

Dialoghi con la giurisprudenza civile e commerciale

Forlì, 22 settembre 2023

Alessandro Torroni

Commento a Cass., sezioni unite, 6 luglio 2022, n. 21348



I divieti originari della legge n. 865/1971

- L'art. 35, commi 15, 16, 17 e 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 stabiliva una serie di divieti e vincoli alla alienazione ed alla locazione dell'alloggio **costruito su area ceduta in proprietà**.
- L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà **non poteva essere alienato a nessun titolo**, né su di esso poteva costituirsi alcun diritto reale di godimento **per un periodo di tempo di 10 anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità** (comma 15).
- **Decorso il periodo di dieci anni**, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento poteva avvenire solamente **a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari al prezzo fissato dall'ufficio tecnico erariale** (comma 16).
- **Dopo vent'anni**, il proprietario dell'alloggio poteva trasferirlo a chiunque con l'obbligo di pagare al comune che aveva ceduto l'area la 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 degli indici ISTAT** (comma 17).
- L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà, finché non fosse stata pagata al comune la somma sopra indicata, poteva essere dato in locazione solamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari al prezzo fissato dall'ufficio tecnico erariale (comma 18).
- **Gli atti compiuti in violazione dei divieti citati erano dichiarati nulli** (comma 19).

La legge Ferrarini Botta

L'art. 20 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (legge Ferrarini Botta) ha abrogato i divieti citati.

Ha stabilito **il divieto di alienazione e di locazione** degli alloggi di edilizia convenzionata **per cinque anni**, decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto;

ha ammesso **una deroga al divieto** di alienazione e locazione nei primi cinque anni **previa autorizzazione della regione, quando sussistono, gravi, sopravvenuti e documentati motivi.**

Dopo l'abrogazione dei divieti e delle limitazioni alla cessione dell'alloggio in proprietà, già stabiliti dall'art. 35 della legge n. 865/1971, **non vi sono obblighi legali di rispetto del prezzo massimo di cessione degli alloggi in proprietà.**

Le nuove convenzioni introdotte dalla legge n. 662/1996

L'art. 3, comma 63 della legge 23 dicembre 1996, n. 662 ha introdotto la possibilità di stipulare, **contestualmente all'atto della cessione della proprietà dell'area tra il comune e il cessionario, una convenzione per atto pubblico**, con l'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 8, commi 1, 4 e 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (**c.d. convenzione Bucalossi**) che contenga, oltre al contenuto della convenzione Bucalossi: *a) gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione; b) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire; c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici; d) i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione; 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.*

La ragione dell'introduzione delle nuove convenzioni sul modello Bucalossi

«La *ratio* di questa riforma è da ritenere nel fatto che, a seguito della liberalizzazione della cessione degli alloggi derivante dalla abrogazione dei vincoli decennali e ventennali di alienazione in origine fissati dall'art. 35, legge n. 865/1971 ed eliminati con la legge 17 febbraio 1992, n. 179 (c.d. Ferrarini/Botta), **veniva resa meno gravosa la commerciabilità e la vendita degli alloggi acquisiti in proprietà piena, rispetto a quelli acquisiti in diritto di superficie.** Pertanto con la disposizione dell'art. 3, comma 63, legge n. 662/1996 si sono voluti porre dei **nuovi vincoli alla alienazione degli alloggi assegnati in proprietà** e ciò al fine di ottenere una **sostanziale equiparazione di questa tipologia di alloggi rispetto a quelli realizzati ed assegnati in diritto di superficie**» (Sideri, *L'edilizia convenzionata*, Milano, 2018, 71).

Le convenzioni per la trasformazione da superficie in proprietà

La legge 23 dicembre 1998, n. 448 (Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo), art. 31, commi da 45 a 49 ha previsto la possibilità per i comuni di

- **cedere le aree già concesse in diritto di superficie**, ai sensi dell'art. 35, comma 4 della legge n. 865/1971 (si tratta della c.d. **trasformazione del diritto di superficie in proprietà**);
- **sostituire le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971** (per la concessione del diritto di superficie e per la cessione in proprietà delle aree, queste ultime stipulate prima dell'entrata in vigore della legge Ferrarini Botta) **con la convenzione di cui all'art. 8, commi 1, 4 e 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (c.d. convenzione Bucalossi)** alle seguenti condizioni: a) **per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso tra la data della prima concessione per la concessione del diritto di superficie e quella della stipula della nuova concessione**; b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio, calcolato sul valore dell'area ceduta in proprietà con i criteri stabiliti dal comma 48 della legge n. 448/1998.

Le convenzioni Bucalossi

La convenzione «Bucalossi» prende il nome da Pietro Enrico Alfredo Bucalossi, membro del partito repubblicano italiano e ministro dei lavori pubblici del governo Moro che propose la normativa (Plasmati, *La determinazione del prezzo di cessione degli alloggi e relative sanzioni in caso di inosservanza*, in *Riv. not.*, 2015, 414 nota 3).

Convenzioni Bucalossi

art. 17, comma 1, d.p.r. n. 380/2001

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, **il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione** qualora **il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione** determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18.

Convenzioni Bucalossi

art. 18, commi 1, 4 e 5, d.p.r. n. 380/2001

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 17, comma 1, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) **la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi**, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- c) **la determinazione dei canoni di locazione** in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) **la durata di validità della convenzione non superiore a trenta e non inferiore a venti anni.**

4. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

5. **Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.**

Introduzione dei commi *49-bis* e *49-ter* nell'art. 31 della legge n. 448/1998, con effetto dal 13 luglio 2011

(art. 5, comma *3-bis*, d.l. n. 70/2011 convertito dalla legge n. 106/2011)

Il comma *49-bis* (nella formulazione originaria) stabiliva che 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 dello stesso articolo.

Il comma *49-ter* applica le disposizioni di cui al comma *49-bis* anche alle **convenzioni Bucalossi**.

Introduzione dei commi 49-*bis* e 49-*ter* nell'art. 31 della legge n. 448/1998, con effetto dal 13 luglio 2011 (segue)

- Il legislatore ha omesso il riferimento alle convenzioni in proprietà tra il comune e il cessionario introdotte dall'art. 3, comma 63 della legge 23 dicembre 1996, n. 662; l'omissione non esclude la possibilità di rimuovere i vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione, utilizzando il comma 49-*ter*, poiché le predette convenzioni *ex lege* 662/1996, come anche le convenzioni stipulate contestualmente alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà *ex lege* n. 448/1998, sono stipulate con l'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 8, commi 1, 4 e 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (**c.d. convenzione Bucalossi**).
- La possibilità di eliminare il vincolo sul prezzo massimo di cessione è riconosciuta solo all'**avente causa dal costruttore** [*dopo cinque anni dalla data del primo trasferimento*], pertanto la facoltà di eliminazione del vincolo non spetta al titolare della concessione.
- Riterrei che questa limitazione si applichi alle convenzioni PEEP e non alle convenzioni Bucalossi vere e proprie che non si collegano ad una precedente convenzione PEEP.

Le modifiche entrate in vigore il 19 dicembre 2018
(art. 25-*undecies* del d.l. n. 119/2018 convertito dalla legge n. 136/2018)

- Ha legittimato alla richiesta di affrancazione non solo “il singolo proprietario” ma ***“le persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile”*** (comma 49-*bis*); ha previsto che la rimozione dei vincoli possa avvenire ***“con atto pubblico o scrittura privata autenticata”*** e non più con convenzione con il comune in forma pubblica; ha stabilito che ***«In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell’immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L’eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva»*** (comma 49-*quater* introdotto dal citato d.l. n. 119/2018).
- La facoltà riconosciuta dal comma 49-*bis* alle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, di rimuovere il vincolo di prezzo massimo, per espressa disposizione dell’art. 25-*undecies*, comma 2 del d.l. n. 119/2018, **si applica retroattivamente anche agli immobili oggetto dei contratti stipulati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto legge** (19 dicembre 2018).

Le ragioni delle modifiche normative

L'ultimo intervento normativo ha l'evidente scopo di **risolvere il contenzioso preoccupante sul piano sociale sulla restituzione del prezzo pagato dall'acquirente dell'alloggio, in eccedenza rispetto al prezzo vincolato, sorto in seguito alle incertezze anche giurisprudenziali sull'applicazione temporale del prezzo massimo di rivendita**, come è dimostrato: i) dalla legittimazione a richiedere la rimozione dei vincoli delle persone fisiche che vi abbiano interesse anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile; ii) dalla espressa previsione normativa di estinzione della pretesa restitutoria della differenza di prezzo rispetto al prezzo massimo; iii) dalla retroattività per espressa previsione di legge della modifica normativa.

