

# EDILIZIA RESIDENZIALE

NOTAIO

ALFONSO BOVE

# L'EDILIZIA CONVENZIONATA, AGEVOLATA E SOVVENZIONATA

- Edilizia convenzionata: si tratta degli alloggi realizzati in aree ricomprese nell'ambito dei *Piani di Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.)* in forza di una collaborazione tra Amministrazione Pubblica e privati, sancita in una convenzione (disciplinata dall'art. 35 legge 22 ottobre 1971 n. 865) dalla quale deriva una serie reciproca di diritti e doveri;
- Edilizia agevolata: si tratta degli alloggi realizzati da privati usufruendo di interventi creditizi di particolare favore e di contributi dell'Amministrazione Pubblica;
- Edilizia sovvenzionata: si tratta degli alloggi acquisiti, costruiti o recuperati direttamente dallo Stato o da Enti Pubblici per soddisfare i bisogni soprattutto dei ceti meno abbienti.

# L'EDILIZIA CONVENZIONATA

Al riguardo bisogna distinguere a seconda che si tratti:

- di alloggi realizzati su area P.E.E.P. acquisita in piena proprietà;
- di alloggi realizzati su area P.E.E.P. acquisita in diritto di superficie.

# CONVENZIONI P.E.E.P. IN PIENA PROPRIETÀ

Per questi alloggi l'art. 35 della L. n. 865/1971, nel suo testo originario, in vigore sino al 15 marzo 1992 (data di entrata in vigore della L. n. 179/1992) prevedeva una serie di divieti di alienazione, la cui inosservanza era sancita con la nullità degli atti di alienazione:

- 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 (era 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 suddetti divieti di alienazione sono stati abrogati con effetto dal 15 marzo 1992 dall'art. 23, comma 2 della L. n. 179/1992.

# SEGUE

Sull'efficacia e la portata dell'abrogazione dei divieti di alienazione con riguardo specifico agli atti aventi per oggetto alloggi costruiti su aree assegnate con convenzione stipulata prima del 15 marzo 1992 (e quindi nel vigore dei divieti di alienazione) si sono formate due opinioni divergenti:

- c'è chi ritiene che gli atti aventi per oggetto tali alloggi continuino ad essere disciplinati da tutta la disciplina in vigore prima del 15 marzo 1992, in quanto per individuare la disciplina applicabile bisogna fare riferimento non tanto alla data in cui interviene l'alienazione bensì alla data in cui è stata stipulata la convenzione;

- l'opinione prevalente e preferibile è nel senso che anche gli atti aventi per oggetto alloggi costruiti su aree assegnate con convenzione stipulata prima del 15 marzo 1992 si applica la nuova disciplina introdotta dalla L. n. 179/1992 con la conseguenza che ad essi non si applicano più i divieti di alienazione sanzionati con la nullità.

# SEGUE

- per le convenzioni con oggetto la piena proprietà stipulate prima dell'entrata in vigore della L. n. 179/1992 (15 marzo 1992), non era previsto un vincolo di prezzo massimo di cessione; esse possono essere soggette al vincolo di prezzo massimo di cessione (previsto dalla legge) nel solo caso in cui siano state modificate (dal 1 gennaio 1999) mediante la convenzione sostitutiva di cui all'art. 31, comma 46 della L. n. 448/1998, dovendosi conformare tale convenzione sostitutiva alla disciplina dell'art. 8 della L. n. 10/1977 (poi art. 18 del D.P.R. n. 380/2001);
- per le convenzioni con oggetto la piena proprietà stipulate dopo l'entrata in vigore della L. n. 179/1992 e prima dell'entrata in vigore della L. n. 662/1996 (1 gennaio 1997), che ha introdotto il vincolo di prezzo massimo di cessione, non vi era previsione normativa di detto vincolo;
- le clausole di vincolo di prezzo massimo di cessione nelle convenzioni con oggetto la piena proprietà hanno fonte normativa solo dal primo gennaio 1997; infatti dopo tale data la convenzione, ai sensi della L. n. 662/1996, deve contenere, oltre alle prescrizioni stabilite dall'art. 35 della L. n. 865/1971, anche le prescrizioni stabilite dall'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 (norma che ha sostituito l'art. 8 della L. n. 10/1977, che prevedono la limitazione del prezzo di rivendita degli alloggi e dei canoni di locazione, pena la nullità dei patti che stabiliscono un prezzo o un canone maggiori).

