ecc.) possono essere rimossi in ogni tempo e per la loro rimozione: (i) non è previsto un contenuto "vincolato"; (ii) va pagato il corrispettivo liberamente determinato dal Comune (ma potrebbe essere previsto, in contropartita, un nuovo e diverso vincolo di interesse generale); (iii) non è prevista una forma vincolata; tuttavia se viene stipulata un'apposita convenzione la stessa dovrà essere trascritta presso i RR.II. in ossequio alla prescrizione dell'art. 2645-*quater* c.c.; di conseguenza saranno necessari l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata.

(iv) in caso di rivendita di alloggio costruito avvalendosi della riduzione del contributo concessorio a seguito di stipula della "convenzione Bucalossi":

(a) vanno osservati i vincoli sul prezzo massimo di cessione, pena la inefficacia della clausola del prezzo per la parte eccedente e sostituzione del prezzo convenuto con il prezzo vincolato, senza che ciò comporti inefficacia o invalidità dell'intero contratto. Il tutto entro i limiti temporali previsti in generale per la convenzione-tipo ex art. 18, D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (TU in materia edilizia) (minimo 20 e massimo 30 anni).

(b) è, comunque, riconosciuta la possibilità di rimuovere detti vincoli mediante atto pubblico o scrittura privata da trascrivere presso i RR.II., su richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sull'immobile, e sempreché siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento; se l'atto di rimozione viene stipulato prima dell'atto di cessione dell'alloggio, per quest'ultimo verranno meno i vincoli di cui *sub* (a) e la cessione potrà avvenire a prezzo "libero".

(c) va, inoltre, verificata l'esistenza di altri eventuali vincoli, divieti o limitazioni previsti in convenzione, comunque sanzionati. Questi vincoli, in quanto di natura "pattizia" e non prescritti dalla legge (ad esempio vincoli di alienazione, diritti di prelazione a favore del Comune, requisiti soggettivi, ecc.) possono essere rimossi in ogni tempo e per la loro rimozione: (i) non è previsto un contenuto "vincolato"; (ii) va pagato il corrispettivo liberamente determinato dal Comune (ma potrebbe essere previsto, in contropartita, un nuovo e diverso vincolo di interesse generale); (iii) non è prevista una forma vincolata; tuttavia se viene stipulata un'apposita convenzione la stessa dovrà essere trascritta presso i RR.II. in ossequio alla prescrizione dell'art. 2645-*quater* c.c.; di conseguenza, in questo caso, saranno necessari l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata. Se si tratta di vincoli di natura soggettiva la stipula dell'atto di cui *sub* (b) determina altresì la rimozione di detti vincoli.



Studio Notarile Associato dei Notai Giovanni Rizzi e Diego Trentin
Sede: 36100, Vicenza Piazza Matteotti 31 - tel. 0444 546324 - fax. 0444 322533
web: www.notairizzitrentin.it - mail: info@notairizzitrentin.it - P.I. 03747230245