Il vaglio di legittimità della Corte costituzionale Corte cost. 5 novembre 2021, n. 210/2021

«L'estensione della legittimazione all'affrancazione in capo ai venditori non si traduce in un ausilio foriero di disparità di trattamento, ma risponde, invece, a una finalità di riequilibrio che trova giustificazione proprio nei principi di uguaglianza e ragionevolezza. Non può, infatti, disconoscersi che, alla stregua dell'assetto regolatorio chiarito dal diritto vivente, l'acquirente dell'alloggio sociale a prezzo di mercato avrebbe potuto agire in ripetizione dell'indebitato e al contempo affrancare, in quanto proprietario, il bene per poi rivenderlo a prezzo libero» e che «il riconoscimento della facoltà di affrancare l'alloggio sociale dopo cinque anni dalla prima assegnazione non incide sulla funzione pubblicistica dell'edilizia convenzionata, ed evidentemente non comporta né la soppressione né la limitazione di alcun diritto, ma consente al beneficiario del servizio di scegliere se continuare a fruire dell'immobile a fini abitativi ovvero se utilizzare, nell'esercizio dell'autonomia privata, le potenzialità reddituali dell'immobile immettendolo – previo versamento di un corrispettivo pecuniario al Comune – nel libero mercato».

Ha escluso che la retroattività della normativa di affrancazione dei vincoli sia incostituzionale per lesione dei principi dell'affidamento e della certezza giuridica, in considerazione della complessità del quadro normativo e della circostanza che «il sopraggiungere di ulteriori aggiustamenti del quadro normativo non poteva reputarsi evenienza improbabile».

Distinzione tra convenzioni PEEP e convenzioni Bucalossi

Le convenzioni disciplinate dall'art. 35 della legge n. 865/1971 sono vere e proprie **convenzioni urbanistiche**, servono a **dismettere, da parte del comune, aree delimitate del territorio comunale che vengono espropriate e assegnate per realizzare un programma edilizio prestabilito dal comune stesso finalizzato alla costruzione di alloggi destinati a utilizzatori bisognosi.**

Le convenzioni disciplinate dalla legge Bucalossi sono **destinate a disciplinare, con particolari limitazioni, un vantaggio che ha acquisito un soggetto che intende costruire**, e quindi non sono convenzioni urbanistiche ma, più propriamente, **convenzioni edilizie** proiettate a disciplinare la concreta realizzazione di una singola costruzione in qualunque parte del territorio comunale.

L'omogeneità e la fungibilità dei due tipi di convenzione si è consolidata nel tempo, come si ricava anche dal percorso normativo sopra indicato: sia **le convenzioni contestuali alla cessione da parte del comune dell'area in proprietà**, stipulate a partire dal 1° gennaio 2007, ai sensi dell'art. 3, comma 63 della legge n. 662/1996, sia **le convenzioni per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà**, stipulate ai sensi della legge n. 448/1998, sono convenzioni cc.dd. Bucalossi, disciplinate dalla legge n. 10/1977 e successivamente dal d.p.r. n. 380/2001.

La nuova normativa sulla rimozione del vincolo di prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, disciplinata dall'art. 31, commi 49-*bis* e 49-*ter* della legge n. 448/1998 è **la medesima per entrambi i tipi di convenzione**, come risulta dalla diretta applicazione delle disposizioni di cui al comma 49-*bis* anche alle convenzioni cc.dd. Bucalossi, in forza del rinvio di cui al comma 49-*ter*.

Contenzioso

Il contenzioso spesso nasceva nel periodo tra la sottoscrizione del contratto preliminare di vendita dell'alloggio a prezzo di mercato e la stipula del contratto definitivo di compravendita.

In questo periodo, **il promissario acquirente**, verificata l'esistenza della convenzione con il comune che stabiliva il prezzo massimo di cessione in misura inferiore al prezzo convenuto nel preliminare, **chiedeva di stipulare il contratto definitivo al prezzo inferiore**, coerente con i criteri della convenzione e, a fronte del diniego del promittente venditore, **proponeva domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto preliminare di compravendita al prezzo determinato secondo i criteri della convenzione**.

Il promittente venditore eccepiva la nullità dell'intero contratto preliminare per **violazione di legge oppure l'annullabilità per errore essenziale di diritto**, sul presupposto che lo stesso non avrebbe sottoscritto il contratto preliminare se avesse conosciuto l'esistenza del prezzo massimo di cessione.

