

## **RIVENDITA DI ALLOGGI DI EDILIZIA AGEVOLATA-CONVENZIONATA PREZZO NELL'ATTO DI RIVENDITA**

Il problema che qui si analizza attiene alla determinazione del prezzo negli atti di compravendita relativi ad immobili che sono stati, in precedenza, oggetto di convenzioni urbanistiche. Tali convenzioni, in particolare quelle concluse ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971, e comportanti concessione del diritto di superficie su aree comunali, riportano di frequente clausole limitative della facoltà di determinare liberamente il corrispettivo delle successive compravendite.

Secondo l'orientamento prevalente, si tratta - nei casi suindicati - di limiti di natura esclusivamente convenzionale, la cui violazione determina le sanzioni volta per volta previste nelle singole convenzioni di concessione del diritto di superficie. Generalmente si tratta di sanzioni pecuniarie, a volte della decadenza dalla concessione del diritto di superficie; sanzioni tutte, comunque, attivabili solo dal Comune.

Nell'ipotesi in cui le parti abbiano, di fatto, convenuto un prezzo superiore a quello determinabile in base ai parametri indicati nella convenzione, le parti hanno, di fatto, due possibilità:

- la prima è quella di dichiarare in atto il prezzo calcolato in base alla convenzione (e quindi dissimulare una parte del prezzo). Si tratta di comportamento non lecito, che comporta gravi conseguenze civilistiche, amministrative ed anche penali (a seguito del d.l. n. 223/2006, come modificato dal d.l. n. 262/2006, le parti rischiano anche la sanzione penale per falso in atto pubblico, in presenza di dichiarazioni mendaci o reticenti);

- la seconda è quella di dichiarare in atto il reale corrispettivo pattuito (nel qual caso il rischio si concreta, essenzialmente, nelle sanzioni previste dalla convenzione, che solo il Comune può far valere). Va comunque segnalato che, secondo una certa giurisprudenza, la violazione delle disposizioni convenzionali comporterebbe nullità parziale, riferita alla clausola del contratto di vendita relativa al prezzo; nullità che però sarebbe di tipo virtuale, non essendo espressamente prevista dalla legge. In concreto potrebbe poi essere utile - constatata l'eventuale disponibilità del Comune - l'ottenimento di un nulla osta comunale che autorizzi la cessione al prezzo concordato tra le parti.

Diversa - e più delicata - è, invece, la situazione per quelle convenzioni, stipulate ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge n. 10/1977 (ora artt. 17 e 18 del t.u., d.p.r. n. 380/2001), in relazione alle quali la legge prevede espressamente la "nullità" per il maggior corrispettivo rispetto a quello determinabile ai sensi della convenzione. Tale sanzione di nullità deve ritenersi impedisca al notaio di ricevere un atto di

compravendita in presenza di un corrispettivo palesemente eccedente il prezzo di acquisto rivalutato con gli indici Istat. La suddetta disposizione dell'art. 8 della legge n. 10/1977 è richiamata anche dall'art. 35 della legge n. 865/1971 (come modificato dall'art. 3, comma 63, della legge n. 662/1996, relativamente alle cessioni in proprietà), e dall'art. 31, comma 46, della legge n. 448/1998 (relativamente alle c.d. trasformazioni di diritto di superficie in proprietà). In questi casi, deve ritenersi che le parti non possano stipulare l'atto di rivendita se non al prezzo determinato in base alla convenzione, senza soluzioni alternative.