



## “TUTELIAMO GLI ACQUIRENTI DEGLI ALLOGGI E.C.A.”

### SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA

La Campagna è diretta ad assicurare tutela giudiziaria:

- agli acquirenti, anche successivi al primo, che abbiano acquistato un immobile di edilizia convenzionata agevolata ad un prezzo superiore a quello vincolato quale prezzo massimo di cessione in virtù della convenzione edilizia;
- ai promissari acquirenti, anche successivi alla prima alienazione dal costruttore al primo acquirente, che abbiano stipulato un contratto preliminare di compravendita relativo a un immobile di edilizia convenzionata agevolata ad un prezzo superiore a quello vincolato quale prezzo massimo di cessione in virtù della convenzione edilizia.

**Oggetto della Campagna:** Prezzo massimo di cessione degli alloggi di edilizia convenzionata agevolata realizzati ai sensi dell'art. 35 <sup>1</sup> L. n. 865/1971.

---

<sup>1</sup> Art. 35 della Legge 22/10/1971, n.865: “Le disposizioni dell'art. 10 della legge 18 aprile 1962, n. 167, sono sostituite dalle norme di cui al presente articolo.

Le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, sono espropriate dai comuni o dai loro consorzi.

Le aree di cui al precedente comma, salvo quelle cedute in proprietà ai sensi dell'undicesimo comma del presente articolo, vanno a far parte del patrimonio indisponibile del comune o del consorzio.

Su tali aree il comune o il consorzio concede il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico o popolare e dei relativi servizi urbani e sociali.

La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato, in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99.

L'istanza per ottenere la concessione è diretta al sindaco o al presidente del consorzio. Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare e da cooperative edilizie a proprietà indivisa.

La concessione è deliberata dal consiglio comunale o dall'assemblea del consorzio. Con la stessa delibera viene determinato il contenuto della convenzione da stipularsi, per atto pubblico, da trascriversi presso il competente ufficio dei registri immobiliari, tra l'ente concedente ed il richiedente.

La convenzione deve prevedere:

- a) il corrispettivo della concessione e le modalità del relativo versamento, determinati dalla delibera di cui al settimo comma con l'applicazione dei criteri previsti dal dodicesimo comma (1);
- b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del comune o del consorzio, ovvero qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità del controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento ai comuni od ai consorzi;
- c) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;
- d) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- e) 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 sia consentita;
- f) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggior gravità in cui tale osservanza comporti 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.

Le disposizioni del precedente comma non si applicano quando l'oggetto della concessione sia costituito dalla realizzazione di impianti e servizi pubblici ai sensi del quinto comma del presente articolo.

I comuni per i quali non sia intervenuta la dichiarazione di dissesto finanziario ed i loro consorzi possono, nella convenzione, stabilire a favore degli enti, delle imprese di costruzione e loro consorzi e delle cooperative edilizie e loro consorzi, che costruiscono alloggi da concedere in locazione per un periodo non inferiore a quindici anni, condizioni particolari per quanto riguarda il corrispettivo della concessione e gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione (2).

Le aree di cui al secondo comma, destinate alla costruzione di case economiche e popolari, sono concesse in diritto di superficie, ai sensi dei commi precedenti, o cedute in proprietà a cooperative edilizie e loro consorzi, ad imprese di costruzione e loro consorzi ed ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi della presente legge sempre che questi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata (3) (4).

*Sede Legale: Modena (41121) via G. Faloppia 53 - Campagna Legale (Responsabile Avv. Giovanni Di Martino) - Per info o per un appuntamento telefonico scrivere a [segreteria@avvocatirandogurrieri.it](mailto:segreteria@avvocatirandogurrieri.it)*



**Principio:** Il vincolo del prezzo massimo di cessione vale anche per le cessioni successive alla prima (Cass. SS.UU. 16.9.2015 n. 18135). **È possibile ripetere, in favore degli acquirenti che abbiano acquistato a prezzo di mercato invece che a prezzo vincolato, la differenza pagata in più.**

\*\*\* \*\*

La norma disciplina gli interventi edilizi su aree espropriate dal Comune, date poi in assegnazione, previa apposita convenzione, a società cooperative o società di capitali.

Il Comune, nella convenzione stipulata con la società costruttrice, in genere prevede una clausola che disciplini i parametri e i criteri per fissare e aggiornare il prezzo massimo di cessione degli alloggi edificati, ma si sono verificati casi (come quello del Comune di Roma), in cui non è agevole rinvenire una clausola che con certezza obblighi all'osservanza di tale prezzo massimo di cessione anche nei trasferimenti di proprietà successivi al primo.

Dopo alcuni contrasti interpretativi in giurisprudenza, relativi all'applicabilità di tale prezzo massimo di cessione anche ai trasferimenti successivi al primo (quello tra costruttore e primo acquirente), è intervenuta prima la sentenza del Tribunale di Roma, Sez. X, del 2 maggio 2014 e, successivamente, la Corte di Cassazione a Sezioni Unite con la sentenza 16.9.2015 n. 18135.

