



"La mancanza o la perdita dell'abitazione rende impossibile l'uguaglianza e la pari dignità sociale"

---

Egr. Dott. Ing. Tonino Egiddi  
n.q. di Direttore U.O. Edilizia Sociale  
Viale della Civiltà del Lavoro 10,  
00144 Roma

**OGGETTO:** Vincoli alla libera commercializzazione e locazione di alloggi edificati, ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971, su suoli ceduti in proprietà ante Legge 179/1992.

il sottoscritto Di Piero Giuseppe nato a Fossacesia (CH) il 14 giugno 1964 e residente in Roma (00137), in Viale Marx, n.166, in qualità cittadino del Comune di Roma Capitale, nonché in quanto presidente e legale rappresentante p.t. dell'Associazione "Area 167", con sede in Roma (00156), alla Via Carlo Arturo Jemolo, n. 105

#### PREMESSO CHE

Risulta alla scrivente associazione che codesto Ufficio, in relazione a quanto in oggetto, anche successivamente alla pubblicazione della sentenza della S.C. di Cassazione n. 18135 del 16.09.2015, ancora rilascia i cosiddetti "chiarimenti" in cui si afferma che i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione di **alloggi edificati su suoli ceduti in diritto di proprietà**, decadrebbero dopo 20 anni dalla stipula della originaria convenzione in considerazione delle seguenti disposizioni e leggi:

- Art 18 comma 1 lett. del DPR 380/20011 (durata vincoli max 30 e minimo 20 anni)
- Legge n. 135 del 7.8.2012 di convenzione del DL n 95/2012 che modifica il comma 46 dell'art 31 della legge 44/1998, stabilendo la riduzione da 99 anni a 20 anni del periodo soggetto alla determinazione del p.m.c. alloggio (quindi del periodo Convenzionale).

#### RILEVATO CHE:

1. Il testo storico dei commi da 15 a 19 dell'art. 35 della L. 865/1971 così testualmente recitava: "L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non può essere alienato a nessun titolo, né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di 10 anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità.

Decorso tale periodo di tempo, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per la assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'ufficio tecnico erariale, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa insiste, determinati ai sensi del precedente art. 16 e prescindendo dalla loro localizzazione, nonché del costo delle opere di urbanizzazione posto a carico del proprietario.

Dopo 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può 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 ha 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.

L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà può essere dato in locazione, sino a che non sia stata pagata a favore del comune o consorzio di comuni la somma di cui al comma precedente, esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al canone fissato dall'ufficio tecnico erariale secondo i criteri di cui al sedicesimo comma del presente articolo. Il versamento della somma può essere effettuato, decorso il termine di 20 anni, direttamente dal proprietario, al comune o consorzio di comuni, indipendentemente dal trasferimento della proprietà dell'alloggio.

Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nei quattro precedenti commi sono nulli. Detta nullità può essere fatta valere dal comune o da chiunque altro vi abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal giudice."

2. La predetta normativa è stata abrogata dall'art. 23 della Legge 179/1992.

3. Successivamente è intervenuta la Legge 662/1996 la quale ha stabilito che: "Contestualmente all'atto della cessione della proprietà dell'area, tra il comune, o il consorzio, e il cessionario, viene stipulata una convenzione per atto pubblico, con l'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, la quale, oltre a quanto stabilito da tali disposizioni, deve prevedere "

4. La Legge 106/2011 ha introdotto i commi 49Bis e 49Ter all'art. 31 della L. 448/1998 i quali stabiliscono che:

49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà', stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.

49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste all'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

5. In base a quanto stabilito dall'art. 15 delle Preleggi, le norme abrogate non possono applicarsi ai fatti che si verificano successivamente all'abrogazione.

