



Studio Legale Perticaro

Viale Giuseppe Mazzini n. 146 00195 Roma
Tel. 06.37518993 Fax 06.233231852

Avv. Vincenzo Perticaro
Patrocinante in Cassazione
ed innanzi le Magistrature Superiori

Avv. Francesca Petrone
Avv. Chiara Aluisi
Avv. Chiara Castiglione
Avv. Gaia Valenti

PARERE PRO VERITATE

Al geom. Antonio Pietrini, in qualità di Presidente della società cooperativa edificatrice **NOMOPAO** in concordato preventivo che, in data 21 giugno 2024, ha chiesto di esprimere un parere *pro veritate* in merito alla sussistenza di vincoli per la vendita degli immobili realizzati dalla società cooperativa edificatrice Nomopao sul lotto 2 in Lastra a Signa (FI) Via Madonna della tosse ang. Via della Massolina.

Per la redazione del presente parere lo Studio ha ricevuto i seguenti documenti:

1. Convenzione del 12 gennaio 2010 rep. 75377 racc. 12911
2. Compravendita del 12 gennaio 2010 rep. 75379 racc. 12912
3. Sentenza TAR n. 1127/2011 del 05/07/2011
4. Perizia estimativa del Dott. Ing. Vincenzo Giuliano del 29/04/2022
5. Relazione del Commissario Giudiziale del 05/05/2022
6. Decreto di omologazione ex art. 180 l.f. del 21/09/2022 r.g. 9427/2022
7. Atto di assegnazione – immobili lotto 1 -a soci del 14/09/2022 rep. 23074 racc. 15044
8. Compravendita – immobili lotto 1 – del 27/03/2024 rep. 25526 racc. 16441
9. Parere Avv. Serra del 10/06/2024

Lo Studio ha inoltre reperito i seguenti ulteriori documenti:

10. Visura ipotecaria sugli immobili ricadenti sul lotto 2
11. Visura nota di trascrizione della Convenzione del 12 gennaio 2010 rep. 75377 racc. 12911



Studio Legale Perticaro

Viale Giuseppe Mazzini n. 146 00195 Roma
Tel. 06.37518993 Fax 06.233231852

LA FATTISPECIE

Il Comune di Lastra a Signa, proprietario di un appezzamento di terreno insistente nel medesimo Comune, intendendo attuare programmi di edilizia residenziale convenzionata ex art. 18 D.P.R. 380/2001 e art. 123 L.R. 1/2005, si determinava, a seguito di indizione di una procedura concorsuale, a sottoscrivere convenzione e atto di cessione con la **NOMOPAO** società cooperativa edificatrice.

Interveniva, in seguito, sentenza del TAR Toscana che, in accoglimento dell'azione impugnatoria proposta con l'atto introduttivo del giudizio di altra società partecipante al medesimo bando, annullava i provvedimenti impugnati, ritenendosi incompetente per la domanda finalizzata alla caducazione del contratto di compravendita.

In data successiva la società **NOMOPAO** accedeva alla procedura di concordato preventivo.

PREMESSO CHE

12. Nelle premesse della Convenzione si legge:

- che gli alloggi realizzati nei termini stabiliti dalla presente convenzione restano ad essa vincolati per il periodo di validità, di anni 30 (trenta) decorrenti dalla data di stipula della stessa;

• all'art. 2 del contratto di compravendita del terreno, successivo alla convenzione, si legge:

del 10 luglio 2008 con efficacia dal 10 settembre 2008. L'immobile viene venduto con i vincoli decennali della convenzione a mio rogito in data odierna, Rep. n. 75377/12911, in corso di registrazione, vincoli che la parte acquirente, ove occor possa, dichiara di assumere espressamente con particolare riferimento a quelli previsti dagli articoli 5, 6, 7 e 8 della detta convenzione.

• all'art. 5 della Convenzione si prevedono i vincoli di cessione gravanti sul primo assegnatario, come di seguito specificati:



Studio Legale Peticaro

Viale Giuseppe Mazzini n. 146 00195 Roma
Tel. 06.37518993 Fax 06.233231852

Gli alloggi come sopra realizzati non potranno essere ceduti per atto tra vivi dai primi assegnatari per un periodo di trenta anni dalla data di assegnazione ad un prezzo maggiore di quello convenzionale ed a soggetti non aventi i requisiti di cui al precedente punto 4, da verificarsi alla data di cessione.

Tuttavia, decorso il termine di anni quindici dall'assegnazione, potranno essere liberamente ceduti previo pagamento al Comune di un corrispettivo pari alla differenza, più quota millesimale, fra quanto ora pagato per l'acquisto del terreno ed il valore dello stesso al momento della futura vendita, assumendosi per tale un importo pari al 25% (venticinque per cento) del valore complessivo in libero mercato dell'alloggio cedendo.

Gli obblighi di cui ai precedenti commi dovranno essere esplicitamente accettati ed assunti negli atti di trasferimento dell'area ed in quelli di assegnazione dei singoli alloggi.

