



Corte dei Conti

Sezione regionale di controllo per la Toscana
composta dai magistrati:

Gaetano D'AURIA	presidente
Maria Annunziata RUCIRETA	consigliere
Paolo PELUFFO	consigliere
Nicola BONTEMPO	consigliere
Laura D'AMBROSIO	1° referendario, relatore
Marco BONCOMPAGNI	1° referendario

VISTO l'art. 100, comma 2, Cost.;

VISTO il t.u. delle leggi sulla Corte dei conti, approvato con r.d. 12 luglio 1934, n. 1214, e successive modificazioni;

VISTA la l. 14 gennaio 1994, n. 20, recante disposizioni in materia di giurisdizione e controllo della Corte dei conti;

VISTA la l. 5 giugno 2003 n. 131, recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento della Repubblica alla l. cost. 18 ottobre 2001, n. 3;

VISTO il regolamento (n. 14/2000) per l'organizzazione delle funzioni di controllo della Corte dei conti, deliberato dalle Sezioni Riunite della Corte dei conti in data 16 giugno 2000 e successive modificazioni;

VISTA la convenzione stipulata il 16 giugno 2006 tra la Sezione regionale, il Consiglio delle autonomie locali e la Giunta regionale della Toscana in materia di "ulteriori forme di collaborazione" tra Corte ed autonomie, ai sensi dell'art. 7, comma 8, della citata l. n. 131 del 2003;

UDITO nella camera di consiglio del 24 settembre 2013 il relatore, 1° Ref. Laura d'Ambrosio;

PREMESSO

1. - Il Consiglio delle autonomie locali ha inoltrato alla Sezione, con nota in data 30 luglio 2013 (prot. n. 13642/1.13.9), una richiesta di parere formulata dal

Sindaco del Comune di Lastra a Signa relativa al riscatto degli alloggi costruiti su c.d. aree P.E.E.P. (piani di edilizia economica e popolare).

2. - L'ente domanda se sia legittimo richiedere ai proprietari degli alloggi di edilizia popolare il pagamento di quanto previsto dall'art. 35, comma 17, della l. 22 ottobre 1971, n. 865 (differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto) a seguito di atti, aventi ad oggetto l'alienazione degli alloggi costruiti nelle aree suddette, stipulati prima dell'entrata in vigore della l. 17 febbraio 1992, n. 179, la quale ha abrogato il citato comma 17 e, pertanto, le limitazioni all'alienabilità infraventennale degli alloggi, con le connesse obbligazioni pecuniarie nei confronti dei comuni che avevano a suo tempo ceduto le aree.

In particolare, l'orientamento dell'amministrazione sarebbe quello di individuare la disciplina applicabile non già con riferimento al momento dell'alienazione del bene, bensì con riferimento alla data della stipula della convenzione di concessione delle aree, la quale, ad avviso dell'amministrazione, è l'unica fonte dei rapporti giuridici fra di essa e gli assegnatari degli alloggi, con conseguente applicazione delle condizioni di acquisto, dei divieti di alienazione e degli obblighi degli alienanti nei confronti del comune, previsti dalle convenzioni stipulate in conformità della disciplina precedente la l. n. 179/1992.

CONSIDERATO

3. - Secondo ormai consolidati orientamenti assunti dalla Corte dei conti in tema di pareri da esprimere ai sensi dell'art. 7, comma 8, della l. 5 giugno 2003 n. 131, occorre verificare in via preliminare se la richiesta di parere presenti i necessari requisiti di ammissibilità, sia sotto il profilo soggettivo, con riferimento alla legittimazione dell'organo richiedente, sia sotto il profilo oggettivo, concernente l'attinenza dei quesiti alla materia della contabilità pubblica, in ottemperanza a quanto espressamente previsto dalla legge.

Nel caso in esame, la richiesta di parere si appalesa ammissibile sotto il profilo soggettivo, in quanto formulata dal sindaco del comune interessato, per il tramite del Consiglio delle autonomie.

In relazione al requisito oggettivo, la Sezione deve preliminarmente accertare se la richiesta di parere sia ascrivibile alla materia della contabilità pubblica, nonché se sussistano o meno i requisiti di generalità ed astrattezza, unitamente alla considerazione che il quesito non può implicare valutazioni inerenti i comportamenti amministrativi da porre in essere, ancor più se connessi ad atti già adottati o comportamenti espletati. Inoltre, occorre verificare se l'oggetto del parere riguardi

o meno indagini in corso della procura regionale od eventuali giudizi pendenti innanzi alla Sezione giurisdizionale regionale della Corte dei conti, ovvero presso la magistratura penale, civile o amministrativa.

