

CONTABILITÀ E BILANCIO

Le limitazioni al trasferimento di immobili Peep possono discendere anche dalle convenzioni

La deliberazione della Corte dei conti, Sezione di controllo regione Friuli Venezia Giulia, n. 58/2017 ha esaminato il quesito posto da un Comune che, dopo aver rappresentato di aver stipulato delle convenzioni di cessione a privati di immobili costruiti secondo la normativa Peep (Programmi di edilizia economica e popolare) prevedendo espressamente, nel testo di dette convenzioni, i vincoli disciplinati dai commi da 15 a 19 dell'articolo 35 della legge n. 865 del 1971 - anche nelle convenzioni stipulate dopo l'abrogazione dei predetti commi - chiede di conoscere se in caso di vendita degli immobili edificati sulle aree oggetto di convenzione, decorso il termine di 20 anni dal rilascio del certificato di abitabilità, permanga ancora l'obbligo di corrispondere a favore del Comune, che a suo tempo ha ceduto l'area, la somma corrispondente alla differenza del valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo di acquisizione corrisposto, rivalutato sulla base della variazione dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto centrale di statistica.

Il quadro normativo

In ordine al regime di trasferibilità degli alloggi di edilizia economica e popolare, i commi da 15 a 19 dell'articolo 35 della legge n. 865 del 1971 avevano previsto (a pena di nullità), tra l'altro, che dopo 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio poteva trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del Comune o consorzio di Comuni, che a suo tempo aveva ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto centrale di statistica; detta differenza è valutata dall'ufficio tecnico erariale ed è riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente ufficio del registro, che provvede a versarla al Comune o consorzio di Comuni. La somma è destinata all'acquisto di aree per la costruzione di case economiche e popolari.

È ben vero che con l'articolo 23 della legge n. 179 del 1992, i commi da 15 a 19 dell'articolo 35 della legge n. 865 del 1971 sono stati abrogati; nondimeno, la Cassazione civile, a Sezioni unite, con sentenza 16 settembre 2015, n. 18135, ha riconosciuto che i vincoli connessi alle convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge n. 865 del 1971 non sono soppressi automaticamente a seguito del venir meno del divieto di alienare ma, in assenza di convenzione ad hoc, seguono il bene nei successivi passaggi a titolo di «onere reale con naturale efficacia indefinita» e sono quindi opponibili anche ai subacquirenti.

Il parere

Secondo la deliberazione in commento, si deve confermare il mantenimento dei vincoli contenuti nelle convenzioni stipulate dal Comune quaerens, sulla base di due ordini di argomentazioni: in primo luogo, in quanto discendenti direttamente dalla legge vigente al tempo della stipula delle convenzioni, per cui l'intervenuta abrogazione delle norme vincolistiche troverebbe applicazione solo per le convenzioni redatte successivamente; in secondo luogo, in quanto contenuti nel testo delle convenzioni sottoscritte dai privati assegnatari di alloggi, sia prima che dopo l'abrogazione operata dall'articolo 23 della legge n. 179 del 1992 (venendo in questo caso in rilievo vincoli non più discendenti dalla legge bensì dall'autonomia privata).

Le somme così introitate dal Comune non potranno essere impiegate per il sostenimento delle spese generali, ma dovranno necessariamente rispettare il vincolo di destinazione previsto dalla norma ed essere reimpiegate nell'acquisto di aree per l'acquisto di case economiche e popolari.

Fonte: Il Sole 24 Ore del 12/10/2017

Autore: Giovanni G.A. Dato