**Tuttavia, esse continuano ad applicarsi ai rapporti sorti durante la loro vigenza. In questa prospettiva, esse potranno ancora ricevere applicazione giurisprudenziale ed essere oggetto di sindacato di legittimità costituzionale.**

**In altre parole, la norma abrogata non si estingue, ma continua — di regola — ad essere applicabile a situazioni e rapporti sorti nel periodo della sua vigenza in forza del principio *tempus regit actum*.**

**Come limpidamente osservato dalla Corte costituzionale (sent. 2 aprile 1970, n. 49, in *Giur. così*, 1970, 558), "l'abrogazione non tanto estingue le norme, quanto piuttosto ne delimita la sfera materiale di efficacia, e quindi l'applicabilità ai fatti verificatisi sino ad un certo momento del tempo, che coincide, per solito e salvo sia diversamente disposto dalla nuova legge, con l'entrata in vigore di quest'ultima".**

A seguito dell'abrogazione, la norma tuttavia subisce una mutazione relevantissima, perdendo alcuni suoi caratteri fondamentali, e cioè la potenziale astrattezza e la possibilità di applicazione indefinita, e divenendo concreta ad applicazione limitata, in relazione a situazioni determinate come i rapporti passati, sorti durante il periodo della sua vigenza.

[omissis sulla locazione]

## RIASSUMENDO

possono verificarsi le seguenti situazioni:

- a) Convenzioni in Diritto di proprietà stipulate prima della entrata in vigore della L. 179/1992;
- b) Convenzioni in Diritto di proprietà stipulate dopo l'entrata in vigore della L. 662/1996;
- c) c) Convenzioni in Diritto di proprietà stipulate dopo l'entrata in vigore della L.179/1992 ma prima dell'entrata in vigore della L. 662/1996;
- d) Convenzioni in diritto di superficie;

**Per quanto riguarda il primo tipo di convenzioni** ossia quelle Convenzioni in Diritto di proprietà stipulate prima della entrata in vigore della L. 179/1992, i vincoli sono stabiliti direttamente dai commi 15, 16, 17, 18 e 19 dell'art. 35 e, per la loro eliminazione bisogna ricorrere strumento previsto dal c. 49-Bis della L. 448/1998.

**Al secondo tipo di convenzioni** ossia quelle Convenzioni in Diritto di proprietà stipulate dopo l'entrata in vigore della L. 662/1996; si applicano i vincoli di cui all'art. 7 e 8 della L. 10/77 poi trasfusi negli art. 17 e 18 del DPR 380/2001 che prevede il vincolo del prezzo massimo di cessione da 20 a 30 anni dalla concessione del terreno. Per l'eliminazione di tali vincoli occorre usare lo strumento previsto dal c. 49-Ter della L. 448/1998.

**Terzo tipo di convenzioni**, ossia quelle Convenzioni in Diritto di proprietà stipulate dopo l'entrata in vigore della L.179/1992 ma prima dell'entrata in vigore della L. 662/1996 per cui non sono previsti vincoli diretti pertanto non occorre stipulare nessuna convenzione sostitutiva.

**Nel quarto tipo di convenzioni** ossia quelle per la concessione del diritto di superficie (fino a 99 anni) , si applica il comma 8 dell'art. 35 della Legge 865/1971 il quale prevede che la convezione debba prevedere: *"e) i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo*

di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita;  
f) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggior gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;"  
**Tali vincoli posso essere rimossi utilizzando lo strumento previsto dal c. 49-Bis della L. 865/1971;**

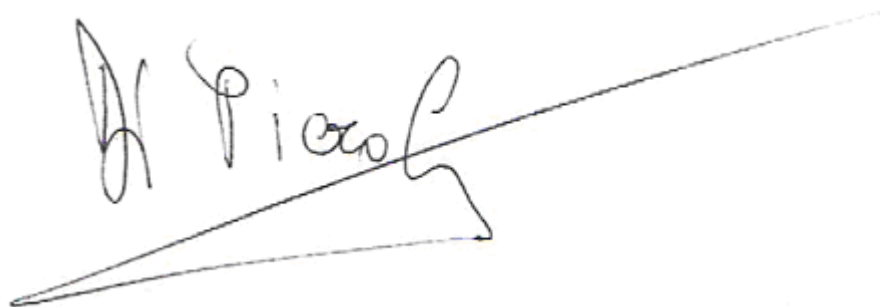
### **CONCLUSIONI**

**Questi i punti a nostro avviso dovrebbero essere urgentemente recepiti per evitare di peggiorare ancora di più una situazione di incertezza di per sé già grave.**

Con osservanza.

Roma, lì 28/01/2016

**ASS.NE "AREA167"  
IL PRESIDENTE  
GIUSEPPE DI PIERO**

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'G. Di Piero', is written over a long, thin, slightly curved horizontal line that spans most of the width of the signature area.