- all'art. 6 viene individuato il prezzo di cessione al mq commerciale;
- all'art. 7 viene stabilito il tempo massimo per la realizzazione dell'intervento;
- all'art. 8 vengono individuate le sanzioni in caso di violazione del prezzo massimo di cessione;
- **la sentenza TAR nel dispositivo così dispone**

a) accoglie l'azione impugnatoria proposta con l'atto introduttivo del giudizio e conseguentemente annulla i provvedimenti impugnati;

L'atto introduttivo del giudizio aveva ad oggetto:

- della determinazione del responsabile dell'Area 5 Entrate - Patrimonio - Affari Generali n. 93 del 4.12.2009;
- dei verbali della commissione di gara del 3 dicembre 2009, 8-9-13-19 ottobre 2009;
- della determinazione del responsabile dei Servizi Generali - Entrate - Demografici - Area 4 n. 57 del 13.08.2009, di approvazione del bando di gara;
- del bando d'asta pubblica per la vendita di immobile di proprietà comunale "Lotto di terreno edificabile nel capoluogo, via della Massolina";
- di ogni altro atto presupposto, connesso e/o consequenziale;

e-mail: studiopeticaro@libero.it
pec: vincenzopeticaro@ordineavvocatiroma.org
www.studiolegalepeticaro.it



Studio Legale Perticaro

Viale Giuseppe Mazzini n. 146 00195 Roma
Tel. 06.37518993 Fax 06.233231852

Mentre i motivi aggiunti del ricorso avevano ad oggetto la caducazione/annullamento:

- del contratto di compravendita stipulato, in esito alla procedura concorsuale pubblica, con atto a rogito notaio Matera 12 gennaio 2010 Rep. n. 15337, trascritto a Firenze il 21.01.2010, al n. 220 di RG;
- della convenzione di cui all'art. 123 della L.R.T. n. 1 del 3 gennaio 2005.

Il TAR rilevava in parte motiva il difetto di giurisdizione:

6) Quanto alla domanda proposta dalla società ricorrente con i motivi aggiunti depositati il 23/3/2010, dichiaratamente finalizzata all'annullamento o alla declaratoria di nullità e/o invalidità e/o inefficacia e/o caducazione automatica del contratto (a rogito notaio Matera 12 gennaio 2010 Rep. n. 15337, trascritto a Firenze il 21.01.2010, al n. 220 di RG) con cui il Comune resistente ha alienato alla cooperativa controinteressata il terreno di cui si controverte (nonché della connessa convenzione di cui all'art. 123 della L.R.T. n. 1/2005), si osserva:

- come rilevato al precedente punto 1) la presente controversia non rientra fra quelle di cui agli artt. 120 e seguenti del codice del processo amministrativo, per cui non si può fare applicazione della specifica disciplina riguardante l'inefficacia del contratto ivi stabilita;

- **dalla visura ipotecaria effettuata su tutti gli immobili** identificati al catasto fabbricati sul foglio 9 p.lla 2045 **non risulta alcuna trascrizione riferibile alla predetta convenzione;**
- dalla visura effettuata per il tramite della nota di trascrizione della Convenzione, **quest'ultima risulta essere trascritta al catasto terreni** identificati al foglio 9 p.lla 1903;
- Inoltre sul terreno identificato al foglio 9 p.lla 1903 sussiste altra trascrizione di convenzione edilizia che risulta estinta al 5 settembre 2017 sulla base della seguente previsione:

COSTRUZIONE. L'EFFICACIA DELLA PRESENTE CONVENZIONE SI ESTINGUE ALLO SCADERE DEL TERMINE DI 5 -CINQUE- ANNI DECORRENTE DALLA DATA DELLA STIPULA DELLA MEDESIMA.



Studio Legale Perticaro

Viale Giuseppe Mazzini n. 146 00195 Roma
Tel. 06.37518993 Fax 06.233231852

CONCLUSIONI

Dall'esame effettuato si può giungere alle seguenti conclusioni.

Si deve rilevare preliminarmente che **la sentenza TAR Toscana non ha annullato né avrebbe potuto l'atto di compravendita né la connessa la convenzione**, trattandosi di atti aventi rilievo civilistico e di atti impugnati con i motivi aggiunti per cui il TAR in parte motiva ne ha espressamente escluso l'accoglimento. Pertanto i predetti atti devono ritenersi esistenti anche in ragione, per quanto consta, della mancata impugnazione né da parte della società ricorrente né da parte del Comune.

Dunque **la sentenza TAR è divenuta irrevocabile il 5.02.2012** e, per quanto riferito, **non è stato introdotto giudizio dinanzi al Giudice ordinario** per l'annullamento dell'atto di compravendita e della connessa convenzione.

Ciò che importa ai fini della risoluzione della questione sottoposta è approfondire il profilo della validità temporale dei vincoli contenuti nella richiamata convenzione.