Il Tribunale di Roma, con la citata sentenza, ha affermato l'applicabilità del prezzo massimo di cessione anche ai trasferimenti di proprietà successivi al primo, sulla scorta del comma 49 bis<sup>2</sup> dell'art. 31 della L. 448/1998, che non avrebbe senso qualora i vincoli riguardassero solo la

---

I corrispettivi della concessione in superficie, di cui all'ottavo comma, lettera a), ed i prezzi delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167; i corrispettivi della concessione in superficie riferiti al metro cubo edificabile non possono essere superiori al 60 per cento dei prezzi di cessione riferiti allo stesso volume ed il loro versamento può essere dilazionato in un massimo di quindici annualità, di importo costante o crescente, ad un tasso annuo non superiore alla media mensile dei rendimenti lordi dei titoli pubblici soggetti a tassazione (Rendistato) accertata dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente a quello di stipulazione della convenzione di cui al settimo comma. Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, sia per le aree concesse in superficie che per quelle cedute in proprietà, è determinato in misura pari al costo di realizzazione in proporzione al volume edificabile entro il limite di quanto dovuto ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni (5). Contestualmente all'atto della cessione della proprietà dell'area, tra il comune, o il consorzio, e il cessionario, viene stipulata una convenzione per atto pubblico, con l'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, la quale, oltre a quanto stabilito da tali disposizioni, deve prevedere (6):

- a) gli elementi progettati degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;
- b) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;
- c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici;
- d) i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione.

I criteri di cui alle lettere e) e g) e le sanzioni di cui alla lettera f) dell'ottavo comma, nonché i casi di cui alla lettera d) del precedente comma dovranno essere preventivamente deliberati dal consiglio comunale o dall'assemblea del consorzio e dovranno essere gli stessi per tutte le convenzioni."

<sup>2</sup> 49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'[articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865](#), e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della [legge 17 febbraio 1992, n. 179](#), ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di

*Sede Legale: Modena (41121) via G. Faloppia 53 - Campagna Legale (Responsabile Avv. Giovanni Di Martino) - Per info o per un appuntamento telefonico scrivere a [segreteria@avvocatirandogurrieri.it](mailto:segreteria@avvocatirandogurrieri.it)*



prima cessione, e in base alla considerazione che l'art. 35 L. n. 865/1971 costituisce norma imperativa, la cui violazione dà luogo a nullità parziale del contratto ex art. 1418 c.c. limitatamente alla clausola relativa al prezzo difforme da quello indicato dalla convenzione come prezzo massimo, con sostituzione automatica della clausola relativa al prezzo con il prezzo stabilito dalla convenzione con il Comune ovvero dai criteri e parametri in essa contenuti.

Successivamente, la Cassazione a Sezioni Unite, con la sentenza 16.9.2015 n. 18135 citata, ha stabilito il principio che il vincolo del prezzo massimo di cessione debba essere rispettato anche per le cessioni dell'immobile successive alla prima, con la conseguenza della nullità parziale del contratto limitatamente alla clausola relativa al prezzo e sostituzione del prezzo massimo di cessione a quello convenuto tra le parti. Il tutto sempre sulla scorta del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 448/1998, sopra citato, e con esclusione delle convenzioni ex L. 10/1977 con le quali il costruttore si obbliga a rispettare il prezzo massimo di cessione per ottenere una riduzione del contributo da versare al Comune per ottenere il titolo edilizio, nel qual caso il vincolo del prezzo massimo varrà soltanto per la prima cessione.

Nella pratica, il venditore di un immobile che si trovi in un piano di zona con vincolo relativo al prezzo massimo di cessione, potrà ottenere dal Comune una certificazione attestante il prezzo massimo di cessione. Qualora si intenda vendere a un prezzo maggiore, occorrerà stipulare con il Comune la convenzione ex art. 31, co. 49 bis, L. 448/1998, per eliminare tale vincolo, previa quantificazione e versamento della relativa somma occorrente alla citata eliminazione.

Per quanto riguarda gli immobili che si trovano in un piano di zona con vincolo relativo al prezzo massimo di cessione, per i quali non sia stata stipulata tale convenzione (che sembra non potersi ritenere retroattiva, e quindi, sanante le cessioni stipulate in violazione del vincolo del prezzo massimo di cessione, e che siano stati venduti a prezzo maggiore), nonché per quelle precedenti l'intervento delle SS.UU. con la sentenza citata (allorquando il vincolo del prezzo massimo di cessione era considerato applicabile solo alla prima cessione tra costruttore e primo acquirente) è possibile, da parte del compratore, anche per quelli successivi al primo, agire in giudizio per ottenere la declaratoria di nullità della clausola relativa al prezzo, con sostituzione automatica con il prezzo massimo di cessione e condanna del venditore alla restituzione della parte di prezzo pagata in più, ovvero agire ex art. 2932 c.c. sulla scorta di un preliminare con la clausola del prezzo invalida per i predetti motivi, per ottenere il trasferimento della proprietà al prezzo massimo di cessione e non a quello, maggiore, convenzionalmente stabilito tra le parti.

---

natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'[articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281](#)



Secondo un articolo pubblicato su Edilizia e Territorio il 15.6.2016, che si allega, soltanto nel Comune di Roma potrebbero essere circa 200.000 le compravendite potenzialmente soggette al contenzioso di cui sopra.

Si allegano, inoltre, la sentenza del Tribunale di Roma del 2 maggio 2014 e la sentenza della Corte di Cassazione a SS.UU. 16.9.2015 n. 18135.