Oscillazioni giurisprudenziali

- La distinzione funzionale tra convenzioni ex art. 35 della legge n. 865/1971 e convenzioni cc.dd. Bucalossi ha contribuito alle oscillazioni giurisprudenziali, soprattutto nella giurisprudenza di merito, nel definire l'opponibilità dei limiti del prezzo massimo di cessione degli alloggi convenzionati.
- Trib. Roma 21 marzo 2001; Trib. Savona n. 1039/2008; Trib. Milano n. 4867/2009; App. Milano 14 giugno 2011, n. 1720; App. Torino 13 marzo 2012, n. 468/2012, cit.; App. Genova 5 settembre 2013, n. 1031/2013; App. Bologna 25 ottobre 2018 **hanno respinto la domanda del promissario acquirente di acquistare l'immobile al prezzo massimo stabilito dalla convenzione con il comune, sul presupposto che il prezzo massimo si applicasse solamente al soggetto che ha stipulato la convenzione; nelle citate controversie, in cassazione è stato affermato il principio che anche gli aventi causa del costruttore erano tenuti a rispettare il prezzo massimo di rivendita.**

La sostituzione *ex lege* del prezzo nullo

Secondo l'orientamento giurisprudenziale consolidato, ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, che delega al Consiglio comunale la fissazione dei criteri per la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi in materia di edilizia convenzionata, gli atti amministrativi relativi, in quanto emanati in forza della predetta delega legislativa, da questa direttamente traggono un carattere di imperatività, sicché debbono ritenersi compresi nella previsione dell'art. 1339 c.c., alla quale si collega quella dell'art. 1419, comma 2, c.c., posto che **la conseguenza tipica della difformità di una clausola negoziale da una norma imperativa è la sanzione della nullità della clausola stessa, la quale peraltro non importa la nullità del contratto quando tale clausola è sostituita di diritto da norme imperative** (Cass. 21 dicembre 1994, n. 11032; Cass. 10 febbraio 2010, n. 3018; Cass, 24 novembre 2020, n. 26689).

Stabilisce l'art. 1339 c.c. «*Le clausole, i prezzi di beni o di servizi, imposti dalla legge o da norme corporative, sono di diritto inseriti nel contratto, anche in sostituzione delle clausole difformi apposte dalle parti*». Secondo l'orientamento giurisprudenziale in esame, **il riferimento ai prezzi di beni imposti dalla legge deve essere inteso in senso ampio e, quindi, anche in relazione ai provvedimenti di un organo amministrativo cui la legge attribuisce il potere di statuizione in materia di prezzi, fissando i criteri ed i limiti del suo esercizio.**

La finalità del vincolo di prezzo massimo

L'estensione del prezzo massimo di cessione dell'alloggio e del canone massimo di locazione anche alle cessioni successive alla prima, per tutta la durata della convenzione, è in linea con le finalità sociali della normativa diretta ad agevolare a livello collettivo **l'accesso alla proprietà della casa di abitazione**, finalità che sarebbe vanificata ove fosse consentito agli acquirenti successivi dell'immobile di venderlo a prezzi superiori, ponendo così in essere inammissibili speculazioni (Cass. 10 febbraio 2010, n. 3018)

Tesi precedente sulle convenzioni Bucalossi

Nelle convenzioni “Bucalossi” l’operatività dei vincoli di prezzo massimo era limitata al solo primo trasferimento, cioè riguardava il soggetto che aveva stipulato la convenzione o che vi era subentrato, godendo della riduzione del contributo concessorio, mentre tutti i successivi aventi causa erano liberi di alienare l’alloggio al prezzo di mercato (**Cass. 2 ottobre 2000, n. 13006; Cass. 4 aprile 2011, n. 7630**).

Argomenti letterali: il riferimento al **titolare del permesso che si impegna ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione** e alla **rivalutazione biennale del prezzo massimo e del canone di locazione in base agli indici ISTAT del costo di costruzione** (artt. 17 e 18 d.p.r. n. 380/2001).

Questa tesi è stata *apparentemente* accolta anche da **Cass., sezioni unite, 16 settembre 2015, n. 18135**, anche se va precisato che l’affermazione, secondo cui nelle convenzioni “Bucalossi” l’operatività dei vincoli di prezzo massimo era limitata al solo primo trasferimento, non costituiva la *ratio decidendi* della causa ma si è trattato solamente di un *obiter dictum*, tanto che la sentenza ha affermato la nullità relativa del prezzo per la parte eccedente il prezzo massimo di rivendita *ex art.* 1419, comma 2, c.c. e la sostituzione di diritto della clausola contenente il prezzo convenzionale nullo con il prezzo determinato secondo i parametri legali *ex art.* 1339 c.c.

Le sentenze successive

Cass., sezioni unite, 16 settembre 2015, n. 18135 ha rilevato che dall'art. 31, comma 49-*bis* della legge n. 448/1998 emerge con chiarezza che **il vincolo del prezzo massimo, per le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971**, in assenza di convenzione *ad hoc* che rimuova il vincolo, da redigere in forma pubblica e soggetta a trascrizione, **segue il bene nei suoi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita**

Cass. 4 dicembre 2017, n. 28949 ha esteso **anche alle convenzioni cc.dd. Bucalossi** la conclusione dell'opponibilità del vincolo di prezzo massimo ai successivi acquirenti, per tutta la durata della convenzione, sulla base dei nuovi commi 49-*bis* e 49-*ter* dell'art. 31 della legge n. 448/1998.

La durata dei vincoli di prezzo massimo

L'affermazione giurisprudenziale «**il vincolo del prezzo massimo, in assenza di convenzione *ad hoc* che rimuova il vincolo, da redigere in forma pubblica e soggetta a trascrizione, segue il bene nei suoi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita**» **deve essere intesa nei limiti di durata della convenzione con il comune.**

La legge che prevede la rimozione fa espresso riferimento ai **vincoli contenuti nelle convenzioni** ed alla **durata residua del vincolo.**

*«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** [...] possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata [...] La percentuale di cui al primo periodo del presente comma [per la determinazione del corrispettivo] è stabilita, anche con **l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo**» (art. 31, comma 49-bis, legge n. 448/1998).*

Cass., sezioni unite, 6 luglio 2022, n. 21348

«La complessa evoluzione normativa che si è cercato in precedenza di tratteggiare dimostr[a] in modo evidente, da un lato, che **le convenzioni PEEP e le convenzioni Bucalossi hanno percorso un ideale cammino indirizzato verso una progressiva parificazione di effetti**, e, dall'altro, che **il vincolo di prezzo previsto per la vendita degli alloggi in questione permane anche per le vendite successive alla prima, fino a quando non venga eliminato con la procedura di affrancazione**».

L'ulteriore e decisiva conferma della sovrapposibilità dei due tipi di convenzione – peraltro già realizzata dall'art. 3, comma 63 della legge n. 662/1996 e dall'art. 31, comma 46 della legge n. 448/1998 – proviene, senza dubbio, dalla contemporanea aggiunta nell'art. 31 della legge n. 448/1998 dei commi 49-*bis* e 49-*ter* «i quali accomunano le due convenzioni nella medesima sorte, imponendo il pagamento di un corrispettivo per affrancare il bene ed immetterlo sul mercato nel suo pieno valore...».

Cass., sezioni unite, 6 luglio 2022, n. 21348

«Il sistema normativo, quindi, tende ad evitare che, su questi alloggi, possano intervenire **manovre speculative**; e tali sono sia quelle **dei venditori** che, dopo aver acquistato l'immobile dal costruttore a prezzo vincolato, lo rivendano a prezzo libero, sia quelle dei successivi **acquirenti** che, dopo aver comprato il bene a prezzo libero, agiscano nei confronti del venditore chiedendo la restituzione del prezzo pagato in eccedenza per poi procedere all'affrancazione in modo da poter vendere a prezzo libero.

In questa chiave di lettura si rivela quanto mai coerente la modifica disposta dall'art. 25-*undecies* del d.l. n. 119 del 2018 il quale, innovando rispetto alla previsione di cui al d.l. n. 70 del 2011, **ha esteso la facoltà di affrancazione, come si è visto, a tutti gli interessati, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile**».

La sentenza afferma chiaramente **l'efficacia retroattiva della normativa in tema di affrancazione del vincolo di prezzo massimo**, stabilita dall'art. 25-*undecies*, comma 2 del d.l. n. 119/2018; rileva che la norma citata non è una norma interpretativa bensì **una norma che regola la retroattività della procedura di affrancazione**; richiama il precedente Cass. 18 maggio 2020, n. 29099 che aveva già affermato che la normativa del 2018 era espressamente munita di efficacia retroattiva.

Grazie per l'attenzione