# CONVENZIONI P.E.E.P. IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Per questi alloggi l'art. 35 della L. n. 865/1971 non prevede (né ha mai previsto) 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 degli alloggi in oggetto è libera salvo osservare le clausole relative al prezzo massimo di cessione imposto dalla legge e recepito nella convenzione.

# SEGUE

Si segnala la necessità, in occasione della conversione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, di stipulare una convenzione avente il contenuto della convenzione-tipo di cui all'art. 18 del D.P.R. 380/2001, convenzione dalla quale discendono obblighi (tra i quali i vincoli sulla determinazione del prezzo massimo e del canone massimo di locazione) con durata limitata nel tempo (minimo 20, massimo 30 anni). Con l'attuale disciplina, se viene convertita la 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 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). Rimane la necessità per chi intende procedere alla conversione della proprietà superficaria in piena proprietà, ex comma 45, al fine di evitare tale situazione, stipulare, contestualmente, anche una convenzione sostitutiva ex comma 46 o, quantomeno, l'atto di rimozione dei vincoli di cui al comma 49-bis.



# RIMOZIONE DEI VINCOLI

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 o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, 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 del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Le disposizioni di cui al presente comma 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”.

In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva

# EDILIZIA AGEVOLATA

L'art. 20 della L. n. 179/1992 per tali alloggi detta le seguenti prescrizioni:

- nei primi 5 anni dalla assegnazione o dall'acquisto dell'alloggio di edilizia agevolata è possibile la alienazione solo previa autorizzazione della Regione;
- la Regione rilascia la autorizzazione solo per gravi, sopravvenuti e documentati motivi;
- dopo i primi cinque anni gli alloggi possono essere alienati e locati liberamente.

Si ritiene che il termine quinquennale la dove si parla di assegnazione decorra non tanto dalla data del contratto formale tra cooperativa e socio, bensì dal momento dell'assegnazione di fatto, ossia dal momento in cui il socio sia stato immesso concretamente nel possesso dell'alloggio (tale momento verrà documentato mediante il verbale di consegna dell'alloggio)

L'art. 20 legge 179/1992 non prevede espressamente nessun tipo di sanzione per il caso di violazione dei divieti di alienazione dallo stesso stabiliti. Posto che una sanzione alla violazione dei divieti ci deve pur essere, in quanto la norma non sarebbe completa se al divieto non si accompagnasse una sanzione, la tesi più attendibile appare quella che individua detta sanzione nella decadenza dalle agevolazioni e dai contributi concessi.

# EDILIZIA SOVVENZIONATA

Bisogna distinguere a seconda che si tratti:

\* di alloggi trasferiti ai sensi del D.P.R. n. 2/1959 o della L. n. 60/1963: per tali alloggi è previsto un divieto di alienazione a carico dell'assegnatario per la durata di anni 10 (il D.P.R. n. 2/1959 prevede il divieto solo nel caso di pagamento in unica soluzione e non anche nel caso di pagamento rateale in quanto, in quest'ultimo caso, stante la riserva di proprietà per l'Ente cedente, non vi è alcuna possibilità di alienazione per l'assegnatario); la violazione del divieto di alienazione è sanzionata con la nullità del contratto;

\* di alloggi trasferiti ai sensi della L. n. 513/1977: per tali alloggi è previsto a carico dell'assegnatario, un divieto di alienazione per i 10 anni successivi alla stipulazione del contratto (o in caso di pagamento rateale fino all'integrale pagamento del prezzo); la violazione del divieto di alienazione è espressamente sanzionata con la nullità del contratto. Una volta scaduto tale divieto è previsto per il caso di alienazione il diritto di prelazione per l'I.A.C.P. competente per territorio, che può acquistare l'alloggio ad un prezzo pari a quello di cessione rivalutata in base all'indice ISTAT. La norma in tema di prelazione prevede inoltre:

