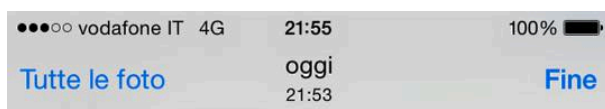




# TSUNAMI GIURIDICO SULL'EDILIZIA AGEVOLATA (PDZ): LA CASSAZIONE METTE FINE ALLA GESTIONE SPECULATIVA!



Corte di Cassazione, Sezioni Unite, *Sentenza 16 settembre 2015, n. 18135.*  
Presidente L. A. Rovelli, Relatore R. Bernabai

### Immobili in regime di edilizia agevolata - prezzo massimo di cessione - estensione ai subacquirenti

I giudici di legittimità, a Sezioni Unite, nella sentenza in esame si sono pronunciati sulla problematica dell'estensione del vincolo del prezzo massimo di cessione dell'immobile costruito in regime di edilizia agevolata anche ai successivi subacquirenti e non solo al concessionario.

Il collegio giudicante ha, in primo luogo, affrontato il problema della vendita degli alloggi di edilizia convenzionata soggetti al vincolo sulla determinazione del prezzo, rilevando che vi è stato un primo indirizzo giurisprudenziale (si veda Cass., Sez. II, 4 aprile 2011, n. 7630; Cass., Sez. II, 2 ottobre 2000, n. 13006) che ha valorizzato l'autonomia negoziale delle parti ed è pervenuto alla conclusione che sia i divieti di alienazione che i criteri normativi di determinazione del prezzo fossero applicabili solo al primo degli aventi causa e cioè al costruttore titolare di una concessione e non ai successivi subacquirenti.

Si contrappone un secondo orientamento per il quale la disciplina vincolistica promana da norme imperative anche se per mezzo di convenzioni tra Comune e Concessionario con la conseguenza che eventuale violazione dei parametri legali circa il prezzo di vendita sarebbero affetti da nullità ex art. 1418 c.c. e sarebbero sostituiti con inserzione automatica del corrispettivo imposto dalla legge (ex 1339 e 1419, comma secondo c.c.).

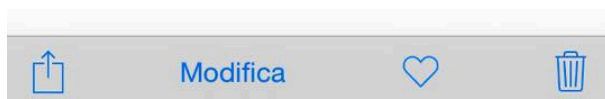
Al secondo dei due orientamenti sembra far riferimento anche il collegio rimettente la questione. Ciò detto, la Suprema Corte esamina, in secondo luogo una serie di distinzioni necessarie per la risoluzione del caso di specie. Rileva, innanzitutto la distinzione tra la convenzione per la cessione del diritto di superficie rispetto alla convenzione per la cessione del pieno diritto di proprietà: nelle prime non vi è un regime di inalienabilità mentre in origine ciò era previsto dalla seconda tipologia ex art. 35, comma 15 della legge n.865 del 1971.

Il vincolo alla determinazione del prezzo discende, in ogni caso, dalla legge.

Ulteriore distinzione è tra le convenzioni ex art. 35 della legge n. 865 del 1971 e quelle ex artt. 7-8 della legge n. 10 del 1977. Solo nella seconda tipologia di convenzioni, infatti, il titolare di un alloggio ottenuto con contributo ridotto non è obbligato, in sede di vendita, a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo perché il destinatario dell'obbligo di contenere il prezzo di cessione è solo il titolare della concessione (in tal senso Cass., Sez. II, 2 ottobre 2000, n. 13006).

I giudici di legittimità rilevano, inoltre che al fine della risoluzione del caso in esame appare dirimente l'art. 31 comma 49 bis della legge n.448 del 1998 così come introdotto dal d.l. n.70 del 2011 da cui si deduce che la possibilità di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione in una convenzione P.E.E.P. (programmi di edilizia economica e popolare) è subordinata a tre presupposti: 1) che siano decorsi almeno 5 anni dal primo trasferimento; 2) vi sia la richiesta del singolo proprietario; 3) la determinazione della percentuale del corrispettivo sia calcolata in base ai parametri legali da parte del Comune.

Dal testo del comma 49 bis emerge con chiarezza che il vincolo, quindi, non è soppresso automaticamente a seguito del venir meno del divieto di alienare ma, in assenza di convenzione ad hoc, segue il bene nei successivi passaggi a titolo di onere reale con efficacia indefinita ed è quindi opponibile anche ai subacquirenti.



Roma, 25/09/2015

EDILIZIA AGEVOLATA (PdZ): LA CASSAZIONE A SEZIONE UNITE (dopo il TAR del LAZIO) RICONOSCE PIENAMENTE LA RAGIONI SOSTENUTE DA ASIA-USB, DALL'AVV. PERTICARO E DAI COMITATI DEGLI INQUILINI RESISTENTI DEI PDZ. DEVE ESSERE RISPETTATA LA FINALITA' DEI FINANZIAMENTI PUBBLICI: QUELLA DI FAVORIRE LA

SOLUZIONE ALL'EMERGENZA ABITATIVA E NON LA SPECULAZIONE!

TSUNAMI GIURIDICO SULL'EDILIZIA AGEVOLATA CON VINCOLI EX ART 35 LEGGE 865/71 :

LA CASSAZIONE A SEZIONE UNITE (Sentenza del 16 settembre 2015 n. 18135), DOPO IL TAR DEL LAZIO, METTE FINALMENTE LA PAROLA FINE ALLA SPECULAZIONE SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE COSTRUITO CON DANARO PUBBLICO. SI PUÒ VENDERE MA SOLO A PRECISE CONDIZIONI GIURIDICHE.

NON MI PIACE DIRLO, MA QUANTO SCRIVE LA CASSAZIONE NELLA SENTENZA, LO STIAMO SOSTENENDO E CONTESTANDO DA ANNI CON ATTI SCRITTI, ESPOSTI,DIFFIDE (E ANCHE IN GIUDIZI CIVILI) AGLI UFFICI PUBBLICI PREPOSTI AL CONTROLLO QUALI : COMUNE DI ROMA E REGIONE LAZIO. ISTITUZIONI CHE SONO STATE SORDE E CHE CERCAVANO, PER GIUSTIFICARSI, INTERPRETAZIONI FANTASIOSE PRIVE DI ALCUN SOSTEGNO GIURIDICO. FORSE OGGI LEGGENDO QUESTA SENTENZA DELLA CASSAZIONE A SEZIONI UNITE ASCOLTERANNO ED APPLICHERANNO IL DIRITTO NON AVENDO PIU' GIUTIFICAZIONI DI SORTA. ORA MOLTISSIMI SOGGETTI CHE HANNO PENSATO DI SPECULARE SU UN PATRIMONIO "CONDIZIONATO" PER LEGGE ALL'EMERGENZA ABITATIVA DOVRANNO FARE I CONTI CON QUESTA SENTENZA ...UNA PIETRA MILIARE DEL DIRITTO DEGLI INQUILINI MA SOPRATTUTTO UNA TUTELA PER IL DANARO PUBBLICO. Avv Vincenzo Perticaro Asia Usb