Nel caso in esame, la Sezione ritiene che la richiesta sia ammissibile anche dal punto di vista oggettivo, in quanto il quesito proposto si colloca nell'alveo della contabilità pubblica, riferendosi ad alloggi P.E.E.P. che possono essere annoverati, in senso ampio, nel patrimonio dell'amministrazione richiedente.

4. - Nel merito, la soluzione del quesito formulato verte sull'individuazione della disciplina applicabile alle alienazioni avvenute successivamente al 1992, ma inerenti alloggi costruiti su aree assegnate in base a convenzioni anteriori a tale data e, pertanto, disciplinate dalla normativa anteriore, che prevedeva un limite ventennale (dal rilascio della licenza di abitabilità) per il trasferimento della proprietà dell'alloggio (o per la costituzione su di essa di un diritto reale di godimento) e l'obbligo di pagamento, a favore del comune che a suo tempo aveva ceduto l'area, di una somma pari alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istat.

5. - Orbene, l'art. 35, comma 17, della l. n. 865/1971, poi abrogato dall'art. 23 della l. n. 179/1992, prevedeva: "Dopo venti 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 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'art. 20, comma 1, della citata l. n. 179/1992, come sostituito dall'art. 3 della l. 28 gennaio 1994, n. 85, prescrive, ora, che "A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della regione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine, gli alloggi stessi possono essere alienati o locati".

Ne discende che, in mancanza di norme transitorie, è stata consentita, a decorrere dalla data di entrata in vigore di tale norma (ossia dal 19 febbraio 1994), la libera alienabilità dei menzionati alloggi, a far data dal primo giorno del sesto anno dalla loro assegnazione o acquisto. Ne discende, altresì, che dalla stessa data, sono state travolte, come affermato dalla Corte di cassazione (v., per tutte, Sez. I, 10 novembre 2008, n. 26915), “le clausole, contenute in provvedimenti amministrativi o in strumenti convenzionali, contrastanti con tale regime di libera alienabilità post-quinquennale degli immobili. Infatti, le convenzioni intercorse tra enti territoriali e pubblici, in generale, con le cooperative di costruzione di tali alloggi, che si siano ispirate alle più restrittive condizioni stabilite nell’art. 35 l. n. 865/1971 (...) sono cadute inesorabilmente con l’abrogazione di tali disposizioni e con la loro sostituzione” da parte del nuovo regolamento liberistico.

Sulla stessa linea, la giurisprudenza amministrativa ha ritenuto che, in ragione della sopravvenuta modifica legislative “trattandosi di materia protetta da riserva di legge, deve ritenersi nulla e sostituita di diritto ai sensi degli art. 1339 e 1419 c.c., la clausola della convenzione attuativa del programma P.E.E.P. che contenga una disciplina limitativa del regime di commerciabilità degli alloggi di edilizia residenziale pubblica più restrittiva” (v. Tar Lombardia, sez. III, 1 dicembre 2003, n. 5458).

6. - Alla luce della citata giurisprudenza, dalla quale la Sezione non ha motivo di discostarsi, la circostanza che la convenzione abbia data anteriore al 1992 è del tutto irrilevante ai fini dell’applicazione della normativa previgente abrogata, in quanto la nuova normativa, nel liberalizzare, pressoché integralmente, le operazioni di dismissione di tali beni da parte dei proprietari o assegnatari, ha sancito quale unico vincolo quello del rispetto di un termine di mantenimento quinquennale in proprietà (o assegnazione), peraltro derogabile.

In conclusione, a seguito dell’abrogazione della normativa citata, il comune non ha alcun titolo per richiedere il pagamento della differenza di prezzo tra il valore di mercato dell’area al momento dell’alienazione e il prezzo originario di acquisizione dell’area stessa, né avrebbe motivo alcuno di modificare la convenzione stipulata prima del 1992, le cui clausole contrarie alle norme vigenti sono state, da queste ultime, automaticamente sostituite.

7. Nelle sopra esposte considerazioni è il parere della Corte dei conti-Sezione regionale di controllo per la Toscana, in relazione alla richiesta formulata dal Sindaco del Comune di Lastra a Signa per il tramite del Consiglio delle autonomie con nota prot. n. 13642/1.13.9 del 30 luglio 2013.

* * * * *

8. Copia della presente deliberazione sarà trasmessa al Presidente del Consiglio delle autonomie locali della Toscana, al Sindaco del Comune di Lastra a Signa e al Presidente del relativo Consiglio, nonché al Presidente della Sezione delle autonomie della Corte dei conti.

Così deciso in Firenze, nella Camera di consiglio del 24 settembre 2013.

Il relatore
f.to Laura D'Ambrosio

Il presidente
f.to Gaetano D'Auria

Depositata in Segreteria il 15 ottobre 2013

Il funzionario preposto al Servizio di supporto
f.to Claudio Felli