- l'obbligo della comunicazione all'I.A.C.P. dell'intenzione di alienare (senza specificare la forma e le modalità di detta comunicazione)
- l'obbligo dell'Istituto di esercitare la prelazione entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione
- la nullità delle pattuizioni stipulate in violazione della norma (quindi non è previsto il riscatto, come nelle altre prelazioni legali, ma bensì la nullità del contratto)

\* di alloggi trasferiti ai sensi della L. n. 560/1993: per tali alloggi è previsto a carico dell'assegnatario, un divieto di alienazione per i 10 anni successivi alla registrazione del contratto (o in caso di pagamento rateale fino all'integrale pagamento del prezzo); per la violazione del divieto di alienazione non è prevista alcuna specifica sanzione: tuttavia si è ritenuto nullo l'atto di cessione posto in essere in violazione di detto divieto e ciò in applicazione dell'art. 1418 c.c.. Una volta scaduto tale divieto è previsto per il caso di vendita il diritto di prelazione per l'I.A.C.P. competente per territorio

# SEGUE

La L. n. 560/1993 avente ad oggetto le “Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica” all’art. 1, comma 20 prevede che: “Gli alloggi e le unità immobiliari acquistati ai sensi della presente legge non possono essere alienati, anche parzialmente, ne’ può essere modificata la destinazione d’uso, per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto e comunque fino a quando non sia pagato interamente il prezzo. In caso di vendita gli IACP e i loro consorzi, comunque denominati e disciplinati con legge regionale, hanno diritto di prelazione”.

il diritto di prelazione previsto dall’art. 1, comma 20 della L. n. 560/1993 è diverso da quello richiamato dal successivo comma 25, secondo cui: “Il diritto di prelazione di cui al nono comma dell’articolo 28 della legge 8 agosto 1977, n. 513, e successive modificazioni, si estingue qualora l’acquirente dell’alloggio ceduto in applicazione del medesimo articolo 28 versi all’ente cedente un importo pari al 10 per cento del valore calcolato sulla base degli estimi catastali”. La citata L. n. 513/1977 al citato art. 28, comma 9 prevede che: “l’assegnatario può alienare l’alloggio qualora ricorrano le condizioni di cui al precedente quinto comma. In tal caso deve darne comunicazione al competente istituto autonomo per le case popolari, il quale potrà esercitare, entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione, il diritto di prelazione all’acquisto per un prezzo pari a quello di cessione rivalutato sulla base della variazione accertata dall’ISTAT dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati”.

# PARCHEGGI

- PARCHEGGI LIBERI
- PARCHEGGI PONTE (OBBLIGATORI)
- PARCHEGGI TOGNOLI (FACOLTATIVI)

# PARCHEGGI LIBERI

Sono liberamente trasferibili:

- i parcheggi costruiti anteriormente al 1 settembre 1967;
- i parcheggi costruiti in eccedenza rispetto al vincolo di cui all'art. 41 sexties;
- i parcheggi costruiti (senza agevolazioni) successivamente al 16 dicembre 2005.

# PARCHEGGI PONTE

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse». (introdotto a decorrere dal 16 dicembre 2005)

# SEGUE

- Vincolo oggettivo;
- vincolo soggettivo (diritto reale d'uso)



# PARCHEGGI TOGNOLI

I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato.

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 41-sexies della L. n. 1150/1942, e successive modificazioni, e l'immodificabilità dell'esclusiva destinazione a parcheggio, la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del comma 1 può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune. I parcheggi realizzati ai sensi del comma 4 non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli, ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione.

# SEGUE

- Parcheggi Tognoli realizzati su area privata (contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune);
- Parcheggi Tognoli realizzati in diritto di superficie su area pubblica (espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione)