



## EDILIZIA CONVENZIONATA

- I -

### PREMESSA

#### LE CONVENZIONI DI EDILIZIA CONVENZIONATA

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

(i) **l'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865** (disciplinante le convenzioni di attuazione dei Piani di Edilizia Economica Popolare (i cd. "P.E.E.P."))

(ii) **l'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. in materia edilizia)** che sul punto ha sostituito la disciplina in precedenza dettata dall'art. 8 della legge 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 discipline dettate dalle norme sopra citate presentano un significativo punto di contatto, rilevante ai fini della successiva circolazione degli alloggi realizzati: in entrambe le norme infatti sono previsti **vincoli di determinazione del prezzo massimo di cessione e/o del canone massimo di locazione** (sulle conseguenze della violazione di detti vincoli si è aperto nel passato un ampio e contrastato dibattito dottrinale e giurisprudenziale, del quale in appresso si darà puntuale riscontro).

Sul piano operativo le convenzioni che tradizionalmente si fanno rientrare nell'ambito della "edilizia residenziale convenzionata" si suddividono in due distinte categorie:

(a) le convenzioni di attuazione di un Piano di Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.), che si pongono nell'ambito del più ampio procedimento di edilizia residenziale pubblica tracciato dalla legge 22 ottobre 1971 n. 865; trattasi di vere e proprie convenzioni urbanistiche, con finalità di pianificazione e sviluppo urbanistico del territorio ("le convenzioni P.E.E.P."). Vanno poi distinte nell'ambito di questa categoria:

(i) 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;

(ii) le **"convenzioni P.E.E.P" per la cessione di aree in proprietà**, la cui disciplina è dettata dall'art. 35, c. 13, legge 22 ottobre 1971 n. 865 nonché, con riguardo alle sole convenzioni stipulate in attuazione di Piani di Edilizia Economica Popolare 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 - T.U. in materia edilizia (che hanno sostituito le abrogate disposizioni di cui all'art. 8, commi 1, 4, 5, della legge 28 gennaio 1977, n. 10);

(iii) 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 (che hanno sostituito le abrogate disposizioni di cui all'art. 8, commi 1, 4, 5, della legge 28 gennaio 1977, n. 10) e dalla disposizione del suddetto comma 46, art. 31, Legge 448/1998.

(b) la convenzione per la **riduzione del contributo concessorio** al cui pagamento è subordinato il rilascio del permesso di costruire, introdotto nel nostro ordinamento dalla legge 28 gennaio 1977 n. 10 (meglio nota come "Legge Bucalossi"), convenzione la cui disciplina è dettata dalle disposizioni dell'art. 18, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - T.U. in materia edilizia (che hanno sostituito le abrogate disposizioni di cui all'art. 8, legge 28 gennaio 1977, n. 10), articolo, a tale fine, espressamente richiamato dal precedente art. 17 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - T.U. in materia edilizia (l'art. 17 c. 1 così stabilisce: *"Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è*

Studio Notarile Associato dei Notai Giovanni Rizzi e Diego Trentin

Sede: 36100, Vicenza Piazza Pontelandolfo n. 27 tel. 0444 546324 fax. 0444 322533

Ufficio Secondario: 36070, Trissino (VI), Piazza Mazzini n. 18, tel. 0445 491297

web: [www.notairizzitrentin.it](http://www.notairizzitrentin.it) mail: [info@notairizzitrentin.it](mailto:info@notairizzitrentin.it) P.I. 03747230245

ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18<sup>o</sup>); si tratta di convenzione edilizia, che si inserisce nell'ambito del procedimento di rilascio del permesso di costruire, incidendo sulla determinazione del contributo concessorio, i cd. "oneri Bucalossi" ("la convenzione Bucalossi").

### **1.1 - LA CONVENZIONE "P.E.E.P."**

"La convenzione P.E.E.P." può avere per oggetto il trasferimento della piena proprietà dell'area di edilizia convenzionata ovvero la concessione del diritto di superficie su tale area.

#### **1.1 - Contenuto convenzione (per la concessione del diritto di superficie):**

La concessione viene deliberata dal Consiglio Comunale: con la stessa delibera viene inoltre determinato il contenuto della convenzione da stipularsi; il contenuto della convenzione è quello prescritto dall'art. 35, c.8, legge 22 ottobre 1971 n. 865; pertanto la convenzione in oggetto deve prevedere:

- (a) il corrispettivo della concessione e le modalità del relativo versamento
- (b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune ovvero se tali opere dovranno essere realizzate dal concessionario le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, e le modalità per il loro trasferimento al comune
- (c) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare
- (d) i termini di inizio e ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione
- (e) l'obbligo a praticare prezzi di cessione e canoni di locazione concordati sulla base di parametri da riportare in convenzione;
- (f) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggiore gravità in cui tale inosservanza comporta la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;
- (g) i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario; la durata del diritto di superficie è prevista a tempo indeterminato nel caso in cui concessionari siano enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi, altrimenti la durata non potrà essere inferiore a 60 e non superiore a 99 anni.

Nel caso di concessione del diritto di superficie non sono previsti divieti di alienazione tuttavia non è escluso che in alcune convenzioni vengano inserite clausole volte a limitare la facoltà di alienazione con la previsione di divieti temporanei di alienazione con efficacia ex art. 1379 c.c. ovvero in cui l'alienazione sia altrimenti sanzionata (ad es. con la decadenza). In assenza di alcuna clausola convenzionale, per legge l'alienabilità è libera, salvo osservare le clausole relative al prezzo massimo imposto per la cessione.

#### **1.2 - Contenuto della convenzione (per la cessione della proprietà):**

La cessione viene deliberata dal Consiglio Comunale: con la medesima delibera è approvata anche la convenzione da stipulare contestualmente alla cessione; il contenuto della convenzione è quello prescritto dall'art. 35, c.13, legge 22 ottobre 1971 n. 865, così come integrato dall'art. 3, c. 63, legge 23 dicembre 1996 n. 662 che richiama il contenuto della convenzione ora disciplinata dall'art. 18 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) (e già disciplinata dall'art. 8 legge 28 gennaio 1977 n. 10); pertanto la convenzione in oggetto deve ora prevedere:

- (i) contenuto ex art. 35, c.13, legge 22 ottobre 1971 n. 865:
  - gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;
  - le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire
  - i termini di inizio e ultimazione lavori degli edifici

- i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione;

ii) contenuto ex art. 3, c. 63, legge 23 dicembre 1996 n. 662:

- la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi sulla base del costo dell'area, della costruzione, delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali comprese quelle di progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;

- la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;

- la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati in base alla convenzione sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in base agli indici ISTAT dei costi di costruzione.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione determinati in base alla convenzione è nulla per la parte eccedente.