Orbene, come già dedotto in premessa, **la convenzione ha validità trentennale** ma **i vincoli di cui agli artt. 5, 6, 7 e 8, (così rispettivamente rubricati art. 5 "Vincoli", art. 6 "Prezzo di cessione", art. 7 "Tempi di realizzazione", art.8 "Violazioni del prezzo di cessione")** come dichiarato nell'atto di compravendita, **hanno durata decennale**.

Quindi si può asserire che i **vincoli di cui agli artt. 5, 6, 7 e 8 sono venuti meno alla data 12.01.2020 (esattamente 10 anni dalla sottoscrizione)**. Ora avendo la convenzione una durata trentennale, venuti meno i vincoli suindicati, la stessa **rimarrebbe valida per i rimanenti articoli 1, 2, 3, 4, 9 e 10**.



Studio Legale Peticaro

Viale Giuseppe Mazzini n. 146 00195 Roma
Tel. 06.37518993 Fax 06.233231852

Di queste norme l'unica che richiama dei vincoli è l'art. 4

Art. 4 - Requisiti acquirenti finali

Possono acquisire la proprietà degli alloggi come avanti realizzati i cittadini residenti in Lastra a Signa da almeno 3 (tre) anni alla data di pubblicazione del bando di gara (13 Agosto 2009), in possesso dei seguenti requisiti:

- a) Godimento dei diritti politici;
- b) Reddito annuo del nucleo familiare non superiore al limite previsto dalla vigente normativa per l'accesso agli interventi di ERP, maggiorato del 20% (venti per cento);
- c) Assenza di titolarità di diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento di alloggio idoneo al nucleo familiare stesso su tutto il territorio nazionale. La titolarità riguarda l'acquirente e/o il coniuge, non legalmente separato, ed il convivente iscritto nel registro delle Unioni civili del Comune di Lastra a Signa.

Il requisito della residenza in Lastra a Signa potrà mancare al massimo per il 10% (dieci per cento) dei soci assegnatari nel caso di cooperative edilizie, per il 10% (dieci per cento) degli acquirenti finali nel caso l'intervento sia realizzato da soggetti economici imprenditoriali.

L'acquirente si impegna a trasmettere al Comune per le opportune verifiche e prima della sottoscrizione di ogni contratto di assegnazione di alloggio al singolo acquirente finale, la documentazione comprovante il possesso dei requisiti stessi sia alla data di pubblicazione del bando di vendita del terreno che a quella di sottoscrizione del contratto di acquisto dell'alloggio.

relativo ai requisiti degli acquirenti finali che grava però solo sul soggetto giuridico che vende singolarmente gli alloggi.

Sotto il profilo dei requisiti soggettivi degli acquirenti si osserva che il requisito della residenza protratta per almeno tre anni nel Comune di Lastra a Signa alla data di pubblicazione del bando (2009) è stato superato dalla legge regionale vigente (l.r. Toscana 2/2019) che all'allegato A, come modificato dall'art. 1 l.r. 21 settembre 2021, n. 35 prevede la sussistenza della "residenza anagrafica o sede di attività lavorativa stabile ed esclusiva o principale nell'ambito territoriale del comune o dei comuni a cui si riferisce il bando. La permanenza di tale requisito deve essere verificata al momento dell'assegnazione dell'alloggio".

Inoltre si segnala una recente pronuncia della Corte Costituzionale (C. Cost. sentenza n. 67 del 22 aprile 2024) la quale dichiarando illegittima una norma della legge Regione Veneto, che prevedeva il requisito di "residenza anagrafica nel Veneto da almeno 5 anni, anche non consecutivi e calcolati

6



Studio Legale Peticaro

Viale Giuseppe Mazzini n. 146 00195 Roma

Tel. 06.37518993 Fax 06.233231852

negli ultimi 10", ha statuito il seguente **principio** "la residenza protratta nel territorio regionale quale criterio di accesso ai servizi dell'ERP equivale ad aggiungere agli ostacoli di fatto costituiti dal disagio economico e sociale un ulteriore e irragionevole ostacolo che allontana vieppiù le persone dal traguardo di conseguire una casa, tradendo l'ontologica destinazione sociale al soddisfacimento paritario del diritto all'abitazione della proprietà pubblica degli immobili ERP". Tale principio ben potrebbe essere esteso alla previsione in questione che peraltro è stata superata dalla stessa legge regionale vigente.

Pertanto, si ritiene possibile vendere anche in blocco gli immobili alla società che si impegnerà ad ultimare il fabbricato, società che dovrà e potrà vendere:

- a) senza vincoli di prezzo;
- b) Senza necessità di affrancazione;
- c) Potrà vendere a soggetti aventi i requisiti riportati nell'art. 4, circostanze queste che devono essere dichiarate sia nell'avviso di vendita che nella compravendita affinché il soggetto abbia cognizione di tali obblighi/o vincoli, integrati con le previsioni della legge regionale richiamata.

Cordiali saluti

Roma, 26 luglio 2024

(Avv. Vincenzo Peticaro)