



## LE CONVENZIONI P.E.E.P. IN PROPRIETA'

### 1. ALIENAZIONE DI ALLOGGI REALIZZATI SU AREE P.E.E.P. IN PROPRIETÀ

Per questi alloggi l'art. 35, legge 22 ottobre 1971 n. 865, nel suo testo originario, in vigore sino al 15 marzo 1992 (data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179) non prevedeva nessun vincolo sulla determinazione del prezzo massimo di cessione ma prevedeva una serie di divieti di alienazione, la cui inosservanza era sancita con la nullità degli atti di alienazione (tali dovendosi ritenere sia gli atti traslativi della piena proprietà che gli atti costitutivi di diritti reali limitati e sia gli atti a titolo oneroso che gli atti a titolo gratuito, rimanendo esclusi solo gli atti di divisione e gli atti costitutivi di garanzie reali):

- entro i 10 anni dal rilascio del certificato di abitabilità: divieto di alienazione assoluto, a qualunque titolo
- tra i 10 anni e i 20 anni dal rilascio del certificato di abitabilità: divieto di alienazione relativo (è cioè possibile solo l'alienazione a favore di soggetti aventi determinati requisiti soggettivi a prezzo fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale)
- trascorsi 20 anni dal rilascio del certificato di abitabilità: cedibilità a chiunque con obbligo peraltro di corrispondere al Comune il maggior valore dell'area rispetto alla data di acquisto, secondo valutazione da parte dell'ufficio Tecnico Erariale.

Tutti i divieti di alienazione sono stati abrogati con effetto dal 15 marzo 1992 dall'art. 23 c.2 L. 17 febbraio 1992, n. 179; pertanto operando la nuova disposizione a far data dal 15 marzo 1992:

a) per gli atti di alienazione eventualmente stipulati prima del 15 marzo 1992 nulla viene innovato

b) per gli atti di alienazione stipulati dopo il 15 marzo 1992, bisogna distinguere a seconda che si tratti:

b.1) di atti aventi per oggetto alloggi costruiti su aree assegnate con convenzione stipulata dopo il 15 marzo 1992 (e cioè dopo l'intervenuta abrogazione dei divieti di alienazione)

b.2) di atti aventi per oggetto alloggi costruiti su aree assegnate con convenzione stipulata prima del 15 marzo 1992 (nel vigore dei divieti di alienazione).

Mentre nel primo caso (b.1) non vi è alcun dubbio che gli alloggi non siano più soggetti ai divieti di alienazione già previsti dall'art. 35 legge 22 ottobre 1971 n. 865, con riguardo invece al secondo caso (b.2), sull'efficacia e la portata dell'abrogazione dei divieti di alienazione si sono formate due opinioni divergenti:

- una opinione sosteneva che gli atti aventi per oggetto alloggi costruiti su aree assegnate con convenzione stipulata prima del 15 marzo 1992 continuavano ad essere disciplinati dalle norme in vigore prima del 15 marzo 1992, in quanto per individuare la disciplina applicabile bisognava aver riferimento non tanto alla data in cui interveniva la alienazione bensì alla data in cui era stata stipulata la convenzione, con la conseguenza che anche ad atti di alienazione di alloggi

realizzati su aree P.E.E.P. stipulati dopo il 15 marzo 1992, se realizzati su aree acquisite con convenzione stipulata prima di tale data, continuavano ad applicarsi i divieti di alienazione sanzionati da nullità.

- l'opinione prevalente (e preferibile), invece, sosteneva che anche gli atti aventi per oggetto alloggi costruiti su aree assegnate con convenzione stipulata prima del 15 marzo 1992 si applicava la nuova disciplina introdotta dalla legge 17 febbraio 1992 n. 179, con la conseguenza che ad essi non si applicavano più i divieti di alienazione sanzionati con la nullità. Si osservava, infatti, che i divieti di alienazione in questione non erano generati dalla convenzione ma la loro fonte risiedeva esclusivamente nella legge (come confermato dal fatto che erano presidiati dalla sanzione della nullità la quale non può avere fonte convenzionale ma solo legale). In altre parole ciò che impediva al proprietario di alloggio realizzato su area P.E.E.P. di alienarlo non era la disciplina contenuta nella convenzione bensì quella contenuta nella legge, con la conseguenza che venuta meno la legge, fonte del divieto, era venuta meno anche il divieto (con decorrenza 15 marzo 1992).