Con la disposizione dell'art. 3, c. 63, legge 23 dicembre 1996 n. 662 si sono voluti porre dei vincoli alla alienazione degli alloggi assegnati in proprietà, a seguito della "liberalizzazione" degli stessi conseguita alla abrogazione dei vincoli decennali e ventennali di alienazione in origine fissati dall'art. 35, legge 22 ottobre 1971 n. 865 ed abrogati con la legge 17 febbraio 1992, n. 179, abrogazione che aveva reso meno gravosa, ai fini della commerciabilità degli alloggi, la posizione degli alloggi acquisiti in piena proprietà rispetto a quelli acquisiti in proprietà superficaria.

Con la modifica introdotta dall'art. 23, legge 17 febbraio 1992, n. 179, non sono pertanto più previsti divieti di alienazione per gli alloggi in proprietà. Tuttavia, non è escluso che in alcune convenzioni vengano inserite clausole volte a limitare la facoltà di alienazione con la previsione di divieti temporanei di alienazione con efficacia ex art. 1379 c.c. ovvero in cui l'alienazione sia altrimenti sanzionata (ad es. con la risoluzione). In assenza di alcuna clausola convenzionale, per legge l'alienabilità è libera, salvo osservare le clausole relative al prezzo massimo imposto per la cessione.

### **1.3 - Patto di alienazione:**

Come già ricordato legge 22 ottobre 1971 n. 865 non prevede né per la concessione in diritto di superficie, né (a seguito dell'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179) per la cessione in proprietà, divieti di alienazione sanzionati con la nullità. Tuttavia, nelle convenzioni P.E.E.P., di frequente, vengono inserite clausole comportanti il divieto di alienazione temporanea degli alloggi. È opinione consolidata che si tratti di clausole di natura puramente pattizia (in quanto non più previste dalla legge), riconducibili al disposto dell'art. 1379 c.c., e quindi con effetto limitato solo tra le parti. Detti divieti, a norma dell'art. 1379 cod. civ., debbono essere contenuti entro convenienti limiti di tempo (certamente non superiori a quelli fissati nel settore dell'edilizia sovvenzionata pari a 10 anni) e debbono rispondere ad un apprezzabile interesse di una delle parti (in questo caso necessariamente il Comune non avendo alcun interesse il cessionario/concessionario a limitare la successiva possibilità di alienazione dei propri aventi causa). Stante la natura puramente pattizia di detto divieto, si ritiene, conseguentemente, che la rivendita avvenuta in sua violazione non determini l'invalidità del contratto stesso, e ciò indipendentemente dalla buona o mala fede dell'acquirente, in quanto la nullità non può mai essere prevista (quale sanzione per l'inadempimento di un obbligo o di un divieto) in via convenzionale. La nullità può essere prevista solo dalla legge, in maniera espressa o attraverso il meccanismo della nullità cd. virtuale (art. 1418, c. 1, c.c.). Nel caso della convenzione PEEP, peraltro, non ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'art. 1418, c. 1, c.c., in quanto i divieti di alienazione possono discendere solo dalla convenzione e non più da una norma di legge. Pertanto nel caso di vendita di un alloggio PEEP in violazione di un'eventuale divieto convenzionale di alienazione: (i) va esclusa la nullità dell'atto di vendita (la prescrizione violata, infatti, discende da una convenzione ed ha

pertanto natura puramente pattizia; non discende, invece, una norma di legge, per cui non ricorre neppure la fattispecie di cui all'art. 1418, c. 1, c.c.); (ii) al Comune spetta, tutt'al più, il diritto al risarcimento del danno, per inadempimento contrattuale (iii) restano comunque salve le norme sulla decadenza amministrativa (per le concessioni in diritto di superficie) e salva la priorità della trascrizione nell'ipotesi di risoluzione per inadempimento (per le cessioni in proprietà) qualora la violazione del divieto di alienazione sia stata sanzionata nella convenzione con la decadenza o la risoluzione.

#### **1.4 - Patto di prelazione:**

È assai frequente l'inserimento nelle convenzioni sia per il trasferimento della proprietà che per la concessione del diritto di superficie del patto di prelazione a favore del Comune per il caso di trasferimento degli alloggi, al prezzo "imposto" dalla convenzione. Come per ogni patto di prelazione convenzionale si tratta di un patto ad effetti meramente obbligatori, con efficacia limitata tra le parti, e ciò nonostante la trascrizione della convenzione, con la conseguenza che non trova applicazione l'istituto del riscatto previsto solo per le prelazioni legali. Stante la natura puramente pattizia di detta prelazione la rivendita avvenuta in suo dispregio non dà luogo a riscatto a favore del Comune, e ciò indipendentemente dalla buona o mala fede del sub acquirente, per cui al Comune spetterà solamente il diritto al risarcimento del danno; ed evidentemente salve le norme sulla decadenza amministrativa (per le concessioni in diritto di superficie) e salva la priorità della trascrizione nell'ipotesi di risoluzione per inadempimento (per le cessioni in proprietà) qualora la violazione della prelazione sia stata sanzionata nella convenzione con la decadenza o la risoluzione.

#### **1.5 - La modifica delle convenzioni P.E.E.P. già stipulate**

La possibilità di modificare le "convenzioni P.E.E.P.", già stipulate, è riconosciuta dall'art. 31 (commi da 45 a 49 quater) legge 23 dicembre 1998 n. 448, nel testo modificato ed integrato:

- dall'art. 5, c.3-bis, D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito con Legge 12 luglio 2011 n. 106 (che ha introdotto i commi 49 bis e 49 ter)
- dall'art. 23ter, c.1bis, D.L. 6 luglio 2012 n. 95 convertito con legge 7 agosto 2012 n. 135 (che ha modificato il comma 46, lett a) riducendo il termine ivi previsto da 30 a 20 anni)
- dall'art. 25undecies del D.L. 23 ottobre 2018 n. 119 convertito con Legge 17 dicembre 2018 n. 136 (che ha riformulato il comma 49bis ed introdotto il comma 49 quater)

In particolare:

- il comma 45 prevede la facoltà di "trasformare" in piena proprietà la proprietà superficiaria acquisita con una convenzione P.E.E.P. in superficie;
- il comma 46 prevede la facoltà di sostituire la originaria convenzione P.E.E.P. in superficie nonché la originaria convenzione P.E.E.P. in proprietà stipulata prima del 15 marzo 1992, con una convenzione avente il contenuto di cui all'art. 18, commi 1, 4, 5 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 T.U. in materia edilizia (che ha sostituito l'art. 8, commi 1, 4, 5, della legge 28 gennaio 1977, n. 10);
- il comma 49bis prevede la facoltà di rimuovere i vincoli sulla determinazione del prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione contenuti in una convenzione P.E.E.P. in superficie.

