

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

VENDITA DI IMMOBILE IN EDILIZIA CONVENZIONATA Chi, dove e come fare la comunicazione dell'incremento di valore

(a cura dell'avv. Alessandra Noli, consulente legale FIMAA MiLoMB)

Il mediatore può assumere l'incarico di mediare anche la vendita di un immobile realizzato in “**edilizia convenzionata**”, conoscendo però il tipo di convenzione in base alla quale si è generato il rapporto edificatorio con il Comune.

Fino alla sentenza della Corte di Cassazione del 6 luglio 2022, n. 21348, gli interventi edificatori generati in attuazione di un Piano di Edilizia Economica Popolare (PEEP), quindi realizzati a fronte di un palese intervento finanziario pubblico, erano soggetti anche ad un vincolo di determinazione del prezzo di vendita; mentre gli immobili oggetto di titolo edilizio frutto di una concessione convenzionata ex artt. 7 e 8 L.10/77 (le convenzioni in esenzione al contributo sul costo di costruzione) non risultavano soggiacere a tale vincolo e, decorso il quinquennio, potevano essere venduti senza vincolo di prezzo.

Mutando l'indirizzo interpretativo consolidato, la Corte di Cassazione Sezioni Unite ha ritenuto che il vincolo di determinazione del prezzo sussista anche per gli immobili oggetto di convenzionamento diverso da quello dei PEEP, con conseguente nullità delle clausole contrattuali che prevedono un prezzo di vendita maggiore di quello risultante dai criteri di determinazione contenuti nella convenzione urbanistica posta all'origine dell'intervento; questo consente al compratore il diritto di procedere, nel rispetto dei termini ordinari di prescrizione, a farsi restituire quanto pagato in più.

La Corte di Cassazione ha infatti espresso i seguenti principi di diritto:

“In materia di edilizia residenziale pubblica, a seguito degli interventi legislativi di cui all'art. 5, co. 3 bis, del DL 70/2011, introdotto in sede di conversione della L. 106/2011 e all'art. 25 undecies del DL 119/2018, introdotto in sede di conversione dalla L. 136/2018, il vincolo del prezzo massimo di cessione degli immobili permane fino a quando lo stesso non venga eliminato con la procedura di affrancazione di cui all'art. 31 co. 49 bis della L. 448/1998.

Tale vincolo sussiste, in virtù della sostanziale equiparazione disposta dall'art. 3, co. 63, della L. 662/1996 e dall'art. 31, co. 46, della L. 448/1998, sia per le convenzioni di cui all'art. 35 della L. 865/1971 (c.d. convenzioni PEEP) sia per quelle di cui agli artt. 7 e 8 della L. 10/1977 (cd convenzioni Bucalossi) poi trasferiti, senza significative modifiche negli artt. 17 e 18 del DPR 380/2001.

La procedura di affrancazione finalizzata all'eliminazione del vincolo di prezzo per i successivi acquirenti degli immobili di edilizia residenziale pubblica che l'art. 25 undecies del DL 119/2018 ha esteso in favore di tutti gli interessati, è consentita, secondo la previsione del co. 2 della citata disposizione, anche in relazione agli atti di cessione avvenuti anteriormente alla data di entrata in vigore dell'art. 5, co. 3 bis, del DL 70/2011, (13 luglio 2011); e la pendenza della procedura di rimozione dei vincoli determina la limitazione degli effetti dei relativi contratti di trasferimento degli immobili nei termini di cui all'art. 31, co. 49 quater della L. 448/1998”.

Va segnalato che, in passato, vi sono state forme di convenzionamento, soprattutto per interventi di recupero, anche diverse dalle casistiche tipiche degli artt. 7 e 8 L. 10/77:

al momento dell'acquisizione dell'incarico, quindi, è importante che il mediatore ricostruisca il titolo edilizio e il convenzionamento posti alla base dell'edificazione.

Quanto poi alla procedura di determinazione del prezzo, il venditore può rispettare il vincolo di convenzionamento oppure può "affrancarsi" da esso, applicando la procedura prevista dall'art. 31 co. 49 bis L. 448/1998.

Tale disposizione prevede che i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze relative alle convenzioni sopra richiamate, decorsi cinque anni dal primo trasferimento, possono essere rimossi a condizione che sia versato un corrispettivo al Comune, proporzionale alla quota millesimale di proprietà delle aree.

Il corrispettivo è determinato dall'ufficio tecnico del Comune ai sensi dell'art. 31 commi 48 e 49 bis L. 448/1998.

La prima disposizione recita: "Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60% di quello determinato ai sensi [\(dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327,\)\)](#) al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatesi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree.

Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al co. 47 ((...)).

Il Consiglio Comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari".

La richiesta di svincolo, prevista dal comma 49 bis, deve essere proposta dai soggetti interessati che possono presentare, di propria iniziativa, al Comune nel quale l'immobile si trova una istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il Comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza".

Non risulta che vi sia un obbligo comunale di predisporre un modello di istanza di affrancazione, ma diversi comuni hanno provveduto in tale senso. Il Comune di Milano, ad esempio, ha fatto una apposita sezione del suo sito solo per la affrancazione degli immobili PEEP ed una per la rivalutazione degli immobili in edilizia convenzionata, nel quale compaiono anche modelli di richiesta di rideterminazione del valore.

Il mediatore deve, quindi, verificare presso l'Amministrazione di ogni Comune, dove è ubicato l'immobile in edilizia convenzionata, se l'apposita modulistica è presente.

Resta il problema del ritardo del Comune nella risposta, che può essere contenuto con la procedura semplificata di affrancazione prevista dal Decreto MEF n. 151 del 28 settembre 2020, contenente il "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata".