

## **EDILIZIA CONVENZIONATA ED EDILIZIA SOVVENZIONATA**

Le aree ricomprese nei PEEP (espropriate dai Comuni per essere destinate alla costruzione di case di tipo economico e popolare) possono essere concesse in superficie o in proprietà, oltre che alle cooperative ed alle imprese di costruzioni anche ad enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare (ad es. ex IACP, ora ATER). Anzi tra più istanze concorrenti per l'assegnazione di dette aree è data preferenza proprio all'istanza presentata da tali enti: così dispone l'art. 35, c. 6, legge 22 ottobre 1971 n. 865.

Tuttavia, per le aree PEEP acquisite da enti pubblici operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare la disciplina in tema di edilizia convenzionata, dettata dalla legge 22 ottobre 1971 n. 865 e dalla legge 23 dicembre 1998 n. 448, cede il passo alla disciplina in tema di edilizia sovvenzionata.

Di norma gli alloggi di edilizia sovvenzionata sono alloggi destinati alla locazione. Nel corso degli anni varie leggi, per ragioni di cassa, hanno derogato a quella che dovrebbe essere la destinazione tipica degli alloggi di edilizia sovvenzionata, consentendone la cessione (di norma a favore degli stessi conduttori).

In questo senso, da ultimo, la legge 24 dicembre 1993 n. 560 ed il D.L. 28 marzo 2014 n. 47 convertito con legge 23 maggio 2014 n. 80 (nonché le varie leggi di cui si sono dotate a partire dal 1998 le singole Regioni, alle quali sono state conferite funzioni e competenze anche in materia di edilizia residenziale pubblica).

La disciplina sull'edilizia sovvenzionata prevede vincoli stringenti per l'alienazione di alloggi, funzionali a garantire la funzione pubblica di detti alloggi ed evitare speculazioni: particolari requisiti soggettivi in capo ai potenziali acquirenti, divieti di alienazione a pena di nullità (di norma di durata decennale), diritti di prelazione a favore degli IACP-ATER in caso di rivendita una volta scaduto il divieto di alienazione.

Di conseguenza nel caso di alienazione di alloggi di "edilizia sovvenzionata" realizzati su aree PEEP troverà applicazione la disciplina, molto più restrittiva in ordine ai presupposti ed ai vincoli di commerciabilità, previsti proprio dalla normativa in tema di edilizia sovvenzionata, dovendosi escludere una sovrapposizione con la disciplina dettata per l'edilizia convenzionata (ad es. vincoli sul prezzo massimo di cessione); già la disciplina in tema di edilizia sovvenzionata garantisce, in maniera anche più pregnante, la funzione sociale di questi alloggi e l'esclusione di possibili forme di speculazione.

Di ciò sembra trarsi conferma dalla disposizione del comma 11 dell'art. 35 legge 865/1971 laddove si stabilisce che "le aree di cui al secondo comma (ossia le aree espropriate dai Comuni nell'ambito dei PEEP) destinate alla costruzione di case economiche e popolari, sono concesse in diritto di superficie, ai sensi dei commi precedenti (e quindi anche ai sensi del comma ottavo che prevede i vincoli sul prezzo di cessione) o cedute in proprietà a cooperative edilizie e loro consorzi, ad imprese di costruzione e loro consorzi ed ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi della presente legge sempre che questi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata"; la norma in questione nello stabilire i destinatari delle aree PEEP alle condizioni poste nella norma stessa fa riferimento solo alle cooperative, alle imprese di costruzione o ai singoli, ma non anche agli enti pubblici operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare (che ben possono essere assegnatari anche di aree PEEP, come previsto dal succitato art. 35, c. 6, legge 865/1971, ma senza che gli stessi siano assoggettati anche ai vincoli previsti dal medesimo art. 35, posto che a tali alloggi si dovrà applicare la ben più stringente disciplina dettata per gli alloggi di edilizia sovvenzionata).