## **2. LA CONVENZIONE "BUCALOSSÌ" PER LA RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO CONCESSORIO**

L'art. 16 D.P.R. 380/2001, (T.U. in materia edilizia) subordina il rilascio del permesso di costruire al versamento del contributo concessorio, contributo che risulta articolato in due quote:

- una commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria da versarsi all'atto del rilascio del permesso di costruire
- una proporzionata al costo di costruzione da versarsi in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre 60 gg. dalla ultimazione delle opere.

È possibile ottenere una riduzione del contributo concessorio stipulando l'apposita convenzione prevista dall'art. 17 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) (la "convenzione Bucalossi"); in

particolare a seguito della stipula di detta convenzione il contributo concessorio viene limitato alla sola quota commisurata agli oneri di urbanizzazione con esclusione pertanto di quella commisurata al costo di costruzione. Con detta convenzione l'interessato, a fronte dell'agevolazione ottenuta, deve assumere l'obbligo di praticare prezzi di vendita e canoni di locazione in misura non superiore a quella risultante dalla convenzione medesima.

### **2.1 - Forma e trascrizione:**

L'obbligo di trascrizione, in precedenza espressamente previsto dall'art. 7, u. c., della legge 28 gennaio 1977 n. 10, non è stato previsto dalla corrispondente norma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia). Peraltro, l'obbligo di trascrizione può ora farsi discendere dalla norma dell'art. 2645quater c.c. che prescrive l'obbligo di trascrizione per tutte le convenzioni comportanti la costituzione di vincoli di uso pubblico o comunque di ogni altro vincolo a qualsiasi fine richiesto dalle normative statali e regionali e dagli strumenti urbanistici comunali nonché dai conseguenti strumenti di pianificazione territoriale e dalle convenzioni urbanistiche ad essi relative. Stante l'obbligo di trascrizione ne discende che la convenzione suddetta dovrà rivestire la forma di atto pubblico e/o di scrittura privata autenticata (art. 2657 c.c.)

### **Contenuto della convenzione:**

La convenzione deve prevedere:

- a) le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici
- b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi sulla base del costo dell'area, della costruzione, delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali comprese quelle di progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) la durata di validità (minimo 20 massimo 30 anni)

I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati in base alla convenzione sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in base agli indici ISTAT dei costi di costruzione.

Si può ottenere la riduzione del contributo concessorio oltre che con la stipula della "convenzione Bucalossi" anche mediante la stipula di un atto unilaterale d'obbligo avente il medesimo contenuto della convenzione *de quo* ed ovviamente sottoscritto dal solo richiedente il rilascio del permesso di costruire, il tutto così come previsto dall'art. 18, c.1, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia).

- II -

## **LE MODIFICHE ALLE CONVENZIONI DI EDILIZIA CONVENZIONATA REGOLE OPERATIVE**

### **1. LA "TRASFORMAZIONE" DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETÀ (ART. 31, c. 45, LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448)**

La "trasformazione" può riguardare tutte le aree già concesse in diritto di superficie che siano ricomprese nei P.E.E.P (art. 31, c.45, legge 448/1998); la "trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà, peraltro, presuppone sempre un nuovo incontro di volontà tra Comune e proprietario dell'alloggio, così come è stabilito nell'art. 31, c. 47, L. 448/1998: "*la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta del Comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze....*"

#### **1.1 - Richiedenti:**



Può essere cessionario della proprietà del suolo anche il singolo condomino titolare della proprietà superficaria dell'alloggio "per la quota millesimale corrispondente". In questo senso la legge 23 dicembre 1998 n. 448 ha innovato profondamente rispetto alle leggi precedenti (legge 28 dicembre 1995 n. 549 e legge 23 dicembre 1996 n. 662) che in presenza di un condominio richiedevano la delibera dell'assemblea dei condomini e quindi la cessione a favore di tutti i condomini anche se dissenzienti; con la disciplina introdotta dalla legge 23 dicembre 1998 n. 448 potranno aversi nello stesso condominio soggetti che hanno la piena proprietà dell'alloggio e soggetti che invece mantengono la proprietà superficaria (con la conseguenza che il Comune manterrà rispetto a questi ultimi la proprietà del suolo per la corrispondente quota millesimale).

### **1.2 - Corrispettivo:**

In base all'art. 31, c.48, legge 23 dicembre 1998 n. 448 il prezzo di cessione viene determinato dall'ufficio tecnico del Comune, in misura pari al 60% del valore venale del bene, con facoltà per il Comune di abbattere tale valore sino al 50%, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati in base agli indici ISTAT, con l'ulteriore limitazione che il prezzo così stabilito non deve essere superiore a quello in concreto utilizzato dal Comune, al momento della trasformazione, per la cessione delle aree in diritto di proprietà.

### **1.3 - Forma e contenuto:**

Per la trasformazione della superficie in piena proprietà, non è previsto il ricorso ad una particolare convenzione con il contenuto della convenzione-tipo in materia di edilizia convenzionata; sarà, peraltro, necessario, in relazione al disposto dell'art. 1350 c.c., dovendosi pur sempre trasferire la proprietà relativa ad un immobile, far ricorso, a pena di nullità, o ad un atto pubblico o ad una scrittura privata (e dovrà nel caso di specie trattarsi di scrittura privata autenticata ai fini della trascrizione).

## **2. LA CONVENZIONE SOSTITUTIVA (ART. 31, c. 46, LEGGE 23 DICEMBRE 1998 n. 448)**

L'art. 31, c. 46, legge 23 dicembre 1998 n. 448 prevede la possibilità di sostituire la originaria convenzione P.E.E.P. in superficie nonché la originaria convenzione P.E.E.P. in proprietà stipulata prima del 15 marzo 1992, con una convenzione avente il contenuto di cui all'art. 18, commi 1, 4, 5 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 T.U. in materia edilizia (che ha sostituito l'art. 8, commi 1, 4, 5, della legge 28 gennaio 1977, n. 10) (la "convenzione sostitutiva").

L'art. 31, c.46, legge 448/1998 dispone, inoltre, in ordine:

(i) alla durata massima della "convenzione sostitutiva"; la "convenzione sostitutiva" dovrà avere una durata di 20 anni, diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione de "la convenzione P.E.E.P." e quella di stipulazione de "la convenzione sostitutiva"; in pratica per calcolare la durata de "la convenzione sostitutiva" si dovrà detrarre dai 20 anni il periodo di tempo che è trascorso tra la data di stipula della convenzione da modificare e la data di stipula de "la convenzione sostitutiva").

(ii) al corrispettivo dovuto per la "sostituzione" che deve essere calcolato, per ogni alloggio edificato, ai sensi del comma 48.