In questo senso si è pronunciato anche il Ministero Lavori Pubblici con comunicazione n. 2166 di prot. del 7 giugno 1996: *“si fa presente che i limiti di godimento decennali e ventennali cui fa riferimento l'art. 3 comma 78 legge 549/1995 non possono che essere intesi nel senso di limiti diversi dal vincolo di inalienabilità, in quanto quest'ultimo è stato già abrogato dall'art. 20 (23) della legge 179/1992, così come modificato dall'art. 3 legge n. 85/94”*.

## **2. I RAPPORTI TRA VINCOLO DI PREZZO MASSIMO, CONVENZIONE EX ART. 31, C. 49-BIS, LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448 E ALLOGGI P.E.E.P. IN PIENA PROPRIETÀ.**

In dottrina si è avuto modo di osservare che dall'attuale quadro normativo risulterebbe una duplice possibilità ermeneutica:

-- o considerare libere tutte le alienazioni di alloggi in proprietà di edilizia convenzionata successive alla legge n. 179 del 1992 non attribuendo al D.L. n. 70 del 2011 una portata reintroduttiva dei limiti di prezzo

-- ovvero attribuire al D.L. n. 70/2011 tale portata reintroduttiva come affermato costantemente dalla Cassazione.

A nostro parere la questione così impostata è mal posta. Non si tratta tanto di stabilire se il D.L. n. 70/2011 abbia o meno reintrodotta i limiti di prezzo per le convenzioni P.E.E.P. in proprietà piena, ma il compito al quale è chiamato l'interprete è quello di ricostruire la diversa disciplina applicabile alle convenzioni P.E.E.P. in proprietà piena rispetto a quella invece applicabile alle convenzioni P.E.E.P. in superficie, dovendosi escludere che tutto ciò che vale per la superficie torni applicabile anche alla proprietà piena.

Ormai è 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, legge n. 448/1998 e ciò senza limiti temporali (e cioè a prescindere dall'epoca di sottoscrizione della convenzione P.E.E.P. in superficie) dovendosi riconoscere ai vincoli sul prezzo la medesima durata del diritto di superficie assegnato con la convenzione medesima. Pertanto, per l'alienazione di un alloggio P.E.E.P. in superficie la disciplina è sempre la stessa a prescindere dalla data di stipula della convenzione. Così ha statuito la Cassazione in Sezioni Unite con la più



volte citata sentenza n. 18135 del 16 settembre 2015, posizione poi confermata e consolidatasi a seguito delle successive pronunce della medesima Cassazione (che non sono discostate dalle conclusioni cui erano giunte le SS.UU.).

Si rammenta, al riguardo, che l'art. 35, comma ottavo, legge n. 865/1971, riferito al contenuto delle convenzioni in superficie, stabiliva, sin dalla data di sua entrata in vigore (31/10/1971), che la convenzione stessa dovesse prevedere i criteri per la determinazione e la revisione periodica 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); ebbene detta disciplina non ha subito alcuna modifica dalla sua entrata in vigore ed è pertanto la disciplina tuttora applicabile per il caso di alienazione di alloggi P.E.E.P. in superficie.

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. Si possono individuare i seguenti diversi periodi:

\* **PRIMO PERIODO:** dal 31/10/1971 (data di entrata in vigore della legge n. 865/1971) al 15 marzo 1992 (data di entrata in vigore della legge n. 179/1992): la disciplina riferita al contenuto delle convenzioni P.E.E.P. in proprietà piena, dettata dall'art. 35, commi 13, 15, 16, 17, 18 e 19, legge n. 865/1971, prevedeva solo divieti di alienazione, sanzionati con la nullità del contratto stipulato in loro violazione. Non erano invece previsti vincoli sul prezzo massimo di cessione degli alloggi realizzati come nelle "convenzioni P.E.E.P." in superficie. In sostanza non era prevista una disposizione simile a quella del comma 8, lett e), dettata per le convenzioni in superficie. Tali divieti di alienazione erano variamente modulati a seconda che fossero già trascorsi 10 o 20 anni dal rilascio dell'agibilità; solo dopo i 20 anni dall'agibilità l'alienazione era libera previo pagamento di una determinata somma al Comune, ma sempre senza alcun vincolo sul prezzo massimo di cessione. Infatti:

-- l'unica disposizione nella quale c'era un riferimento al prezzo di cessione dell'alloggio P.E.E.P. in proprietà piena era la originaria disposizione dell'art. 35, comma 16, L. 22/10/1971, n. 865 (attualmente non più in vigore in quanto abrogata): decorsi 10 anni dal rilascio dell'abitabilità (e prima del decorso dei 20 anni) l'alienazione di alloggi P.E.E.P. in piena proprietà era consentita solo a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari ed al prezzo fissato dall'Ufficio Tecnico erariale, sulla base dei criteri indicati nello stesso comma 16; per tali alloggi, pertanto, la determinazione del prezzo veniva demandata ad un soggetto esterno (l'Ufficio Tecnico Erariale), secondo criteri stabiliti nella legge stessa, ed era prevista quale sanzione, in caso di violazione del prezzo "vincolato", la nullità dell'intero contratto di alienazione; ma la disposizione in oggetto non contemplava di certo un'ipotesi di "prezzo massimo di cessione": non si trattava tanto di un vincolo posto alle parti nella determinazione del prezzo di cessione, da mantenere entro il limite massimo di convenzione, ma si trattava di un "prezzo vincolato", di un prezzo imposto non negoziabile, e che, pertanto, non poteva essere modificato né in aumento ma neppure in riduzione; inoltre in caso di violazione era prevista la nullità dell'intero contratto e non la sola l'inefficacia della clausola del prezzo per la parte eccedente, come nel caso della superficie;

-- non poteva neppure ritenersi disposizione finalizzata a fissare un prezzo di cessione "vincolato", la norma del successivo comma 17 (pure attualmente non più in vigore in quanto abrogata), che prevedeva invece 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 (norma quindi volta a disciplinare i rapporti tra alienante e Comune e non i rapporti tra alienante ed acquirente in ordine alla fissazione del prezzo di cessione).

Come sopra già ricordato, le disposizioni dei commi 16 e 17, art. 35, L. 22/10/1971, n. 865, sono state abrogate in via definitiva per effetto della L. 17/02/1992, n. 179.

Deve, inoltre, escludersi anche un'interpretazione "ampia" del comma 14 del suddetto art. 35, legge n. 865/1971 laddove stabilisce che i criteri di cui alla lettera e) medesimo art. 35 (ossia criteri per la determinazione del prezzo massimo di cessione) "*dovranno essere gli stessi per tutte le convenzioni*"; le "*convenzioni*" cui fa riferimento detta norma, peraltro, non possono che essere le sole convenzioni PEEP in superficie di cui al precedente comma ottavo, escluse, invece, le convenzioni in proprietà piena di cui al precedente comma 13. Infatti, lo stesso comma 14 oltre ai criteri di cui sub e) fa anche riferimento ai criteri di cui sub g) (ossia ai criteri per determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione) ed alle sanzioni di cui alla lettera f) dell'ottavo comma, ossia a criteri e sanzioni dettati ed applicabili solo con riguardo al diritto di superficie. Inoltre, sarebbe stata una evidente contraddizione in termini la previsione *ex lege* di vincoli sul prezzo massimo di cessione con riguardo a beni (gli alloggi P.E.E.P. in proprietà piena) per i quali erano già 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 P.E.E.P. in proprietà piena stipulate in questo periodo 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, anche se 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 (ci si chiede, pertanto, se sarebbe stato legittimo per il Comune porre vincoli alla trasferibilità anche dopo i 20 anni in presenza di una norma di legge che invece, a fronte del pagamento di una somma pari all'incremento di valore subito dall'area, consentiva al proprietario di trasferire l'alloggio a chiunque, senza limitazioni di sorta)

