Edilizia convenzionata: la nuova procedura sulle affrancazioni si applica solo alle nuove domande

22 Luglio 2022

L'articolo 10-quinquies DL 21/2022 ha modificato la disciplina relativa alla cessione della proprietà delle aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare (cd aree PEEP) e al corrispettivo di affrancazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative, la cui disciplina era stata recentemente rivista dal Decreto legge n. 77/2021.

In allegato un **nota ANCE** aggiornata che illustra come sono cambiate le disposizioni normative di riferimento per effetto prima delle modifiche inserite lo scorso anno dal DL n. 77/2021 e poi dal DL n. 21/2022. Con il DL n. 36/2022 è stata, infatti, approvata una ulteriore modifica che consente la non applicazione della nuova procedura previste dall'art. 10-quinquies del D.L. 21/2022, per le domande presentate e depositate dai soggetti proponenti fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 21/2022 (21 maggio 2022).

Si coglie l'occasione per segnalare una sentenza delle sezioni unite della **Corte di Cassazione (n. 21348 del 6 luglio 2022)** che ha espresso il seguente principio: fino a che non sia effettuata la procedura per l'affrancazione mediante la procedura da svolgere con il Comune ai sensi della legge 448/1998., il vincolo sul prezzo massimo previsto nelle convenzioni di edilizia residenziale pubblica permane ed è opponibile anche alle vendite successive alla prima.

In altri termini chi ha acquistato un alloggio ad un prezzo superiore a quello massimo indicato in convenzione ha diritto a chiedere la differenza della parte di prezzo eccedente la soglia che oltrepassa il prezzo vincolato, a meno che non sia svolta la procedura di affrancazione. Si verifica, infatti, una nullità parziale dell'atto con l'effetto che la clausola sul prezzo, contraria alla disciplina imperativa, deve intendersi automaticamente sostituita.

Tale regola riguarda, come ha stabilito la Corte, sia gli alloggi realizzati in base alla convenzione di cui alla Legge 865/1971 (cd. convenzione PEEP) sia in base alla convezione disciplinata dagli articoli 7 e 8 della Legge 10/1977 (cd. convenzione Bucalossi sostituiti poi, senza significative modifiche, dagli artt. 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

Fonte: ANCE

Nota_Ance