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 "sostitutiva" 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 settembre 2015 n. 18135) bensì vincoli destinati a venir meno alla scadenza del termine di durata della convenzione "sostitutiva" (i 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")

### **2.1 - Contenuto della convenzione:**

il contenuto della "convenzione sostitutiva" è quello previsto dall'art. 18 D.P.R. 380/2001, T.U. in materia edilizia, come integrato dalla disciplina dettata dall'art. 31, c. 46, legge 23 dicembre 1998 n. 448; in particolare la convenzione deve prevedere:

(a) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi sulla base del costo dell'area, della costruzione, delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali comprese quelle di progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;

(b) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi; i prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati in base alla convenzione sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in base agli indici ISTAT dei costi di costruzione.

(c) il corrispettivo previsto per la "sostituzione" da calcolarsi dall'Ufficio Tecnico Comunale con i criteri di cui all'art. 31, c. 48, legge 23 dicembre 1998 n. 448.

(d) la durata di validità della convenzione, pari a 20 anni, meno il tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione P.E.E.P. a suo tempo formalizzata e la stipula della "convenzione sostitutiva"; con riguardo a quest'ultima disposizione, concernente la durata della convenzione sostitutiva, come ci si deve comportare nel caso in cui la convenzione da sostituire sia stata stipulata da più di 20 anni?

Questa la soluzione che ci sembra più plausibile:

(i) va stipulata la nuova convenzione pagando il corrispettivo previsto dal comma 46 lett. b);

(ii) va dato atto che la convenzione originaria si intende sostituita a tutti gli effetti dalla nuova convenzione;

(iii) va dato atto che lo stipulante non è tenuto ad osservare gli obblighi discendenti dalla nuova convenzione (es. vincoli sul prezzo) in quanto il tempo trascorso dalla convenzione originaria è superiore a 20 anni.

In pratica con la nuova convenzione sostitutiva si paga un corrispettivo per "cancellare" i vincoli discendenti dalla convenzione P.E.E.P.

L'art. 18, D.P.R. 380/2001, (T.U. in materia edilizia) prevede tra le indicazioni della convenzione-tipo di edilizia convenzionata anche le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici; tuttavia, tale disposizione non può trovare applicazione in questo caso, in cui si opera con un'area già edificata.

## **2.2 - Forma e trascrizione:**

Non è prescritta per la convenzione-tipo ex art. 18 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) una forma *ab substantiam*; non è neppure previsto nell'art. 18 suddetto l'obbligo di trascrizione. Tuttavia, tale obbligo discende dalla norma generale dell'art. 2645quater c.c. che prescrive l'obbligo di trascrizione per tutte le convenzioni comportanti la costituzione di vincoli di uso pubblico o comunque di ogni altro vincolo a qualsiasi fine richiesto dalle normative statali e regionali e dagli strumenti urbanistici comunali nonché dai conseguenti strumenti di pianificazione territoriale e dalle convenzioni urbanistiche ad essi relative. Stante l'obbligo di trascrizione ne discende che la convenzione suddetta dovrà rivestire la forma di atto pubblico e/o di scrittura privata autenticata (art. 2657 c.c.)

## **2.3 - Limitazioni della facoltà di sostituzione:**

La possibilità, riconosciuta dall'art. 31 comma 46 legge 23 dicembre 1998 n. 448, di sostituire una "convenzione P.E.E.P." esistente con una nuova convenzione avente il contenuto della convenzione-tipo di cui all'art. 18 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) varia a seconda che la "convenzione P.E.E.P." da sostituire abbia per oggetto aree cedute in proprietà o aree concesse in superficie.

(a) per quanto riguarda le "convenzioni P.E.E.P." per la cessione di aree in proprietà, la sostituzione è possibile solo per le convenzioni stipulate precedentemente all'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179 con la conseguenza che:

- le convenzioni stipulate sino al 15 marzo 1992 (data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179) possono essere sostituite con una convenzione avente il contenuto della convenzione-tipo ex art. 18 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia);
- le convenzioni stipulate dopo il 15 marzo 1992 (data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179) rimangono disciplinate dalla convenzione originaria, senza possibilità di sostituzione alcuna; più coerente sarebbe stata la disposizione in commento se avesse limitato la possibilità di sostituzione alle convenzioni per la cessione di aree in proprietà stipulate prima dell'entrata in vigore della legge 23 dicembre 1996 n. 662 anziché alle convenzioni per la cessione di aree in proprietà stipulate prima dell'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179, posto che è solo con l'entrata in vigore della legge 662/1996 (art. 3 comma 63) che le prescrizioni della convenzione-tipo ex art. 18 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) sono entrate di pieno diritto nel corpo delle "convenzioni P.E.E.P." per la cessione di aree in proprietà (per cui non avrebbe avuto senso una sostituzione con convenzione avente, di fatto, lo stesso contenuto).

### **3. LA RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO E/O DEL CANONE DI LOCAZIONE (ART. 31, c. 49BIS, LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448)**

Con apposito atto pubblico o scrittura privata autenticata è possibile rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze (garage, cantina, ecc.) nonché del canone massimo di locazione delle stesse, che siano contenuti:

- nelle "convenzioni P.E.E.P." per la cessione del diritto di proprietà
- nelle "convenzioni P.E.E.P." per la concessione del diritto di superficie
- nelle convenzioni sostitutive di precedenti convenzioni P.E.E.P. (per le quali non sia già scaduto il termine di durata previsto dall'art. 31, c. 46, legge 23 dicembre 1998, n. 448)
- nelle "convenzioni ex art. 18 D.P.R. 380/2001" (per effetto del rinvio che il comma 49ter fa al comma 49bis dell'art. 31 legge 23 dicembre 1998 n. 448).

Tale rimozione è consentita a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento delle singole unità abitative e loro pertinenze;

La norma nella riformulazione discendente dal D.L. 23 ottobre 2018 n. 119 (convertito con legge 17 dicembre 2018 n. 136) non opera più alcuna distinzione, su base temporale, nell'ambito delle convenzioni P.E.E.P. per la cessione in proprietà; si rammenta come in precedenza, dall'ambito di applicazione del comma 49bis, erano espressamente escluse le convenzioni P.E.E.P. stipulate precedentemente all'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179.

Il comma 49bis, nella sua nuova formulazione, potrà trovare applicazione con riguardo a tutte le convenzioni P.E.E.P. sia per la cessione in diritto di superficie che per la cessione in proprietà, senza distinzione di sorta. Ovviamente per le convenzioni P.E.E.P. in proprietà tale applicazione riguarderà, di fatto, le sole convenzioni stipulate in attuazione di Piani adottati dopo il 1° gennaio 1997, le sole per le quali è normativamente prevista l'applicazione di prezzi massimi di cessione e/o di canoni massimi di locazione.