\* **SECONDO PERIODO:** dal 15 marzo 1992 (data di entrata in vigore della legge n. 179/1992) al 01/01/1997 (convenzioni stipulate in attuazione di P.E.E.P. adottati dal 01/01/1997, data di entrata in vigore della legge 23/12/1996, n. 662): la disciplina riferita al contenuto delle convenzioni P.E.E.P. in proprietà piena, dettata dall'art. 35, legge n. 865/1971, 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 della legge n. 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 P.E.E.P. 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 (al contrario di quanto ritenuto per il “primo periodo”) non si può dubitare circa la legittimità di vincoli di alienazione di natura pattizia in considerazione del fatto che in questo periodo non si applicavano più i divieti di alienazione prescritti a pena di nullità in quanto abrogati dalla legge 179/1992 ed era più che giustificato per i Comuni, al fine di evitare comunque operazioni speculative con riguardo agli alloggi P.E.E.P., 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 legge 23/12/1996, n. 662): l'art. 3, comma 63, suddetta legge n. 662/1996 modifica l'art. 35, comma 13, legge n. 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 della legge 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. in materia edilizia) e che prevede la necessità della determinazione dei prezzi massimi per la 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 D.P.R. n. 380/2001 (che ha sostituito l'art. 8 legge n. 10/1977).

Stante il quadro normativo sopra delineato, si può quindi affermare:

1) che 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, posto che:

(i) 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; anche clausole portanti il divieto “pattizio” di alienazione, eventualmente contenute in convenzioni in proprietà piena stipulate in attuazione di P.E.E.P. adottati prima del 01/01/1997 (e più specificatamente nel “secondo periodo” come sopra precisato) sarebbero sotto questo profilo del tutto irrilevanti, in quanto la violazione di divieti convenzionali non può mai determinare la nullità (neppure parziale) di un contratto; la nullità può discendere solo dalla legge, per espressa previsione normativa o a seguito di violazione di norme imperative (art. 1418, comma 1, c.c.).

(ii) non vi è l'obbligo di rispettare un limite massimo nella determinazione del prezzo di cessione o di stipulare il relativo atto di affrancamento di cui all'art. 31, comma 49-*bis*, legge n. 448/1998 in quanto non vi è alcuna norma che preveda per gli alloggi in proprietà piena realizzati sulla base di convenzione stipulata in attuazione di P.E.E.P adottati prima del 01/01/1997 un obbligo di cessione a prezzo “vincolato” (al contrario di quanto previsto per gli alloggi P.E.E.P. in superficie); infatti, come sopra già precisato, solo per gli alloggi P.E.E.P. in piena proprietà costruiti sulla base di convenzioni stipulate in attuazione di P.E.E.P. adottati a partire dal 01/01/1997 (quello che abbiamo sopra indicato come “TERZO PERIODO”) 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. Nel caso di

eventuali convenzioni in proprietà piena, stipulate in attuazione di P.E.E.P. adottati prima del 01/01/1997, comunque contenenti vincoli sul prezzo massimo di cessione, vincoli che, come sopra già ricordato, non potranno che essere di natura pattizia, detti vincoli potranno essere rimossi in ogni tempo anche al di fuori degli schemi rigidi di cui all'art. 49-bis legge 448/1998, al pari di tutti i vincoli di natura convenzionale (che così come liberamente potevano essere apposti alle convenzioni P.E.E.P. altrettanto liberamente, su concorde volontà delle parti, potranno essere anche modificati e/o rimossi); si ritiene, peraltro, che in mancanza di un consenso da parte del Comune alla rimozione "concordata" di detti vincoli pattizi, il proprietario potrà comunque attivare la procedura di cui all'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1998, alle condizioni e nel rispetto dei termini previsti in tale norma, al fine di ottenere la rimozione dei vincoli suddetti. In questo senso va quindi interpretata la posizione della Cassazione circa l'applicabilità della disposizione dell'art. 31, comma 49-bis, legge n. 448/1998 anche agli alloggi realizzati su aree cedute in proprietà piena in forza di convenzione stipulata in attuazione di P.E.E.P. adottato prima del 01/01/1997).

2) 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, D.P.R. 06/06/2001, n. 380 - 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 convenzionali (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 m. 448/1998, rimuovere in tal modo il vincolo sul prezzo e procedere all'alienazione a prezzo "libero" secondo mercato.

3) Né si può giungere a diverse conclusioni sulla base di un *obiter dictum* contenuto nella sentenza della Cassazione in Sezioni Unite 16/09/2015, n. 18135 e ripreso anche nella sentenza della Cassazione, sempre in Sezioni Unite 06/07/2022, n. 21348. Nelle motivazioni di dette sentenze, infatti, dopo aver sottolineato la distinzione tra convenzioni per la cessione del diritto di superficie rispetto alle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà piena si afferma che "*per contro, il vincolo alla determinazione del prezzo discende, in tutti i casi, direttamente dalla legge*". Da tale affermazione si è tratta la conclusione che i vincoli sul prezzo massimo da rimuovere ex art. 49-bis legge 448/1998 riguarderebbero indistintamente tutte le convenzioni sia in proprietà che in superficie. Senonché, come si è già avuto modo di precisare per le convenzioni in proprietà piena i vincoli sul prezzo massimo di cessione sono stati imposti dalla legge solo se di attuazione di P.E.E.P. adottati dopo il 01/01/1997. Prima la legge non prevedeva alcun vincolo sul prezzo massimo bensì solo rigorosi divieti di alienazione (e ciò sino al 15 marzo 1992). Né le disposizioni dei commi 16 e 17 dell'art. 35, legge 22/10/1971, n. 865 prescrivevano vincoli sul prezzo massimo di cessione, come sopra già ampiamente argomentato. Pertanto laddove la Cassazione nelle succitate sentenze fa riferimento ai casi in cui i vincoli sul prezzo discendono direttamente dalla legge, detto riferimento riguarda le convenzioni per le quali la legge prevede effettivamente detti



vincoli ossia tutte le convenzioni P.E.E.P. in superficie e le sole convenzioni in proprietà piena stipulate in attuazione di PEEP adottati dal 01/01/1997.

4) Non è pertanto, condivisibile neppure la tesi (sostenuta da taluni Comuni) che ritiene che proprio la disposizione dell'art. 31, comma 49-bis, L. 23/12/1998, n. 448, nella parte in cui prevede la possibilità di rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione anche con riguardo alle convenzioni P.E.E.P. in proprietà piena (prima limitata alle sole convenzioni stipulate anteriormente al 15/03/1992 mentre a partire dal 19/12/2018 estesa a tutte le convenzioni P.E.E.P. in proprietà senza limiti di sorta), avrebbe determinato una sorta di "riviviscenza" del divieto di cui all'art. 35, comma 16, L. 22/10/1971, n. 865 e della facoltà di libera trasferibilità (previo pagamento al Comune) di cui all'art. 35, comma 17, L. 22/10/1971, n. 865, e ciò in quanto la riviviscenza di disposizioni espressamente abrogate da una norma di legge non può che essere disposta in maniera altrettanto espressa da altra norma di legge e non può certo essere il frutto di un'attività interpretativa, ritenendola implicitamente disposta da altra e diversa disposizione normativa. Fra l'altro l'art. 31, comma 49-bis, L. 23/12/1998, n. 448 fa riferimento alla rimozione dei vincoli per la determinazione del prezzo massimo di cessione mentre l'art. 35, comma 16, L. 22/10/1971, n. 865 non fissava un vincolo per la determinazione del prezzo massimo di cessione bensì fissava un vero e proprio divieto di alienazione, prevedendone al contempo una deroga nel caso di cessione a favore di soggetti in possesso dei requisiti per la assegnazioni di alloggi economico popolari ad un prezzo determinato dall'Ufficio Tecnico Erariale (esclusa quindi qualsiasi discrezionalità delle parti nel contrattare il prezzo suddetto pur nel rispetto di un limite massimo); neppure l'art. 35, comma 17, L. 22/10/1971, n. 865 prevedeva vincoli di prezzo, ma la facoltà per il proprietario, previo pagamento di una determinata somma al Comune, di ottenere la libera trasferibilità dell'alloggio P.E.E.P. in piena proprietà, senza limitazioni di alcun genere.

### 3. CONCLUSIONI

#### **(i) 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.

**(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 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.