
Case popolari, senza affrancamento niente vendite al prezzo di mercato

IL Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 18 LUGLIO 2022 | Angelo Busani

Devono essere stipulate nel rispetto del prezzo vincolato le vendite (effettuate, oltre che dal costruttore, anche dai successivi acquirenti) delle abitazioni costruite – in ogni tempo – in attuazione di programmi di edilizia residenziale pubblica (le cosiddette “convenzioni Peep”) oppure in attuazione di convenzioni stipulate per lo scomputo degli oneri di urbanizzazione (le cosiddette “convenzioni Bucalossi”). A meno che, mediante la occorrente procedura di affrancazione (articolo 31, comma 49-bis, legge 448/1998 e Dm 151/2020) il vincolo del prezzo di cessione sia stato rimosso e, quindi, vi sia la libertà di determinazione del prezzo di compravendita. È quanto stabilito dalle Sezioni unite della Cassazione con la sentenza n. 21348 del 6 luglio 2022 (si veda il Sole 24 Ore del 7 luglio); la Suprema corte ha emanato questa decisione con la sua composizione più autorevole non solo a causa della particolare complessità della questione, ma anche per correggere una sua precedente pronuncia in materia (la n. 18135/2015, sempre delle Sezioni unite) nella quale, giudicando sulle convenzioni Peep (e in base alla legislazione allora vigente), aveva incidentalmente osservato che il gravame del prezzo vincolato riguardava solo le abitazioni delle convenzioni Peep e non anche le abitazioni delle convenzioni Bucalossi (mentre ora viene affermato che il limite del prezzo vincolato sussiste in ogni caso e chiunque sia il soggetto venditore, a meno che, appunto, non sia effettuata la predetta affrancazione).

La nullità parziale La situazione che si verifica in caso di vendita di un’abitazione per un prezzo superiore a quello vincolato è che si tratta di un contratto affetto da “nullità parziale”, con il risultato che il contratto deve essere letto come se fosse stato stipulato per il prezzo vincolato (e non per il prezzo pattuito in misura maggiore). Con l’ulteriore conseguenza che la parte di prezzo sborsata in più dall’acquirente, rispetto all’importo vincolato, deve essere restituita dal venditore all’acquirente (Cassazione, sentenze 11032/1994, 9266/1995, 3018/2010, 506/2011 e 26689/2020).

Il complesso iter normativo Le convenzioni Peep traggono fonte dalla legge 865/1971, ove era previsto che gli alloggi costruiti in diritto di superficie avrebbero dovuto essere ceduti a prezzo vincolato, sia dall’impresa costruttrice sia successivamente. La prescrizione del prezzo vincolato venne poi ripetuta dalla legge 10/1977 (la legge Bucalossi) per gli alloggi costruiti in seguito a convenzioni con le quali il Comune concede all’impresa costruttrice una riduzione degli oneri di urbanizzazione. Con la legislazione successiva (la legge 179/1992, la legge 662/1996, la legge 448/1998), la disciplina degli alloggi costruiti a seguito di convenzione Peep e di convenzione Bucalossi è stata progressivamente parificata, la prescrizione del prezzo vincolato è stata estesa agli alloggi Peep costruiti in diritto di proprietà ed è stata introdotta la facoltà di liberare l’alloggio dal prezzo vincolato pagando una data somma nell’ambito di una procedura di affrancamento da svolgersi presso il Comune. Tuttavia, questo affastellamento di norme, provocando una loro non univoca interpretazione, ha sospinto il legislatore a normare di nuovo (e definitivamente) in materia di affrancamento del prezzo vincolato: l’articolo 5, comma 3-bis, del decreto legge 70/2011, ha stabilito dunque che i vincoli «relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative» (sia derivanti da convenzioni Peep che da convenzioni Bucalossi) «possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento» mediante la stipula di un’apposita convenzione con il Comune e il pagamento di una data somma; dall’articolo 25-undecies DI 119/2018 (norma dichiarata legittima dalla Corte costituzionale con la sentenza 210/2021) la facoltà di affrancamento è stata infine estesa anche a chi abbia già venduto (allo scopo di non dover restituire parte del prezzo riscosso).

Le ragioni della decisione Dopo aver osservato che la legge ha dunque accomunato le convenzioni Peep e le convenzioni Bucalossi, la Cassazione afferma che la legge ha l’evidente obiettivo di evitare le manovre speculative di chi, una volta acquistato l’alloggio dal costruttore a prezzo vincolato, lo rivenda a prezzo maggiorato. Insomma, «la logica del sistema attualmente vigente, pertanto, è nel senso che chi vuole vendere l’immobile a prezzo di mercato può farlo solo attraverso la procedura di affrancazione ... che costituisce una sorta di compenso per lo svincolo, in modo da restituire all’immobile il suo pieno valore di mercato». © RIPRODUZIONE RISERVATA