Con decorrenza dal 13 luglio 2011, data di entrata in vigore della disposizione di cui al comma 49bis, deve, invece, ritenersi definitivamente superata la prassi, in precedenza molto diffusa presso molti Comuni, i quali, unitamente alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà, proponevano agli interessati anche la rimozione dei vincoli sulla determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione, a fronte del pagamento di un corrispettivo, discrezionalmente fissato dell'ente pubblico e senza che vi fosse alcuna norma che consentisse tale rimozione (l'unica disposizione che consentiva la modifica delle convenzioni già stipulate era quella di cui all'art. 31, c.46, legge 448/1998 che prescriveva, peraltro, l'obbligo di stipula di una "convenzione ex art. 18 D.P.R. 380/2001", con conseguente reintroduzione di vincoli relativi al prezzo o al canone di locazione, sia pure diversi, sia per i parametri



di calcolo che per le sanzioni, da quelli previsti per le “convenzioni P.E.E.P.”). Dal 13 luglio 2011 per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo o al canone di locazione si dovrà rispettare la specifica disciplina introdotta con la legge 106/2011 (di conversione del D.L. 70/2011) e così come da ultimo modificata dal D.L. 119/2018 (convertito con legge 136/2018).

### **3.1 - Modalità per la rimozione dei vincoli:**

I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e/o del canone massimo di locazione potranno essere rimossi mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Il comma 49bis, nel nuovo testo conseguente alla novella del Decreto Fiscale 2019, prevede che alla rimozione dei vincoli si debba procedere mediante la stipula di un atto (atto pubblico o scrittura privata autenticata) e non più mediante la stipula di una convenzione, come previsto, invece, nel testo previgente. Ci si chiede quale sia la reale portata di questa modifica. La convenzione è negozio bilaterale, del quale è parte necessaria il Comune. Atto è espressione generica che comprende certamente i contratti ma anche gli atti unilaterali. Con l'utilizzo dell'espressione “atto”, in luogo di “convenzione”, il legislatore ha probabilmente voluto agevolare e semplificare l'intero procedimento di rimozione dei vincoli, consentendo all'interessato di procedervi anche con atto unilaterale. Si pensi ai Comuni di grandi dimensioni ove il coinvolgimento della pubblica amministrazione nella redazione e sottoscrizione dell'atto di rimozione potrebbe richiedere tempi lunghi e difficoltà di carattere burocratico, il tutto facilmente avviabile se fosse ammesso il ricorso all'atto unilaterale, sottoscritto dal solo richiedente. Ovviamente in caso di atto unilaterale dovranno risultare, in maniera precisa ed inequivocabile, tutti i presupposti e i requisiti previsti dalla normativa per ottenere la rimozione dei vincoli:

- (i) la corretta liquidazione del corrispettivo dovuto
- (ii) l'avvenuto versamento presso la Tesoreria del Comune del corrispettivo così liquidato
- (iii) la volontà del richiedente di eliminare i vincoli sulla determinazione del prezzo massimo di cessione e/o del canone massimo di locazione.

Mentre per il requisito di cui sub (iii) non sembra vi siano particolari problemi in caso di atto unilaterale, trattandosi pur sempre di espressione di volontà riconducibile al soggetto chiamato a sottoscrivere detto atto, per il requisito di cui sub (i) si può pensare ad una liquidazione effettuata dagli Uffici Comunali, mediante apposita dichiarazione scritta comunicata all'interessato o direttamente al Notaio chiamato a ricevere o autenticare l'atto mediante P.E.C. e da allegare all'atto unilaterale e per il requisito sub (ii) si può pensare all'allegazione all'atto unilaterale della apposita contabile bancaria di pagamento attestante il versamento del corrispettivo liquidato presso la Tesoreria del Comune. Il tutto poi da trascrivere presso i Registri Immobiliari. Si auspica che sul punto vengano presto diramate le necessarie istruzioni da parte degli organi competenti, con “apertura” alla possibilità di ricorrere all'atto unilaterale, precisandone le modalità di trascrizione presso i RR.II.

Nessun particolare problema si pone in caso di atto di rimozione bilaterale, con partecipazione anche del rappresentante del Comune. In questo caso sarà il rappresentante del Comune ad attestare in atto la corretta liquidazione del corrispettivo e l'avvenuto versamento dello stesso nelle casse comunali.

### **3.2 - Richiedente:**

L'atto per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e/o del canone massimo di locazione potrà essere stipulato a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse anche se non più titolari di diritti reali su beni immobili. In precedenza, la convenzione per la rimozione dei vincoli poteva essere stipulata solo a richiesta del singolo proprietario; con la nuova norma la possibilità di stipula è stata estesa anche a chi non sia più proprietario dell'alloggio, purché ne abbia interesse e si tratti di persona fisica.

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, così come anche previsto nei precedenti commi 45 e 47 dell'art. 31, legge 448/1998, per la "conversione" del diritto di superficie in proprietà.

### **3.3 - Corrispettivo:**

Per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo di cessione o del canone di locazione è necessario pagare un corrispettivo al Comune; è 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 dall'Ufficio tecnico Comunale con i criteri di cui all'art. 31, c. 48, legge 448/1998; detta percentuale è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'art. 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997 n. 281. Il Decreto del Ministro dell'economia e delle finanze di cui sopra individua altresì i criteri e le modalità per la concessione da parte dei Comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Il comma 3 dell'art. 25undecies del D.L. 119/2018 (convertito con legge 136/2018), a sua volta, stabilisce che il suddetto decreto ministeriale doveva essere adottato entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della legge 136/2018 (e quindi entro il 18 gennaio 2019). A tutt'oggi il suddetto decreto non è stato emanato.

### **3.4 - Esclusioni:**

Le disposizioni in tema di rimozione dei vincoli sulla determinazione del prezzo massimo o del canone massimo di locazione non si applicano agli immobili in regime di locazione, ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992 n. 179, ricadenti nei piani di zona convenzionati.

Restano, pertanto, esclusi dal perimetro di applicazione dell'art. 31, comma 49bis, legge 23 dicembre 1998 n. 448, gli alloggi di cd. "edilizia agevolata", ossia gli alloggi costruiti o recuperati mediante finanziamenti che hanno goduto dei particolari contributi dello Stato, quali previsti dalla legge 5 agosto 1978 n. 457 (art. 19), 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, e che siano ricompresi nell'ambito di Piani di Edilizia convenzionata.

Per tali alloggi il canone di locazione non potrà superare il canone massimo fissato in convenzione, senza possibilità di deroga.

In caso di vendita il prezzo di cessione non potrà superare il prezzo massimo fissato in convenzione, senza possibilità di deroga.

Si rammenta che tali alloggi potranno essere alienati, nel rispetto dei vincoli sul prezzo massimo di cessione:

- prima del termine minimo di durata del rapporto di locazione (otto anni) solo se la vendita riguarda immobili costituenti complessi unitari con esclusione di vendite frazionate (e con diritto del conduttore alla prosecuzione della locazione sino alla scadenza del termine minimo di otto anni)
- o dopo la scadenza degli otto anni, anche per singole unità immobiliari, con prelazione a favore dei conduttori.

