

Se è così, sappi:

1)- le sentenze del Consiglio di Stato sulla "convenzione edilizia" hanno così dichiarato: "In via generale la giurisprudenza in materia di vincoli ha chiarito l'impossibilità per il comune di fissare limiti alla commerciabilità dei beni oltre quelli fissati dal legislatore nazionale affermando che "Poiché l'art.35, c. 14 - 17, della L. 22 ottobre 1971, n°865, stabilisce una disciplina limitativa della commerciabilità degli alloggi, l'autorità comunale non può disporre ulteriori restrizioni ostandovi la riserva di legge prevista nell'art. 42, c. 2, della Costituzione (Cons. Stato, sez. IV, 10 gennaio 1990 n°9, in Giur. It. 1990, III, 1, 240)", e che "Sono illegittime le clausole inserite in una convenzione per l'assegnazione di aree destinate alla realizzazione di alloggi economici e popolari con le quali l'autorità comunale in violazione dell'art. 35 della L. 22 ottobre 1971, n°865, imponga alle cooperative ed ai suoi assegnatari limitazioni alla facoltà di cedere o locare gli immobili diverse e più onerose di quelle previste direttamente dal legislatore (Cons. Stato, sez. IV, 10 gennaio 1990 n°9, in Foro amm., 1990, 35)". Successivamente tutti i vincoli stabiliti dall'art. 35, L. 865/1971 dal c. 15 al 19 sono abrogati dall'art. 23, c. 2, della L. 179/1992";

2) la Legge 179/'92 ha non solo ridotto a cinque anni il divieto di alienabilità e di locazione precedentemente fissato in dieci e venti anni per gli appartamenti realizzati su aree cedute in proprietà, ma ha altresì abrogato tutte le prescrizioni soggettive e di determinazione del prezzo di cessione degli alloggi oltre il periodo di durata di detto divieto.

Insomma, i cinque anni sono ampiamente, trascorsi, benché la convenzione ed il successivo rogito impongano termini diversi, l'agibilità non ha alcuna influenza sull'alienabilità del dell'immobile, sia oggettiva, sia soggettiva.

Spero che il problema non lo abbia sollevato il notaio, perché queste cose dovrebbe saperle molto bene.

La legge 179/92 ha prescritto un periodo quinquennale per l'alienabilità degli immobili in convenzione.

Art. 20.

(Autorizzazione alla vendita e alla locazione da parte dell'assegnatario o dell'acquirente di alloggi).

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, previa autorizzazione della regione, quando sussistano gravi e sopravvenuti motivi e comunque quando siano decorsi cinque anni dall'assegnazione o dall'acquisto.

E questa è la norma abrogatrice le precedenti restrizioni

Art. 23.

(Abrogazione e sostituzione di norme).

1. è abrogato l'articolo 3 della legge 29 settembre 1964, n. 847, così come sostituito dall'articolo 43 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

2. Sono abrogati i commi quindicesimo, sedicesimo, diciassettesimo, diciottesimo e diciannovesimo dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Quindi queste sono le disposizioni di legge abrogate

L'ALLOGGIO COSTRUITO SU AREA CEDUTA IN PROPRIETÀ NON PUÒ ESSERE ALIENATO A NESSUN TITOLO, NÈ 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 ABILITÀ.

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 ARTICOLO 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 TRASFERIRNE 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 DELLO 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 ABBA INTERESSE E PUÒ ESSERE RILEVATA D'UFFICIO DAL GIUDICE.