## **4. LE MODIFICHE DELLE CONVENZIONI DI EDILIZIA CONVENZIONATA A CONTENUTO "PLURIMO"**

Certamente, tra le convenzioni modificative delle "convenzione P.E.E.P." già stipulate, quella più diffusa nella pratica è la convenzione di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà; spesso peraltro alla previsione della trasformazione del diritto di superficie si accompagna anche la previsione della rimozione di vincoli di vario genere contenuti nella convenzione originaria.

Ci si chiede, allora, quale sia la disciplina applicabile in questi casi di concorrenza di diverse esigenze con conseguente "sovrapposizione" di diverse discipline, nell'ambito dell'articolata disposizione di cui all'art. 31 legge 23 dicembre 1998 n. 448.

Al riguardo si deve anche rammentare come l'art. 35, legge 22 ottobre 1971 n. 865 non preveda divieti di alienazione o altre limitazioni alla trasferibilità degli alloggi realizzati su aree P.E.E.P concesse in superficie. Tuttavia, come sopra già ricordato, non è escluso (anzi nella prassi è assai ricorrente) che in alcune convenzioni vengano inserite clausole volte a limitare la facoltà di alienazione con la previsione di divieti temporanei di alienazione con efficacia ex art. 1379 c.c. o in cui l'alienazione sia altrimenti sanzionata (ad es. con la decadenza) ovvero con la previsione di diritti di prelazione a favore del Comune (sempre con efficacia obbligatoria salva la sanzione della decadenza).

In mancanza di alcuna clausola convenzionale, per legge l'alienabilità è libera, salvo osservare le clausole relative al prezzo massimo imposto per la cessione.

Si può pertanto distinguere tra un **contenuto "necessario"**, in quanto imposto dall'art. 35 legge 22 ottobre 1971 n. 865, ai fini della validità stessa della convenzione ed un **contenuto "pattizio"**, rimesso all'autonomia delle parti.

Non vi è alcun dubbio che i vincoli attinenti al cd. "contenuto pattizio" possano essere modificati in qualsiasi tempo per effetto di una nuova convenzione intervenuta tra le medesime parti, convenzione per la quale non è prescritto alcun particolare requisito (così come tali vincoli potevano essere liberamente introdotti nella convenzione così altrettanto liberamente possono essere modificati o soppressi).

Lo stesso peraltro sembra non possa dirsi per i vincoli attinenti al cd. "contenuto necessario": se tali vincoli erano stati ritenuti essenziali dal legislatore nella fase genetica del rapporto, per la qualificazione stessa del rapporto così instaurato, non possono poi essere modificati o addirittura soppressi, per effetto di una autonoma e libera attività negoziale delle parti. Ciò sarà possibile solo se una nuova legge lo consenta ed ovviamente alle condizioni stabilite dalla legge.

E le disposizioni di legge che consentono di modificare il cd "contenuto necessario" della "convenzione P.E.E.P." ci sono e sono l'art. 31, comma 46 e l'art. 31 comma 49-bis della legge 23 dicembre 1998 n. 448, e più precisamente:

- il comma 46 là dove stabilisce che le vecchie convenzioni possono essere sostituite da una nuova convenzione da stipularsi ai sensi dell'art. 18, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia)
- il comma 49-bis là dove stabilisce che possono essere rimossi i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione.

Detto della distinzione tra "contenuto pattizio" e "contenuto necessario" in pratica si possono prospettare questi casi di "sovrapposizione" delle diverse discipline riconducibili alla disposizione dell'art. 31, legge 23 dicembre 1998 n. 448:

**(a) Il Comune si limita a cedere la proprietà dell'area**, con conseguente trasformazione, con riguardo all'alloggio, della proprietà superficaria in piena proprietà, senza null'altro disporre

In questo caso non deve essere stipulata alcuna specifica convenzione; si rientra nella fattispecie dell'art. 31, c. 45, legge 23 dicembre 1998 n. 448, e non in quella del successivo comma 46; rimangono peraltro in vigore tutti i vincoli contenuti nella convenzione originaria.

Va comunque segnalato che se ci si limita alla conversione della superficie in proprietà senza che venga, contestualmente, sostituita la originaria convenzione P.E.E.P. in superficie con una nuova convenzione, ai sensi del successivo comma 46, rimarranno comunque in vigore i vincoli previsti nella convenzione originaria (tra i quali i vincoli sulla determinazione del prezzo massimo e del canone massimo di locazione), vincoli destinati a durare fintantoché dura il diritto (e quindi, con il passaggio dalla superficie alla proprietà piena, con durata a tempo indeterminato). Vi è quindi la **necessità**, per chi intende procedere alla conversione della proprietà superficaria in piena proprietà, ex comma 45, al fine di evitare tale situazione, di stipulare, **contestualmente**, anche una **convenzione sostitutiva ex comma 46** o, quantomeno, **l'atto di rimozione dei vincoli di cui al comma 49bis**.

**(b) Il Comune oltre a cedere la proprietà dell'area**, con conseguente trasformazione, con riguardo all'alloggio, della proprietà superficaria in piena proprietà, **elimina i vincoli attinenti al cd. "contenuto pattizio"** (ad esempio un divieto convenzionale di alienazione, ovvero un diritto di prelazione)

Anche in questo caso non deve essere stipulata alcuna specifica convenzione; si opera infatti sul solo "contenuto pattizio", rimesso alla libera disponibilità delle parti; rimangono peraltro in vigore tutti i vincoli contenuti nella convenzione originaria attinenti al contenuto cd. "necessario" (limiti massimi del prezzo di cessione, decadenze relative alle violazioni più gravi). Valgono anche in questo caso le osservazioni di cui al precedente punto (a) in ordine alle criticità che si possono verificare nel caso in cui ci si limiti alla sola conversione della superficie in proprietà.

**(c) Il Comune oltre a cedere la proprietà dell'area**, con conseguente trasformazione, con riguardo all'alloggio, della proprietà superficaria in piena proprietà, **elimina i soli vincoli di determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione**, nonché gli eventuali vincoli attinenti al cd. "contenuto pattizio" (ad esempio un divieto convenzionale di alienazione, ovvero un diritto di prelazione)

In questo caso dovrà essere necessariamente stipulato un atto con la forma prescritta dall'art. 31, c. 49bis legge 23 dicembre 1998 n. 448 (atto pubblico e/o scrittura privata autenticata) (atto possibile solo dopo che siano decorsi 5 anni dal primo trasferimento); nel medesimo atto sarà previsto anche il trasferimento della proprietà dell'area per la trasformazione, con riguardo all'alloggio, del diritto di superficie in proprietà piena; il tutto sarà soggetto a trascrizione; nel medesimo atto potrà essere prevista anche la rimozione degli eventuali vincoli attinenti al "contenuto pattizio", per la quale, come già detto, non sono previste particolari formalità; rimangono, invece, in vigore **tutti i vincoli** contenuti nella convenzione originaria attinenti al cd. "contenuto necessario" **diversi dai vincoli relativi alla determinazione del prezzo di cessione o del canone di locazione** (quali ad esempio le previsioni di decadenze o risoluzioni relative alle violazioni più gravi).

**(d) Il Comune oltre a cedere la proprietà dell'area**, con conseguente trasformazione, con riguardo all'alloggio, della proprietà superficaria in piena proprietà, **elimina tutti i vincoli attinenti al cd. "contenuto necessario"** (compresi i vincoli relativi alla determinazione del prezzo e del canone di locazione) nonché gli eventuali vincoli attinenti al cd. "contenuto pattizio" (ad esempio un divieto convenzionale di alienazione, ovvero un diritto di prelazione)

In questo caso bisogna distinguere a seconda che:

- (i) siano già decorsi più di 20 anni dalla stipula dell'originaria convenzione in superficie;
- (ii) non siano ancora decorsi 20 anni dalla stipula dell'originaria convenzione in superficie.

Nell'ipotesi di cui sub (i) sarà sufficiente stipulare la sola **convenzione sostitutiva** di cui all'art. 31, c. 46, legge 23 dicembre 1998 n. 448 (con il contenuto della convenzione-tipo ex art. 18 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 T.U. in materia edilizia); come già precisato al precedente § 2.1, la nuova convenzione sostitutiva, infatti, di fatto "cancella" da subito tutti i vincoli discendenti dalla originaria convenzione P.E.E.P. (infatti essendo già decorsi i 20 anni dalla precedente convenzione, i vincoli ex art. 18 D.P.R. 380 /2001 che dovrebbero discendere dalla nuova convenzione vengono meno nel momento stesso nel quale la convenzione viene stipulata);

Nell'ipotesi di cui sub (ii) dovrà, invece, essere stipulata **una convenzione modificativa** che rispetti sia le prescrizioni sia **dell'art. 31, c. 46**, legge 23 dicembre 1998 n. 448 (assumendo il contenuto della convenzione-tipo ex art. 18 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 T.U. in materia edilizia) che le prescrizioni **dell'art. 31, c. 49bis**, legge 23 dicembre 1998 n. 448 (forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata; possibilità di stipula solo dopo che siano decorsi 5 anni dal primo trasferimento); si rientra, infatti, sia nella fattispecie di cui al comma 46 (la rimozione degli altri vincoli attinenti al "contenuto necessario", infatti, richiede la stipula di una convenzione sostitutiva rispetto alla convenzione

originaria) che nella fattispecie del comma 49bis (riguardante la rimozione dei vincoli di determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione); nella medesima convenzione sarà previsto anche il trasferimento della proprietà dell'area per la trasformazione, con riguardo all'alloggio, del diritto di superficie in proprietà piena; il tutto sarà soggetto a trascrizione; nella medesima convenzione potrà essere prevista anche la rimozione degli eventuali vincoli attinenti al "contenuto pattizio", per la quale, come già detto, non sono previste particolari formalità.

- III -

## LE CONVENZIONI IN PROPRIETA' REGOLE OPERATIVE

### 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.**

I comportamenti assunti da taluni Comuni in sede di applicazione delle norme in commento ci impongono alcune considerazioni sul rapporto tra vincoli di prezzo massimo di cessione (con possibilità di loro rimozione) ed alloggi realizzati su aree P.E.E.P. trasferite in piena proprietà.

Al riguardo si rammenta quanto segue:

(a) per le “convenzioni P.E.E.P.” in proprietà, stipulate sino al 15 marzo 1992 (data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179), erano previsti 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.

(b) 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.

(c) l'unica disposizione che prevedeva, per gli alloggi P.E.E.P. in piena proprietà, l'obbligo di praticare un prezzo “vincolato” era la originaria disposizione dell'art. 35, comma 16, legge 22 ottobre 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 (disciplina, quindi, ben diversa da quella dettata con riguardo al prezzo massimo di cessione da osservare in caso di rivendita degli alloggi in diritto di superficie per la quale è prevista l'inefficacia della clausola del prezzo per la parte eccedente).

(d) non poteva, invece, 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).

(e) come sopra già ricordato, le disposizioni dei commi 16 e 17, art. 35, legge 22 ottobre 1971 n. 865, sono state abrogate in via definitiva per effetto della legge 17 febbraio 1992 n. 179.

(f) non è, pertanto, condivisibile la tesi (sostenuta da taluni Comuni) che ritiene che proprio la disposizione dell'art. 31, c. 49-bis, legge 23 dicembre 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 (prima limitata alle sole convenzioni stipulate anteriormente al 15 marzo 1992 mentre a partire dal 19 dicembre 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, c. 16, legge 22 ottobre 1971 n. 865 e della facoltà di libera trasferibilità (previo pagamento al Comune) di cui all'art. 35, c. 17, legge 22 ottobre 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, c. 49-bis, legge 23 dicembre 1998 n. 448 fa riferimento alla rimozione dei vincoli per la determinazione del prezzo massimo di cessione mentre l'art. 35, c. 16, legge 22 ottobre 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, c. 17, legge 22 ottobre 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.

(g) si può quindi affermare che non vi siano vincoli da osservare o divieti particolari da rispettare in caso di alienazione, dopo il 15 marzo 1992, di alloggi P.E.E.P. in piena proprietà, realizzati in forza di convenzione stipulata prima di tale data, posto che: (i) i divieti di alienazione già previsti nell'art. 35 commi da 15 a 19, legge 22 ottobre 1971 n. 865, sono stati definitivamente abrogati con decorrenza 15 marzo 1992<sup>1</sup>; (ii) non potrà trovare applicazione per queste alienazioni il principio fissato nella sentenza delle SS.UU. della Cassazione del 2015 (ribadito nelle successive sentenze), non essendovi alcuna norma che preveda per gli alloggi P.E.E.P. in proprietà (al contrario di quanto previsto per gli alloggi P.E.E.P. in superficie) 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 P.E.E.P. 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'art. 18 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - T.U. in materia edilizia.

(h) anche clausole portanti il divieto convenzionale di alienazione, eventualmente contenute in convenzioni P.E.E.P. in piena proprietà stipulate sino al 15 marzo 1992, 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, c. 1, c.c.).

(i) diversa soluzione, invece, va accolta per le convenzioni in proprietà stipulate per l'attuazione di P.E.E.P. adottati dopo il 1° gennaio 1997, per le quali la legge prescrive l'obbligo di cessione a prezzo vincolato (applicandosi la disciplina della convenzione-tipo di cui all'art. 18 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 -

---

<sup>1</sup> Per un approfondimento delle ragioni per le quali debbono ritenersi liberamente commerciabili gli alloggi P.E.E.P. in piena proprietà, vedi il paragrafo che precede.

T.U. in materia edilizia), seppur limitatamente nel tempo (da un minimo di 20 ad un massimo di 30 anni).

- IV -

## I VINCOLI IN CASO DI RIVENDITA DI ALLOGGI DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Diversi sono i vincoli che discendono dalla legge o dalla convenzione in caso di rivendita di alloggio P.E.E.P. a seconda della tipologia di diritto (superficie o piena proprietà) o dell'epoca di stipula della convenzione:

**(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, legge 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 settembre 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, legge 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, c. 46, legge 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 1° gennaio 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, legge 22 ottobre 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 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'art. 18 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - T.U. 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 1° gennaio 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. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. 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” (art. 17 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - T.U. in materia edilizia):**

(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. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. 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.

- v -

## CONCLUSIONI

In relazione a tutto quanto sopra esposto si suggeriscono i seguenti principi cui conformarsi nel disciplinare la materia delle modifiche alle convenzioni di Edilizia convenzionata già stipulate:

**1. la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà (art. 31, c. 45, legge 23 dicembre 1998 n. 448):**

Per detta trasformazione:

(i) non è previsto un contenuto “vincolato”;

(ii) non è previsto per la sua stipula il decorso di un termine minimo;

(iii) l'operatività è, ovviamente, limitata, stante le finalità perseguite, alle sole convenzioni P.E.E.P. a suo tempo stipulate per l'assegnazione del diritto di superficie;

(iv) va pagato il corrispettivo per la cessione del diritto sull'area determinato dall'Ufficio Tecnico del Comune (con i criteri di cui all'art. 31, c. 48, legge 448/1998)

(v) non è prevista forma vincolata; tuttavia trattasi di atto che incidendo su diritti immobiliari deve essere trascritto presso i RR.II; pertanto necessita l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata;

**2. la convenzione sostitutiva della convenzione PEEP originaria (art. 31, c. 46, legge 23 dicembre 1998 n. 448):**

Per detta convenzione:



- (i) è previsto un contenuto “vincolato” dovendosi conformare al contenuto della convenzione-tipo disciplinata dall’art. 18 D.P.R. 380/2001 (T.U. in materia edilizia);
- (ii) non è previsto per la sua stipula il decorso di un termine minimo;
- (iii) l’operatività è estesa a tutte le convenzioni P.E.E.P. per l’assegnazione in diritto di superficie e limitata alle sole convenzioni P.E.E.P. per la cessione della piena proprietà stipulate prima del 15 marzo 1992;
- (iv) va pagato il corrispettivo determinato dall’Ufficio Tecnico del Comune (sempre con i criteri di cui all’art. 31, c. 48, legge 448/1998)
- (v) non è prevista forma vincolata; tuttavia trattasi di convenzione che deve essere trascritta presso i RR.II. in ossequio alla prescrizione dell’art. 2645-quater c.c.; pertanto necessita l’atto pubblico o la scrittura privata autenticata.

**3. la rimozione dei vincoli sulla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione (art. 31, c. 49bis, legge 23 dicembre 1998 n. 448):**

Per detta rimozione:

- (i) non è previsto un contenuto “vincolato”;
- (ii) è previsto per la stipula dell’atto di rimozione il decorso di un termine minimo (5 anni dalla data del primo trasferimento delle singole unità abitative e loro pertinenze);
- (iii) l’operatività è estesa a tutte le convenzioni P.E.E.P. per l’assegnazione in diritto di superficie e per la cessione della piena proprietà, senza limitazioni di sorta; inoltre tale facoltà è estesa anche alle convenzioni ex art. 18 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) stipulate per la riduzione del contributo concessorio di cui all’art. 17 medesimo D.P.R. 380/2001.
- (iv) va pagato il corrispettivo determinato dall’Ufficio Tecnico del Comune (che sarà inferiore a quello previsto nei casi di cui sub 1 e sub 2, in quanto pari ad una percentuale del corrispettivo determinato con i criteri di cui all’art. 31, c. 48, legge 448/1998; detta percentuale deve essere fissata dal MEF).
- (v) è prescritta, a pena di nullità, la forma dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata; è inoltre prescritta la trascrizione presso i RR.II.

**4. la rimozione dei vincoli attinenti al cd. “contenuto pattizio”** delle convenzioni P.E.E.P. in superficie o in proprietà ovvero delle convenzioni ex art. 18 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) (ad esempio vincoli di alienazione, diritti di prelazione a favore del Comune, requisiti soggettivi per gli assegnatari e/o cessionari, vincoli sul prezzo massimo di cessione in caso di convenzioni PEEP per cessione di aree in proprietà stipulate in attuazione di Piano adottati prima del 1 gennaio 1997):

- (i) non è previsto un contenuto “vincolato”;
- (ii) la rimozione può essere apportata in qualsiasi momento
- (iii) la possibilità di rimozione di detti vincoli riguarda tutte le convenzioni P.E.E.P. sia per l’assegnazione in diritto di superficie che per la cessione della piena proprietà, senza limitazioni di sorta, nonché le convenzioni ex art. 18 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) stipulate per la riduzione del contributo concessorio di cui all’art. 17 medesimo D.P.R. 380/2001;
- (iv) va pagato il corrispettivo liberamente determinato dal Comune (ma potrebbe essere previsto, in contropartita, un nuovo e diverso vincolo di interesse generale)
- (v) non è prevista 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.; pertanto, in questo caso, saranno necessari l’atto pubblico o la scrittura privata autenticata.

**5. la sovrapposizione di diverse discipline:**

In caso di sovrapposizione delle discipline sopra richiamate, volendosi perseguire le diverse finalità previste dalle norme in commento, dovranno essere osservati tutti i presupposti e rispettate tutte le condizioni dalle stesse prescritte.



Si rammenta, inoltre, che l'effetto 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, legge 448/1998 e quindi ottenibile anche prima del decorso del termine di 5 anni dalla data del primo trasferimento delle singole unità abitative e loro pertinenze e senza la stipula dello specifico atto di rimozione. È questo il caso, sopra descritto, della stipula della convenzione sostitutiva una volta decorsi venti anni dalla data della convenzione P.E.E.P. originaria per l'assegnazione dell'area in diritto di superficie; in questa ipotesi, infatti, lo stipulante non è tenuto ad osservare gli obblighi discendenti dalla nuova convenzione (ed in primis i vincoli sul prezzo discendenti dalla convenzione sostitutiva).

**Studio Notarile Associato dei Notai Giovanni Rizzi e Diego Trentin**

Sede: 36100, Vicenza Piazza Pontelandolfo n. 27 tel. 0444 546324 fax. 0444 322533

Ufficio Secondario: 36070, Trissino (VI), Piazza Mazzini n. 18, tel. 0445 491297

web: [www.notairizzitrentin.it](http://www.notairizzitrentin.it) mail: [info@notairizzitrentin.it](mailto:info@notairizzitrentin.it) P.I. 03747230245