QUADERNI USEC

Ufficio Studi e Analisi Immobiliari · CasainTV Market HUB

47

DICEMBRE 2026

EDILIZIA CONVENZIONATA · DIRITTO DI SUPERFICIE · PREZZO MASSIMO

Edilizia convenzionata e diritto di superficie

Manuale della commerciabilità: che cosa si può vendere, a quale prezzo, a quali condizioni

Nelle città italiane centinaia di migliaia di famiglie abitano case nate in un piano di zona o con una convenzione stipulata con il Comune. Molte non sanno di possedere un diritto di superficie a tempo invece della piena proprietà, o di non poter vendere oltre un prezzo massimo fissato decenni fa, né che la durata della superficie, quella della convenzione e quella dei singoli vincoli possono non coincidere. Lo scoprono al momento della vendita, spesso dopo aver firmato un preliminare. Il Quaderno ricostruisce la disciplina dal 1962 a oggi e risponde, caso per caso, alla domanda che conta: questa casa si può vendere liberamente, si può vendere solo a un prezzo vincolato, oppure non si può vendere ancora, e quali verifiche servono per dirlo? Spiega che cosa hanno bloccato le norme di ieri, che cosa bloccano quelle di oggi, come si trasforma la superficie in proprietà e come si rimuove il vincolo di prezzo, quanto costa e quanto tempo richiede, con le regole adottate nelle maggiori città. Le norme sono citate dal testo ufficiale e le decisioni dei giudici sono riscontrate sugli archivi della Corte di cassazione e della Corte costituzionale, con le eccezioni dichiarate nella nota metodologica e nell'apparato.

> In edilizia convenzionata non si vende soltanto una casa: si vende una casa insieme alla sua convenzione. Finché il vincolo non è cessato, alla scadenza stabilita per esso, o non è stato rimosso con un atto trascritto, è la convenzione, e non il mercato, a dire quanto quella casa può costare.

SCHEDA DEL DOCUMENTO	
Titolo	Edilizia convenzionata e diritto di superficie. Manuale della commerciabilità: che cosa si può vendere, a quale prezzo, a quali condizioni
Categoria	Urbanistica e diritti reali · Compravendita · Manuale tematico
Edizione	Versione 1.3 · Chiusura redazionale 29 ottobre 2026
Metodo di verifica	Norme lette su Normattiva con vigenza impostata alla data di lettura, il 28 o il 29 ottobre 2026 e, per i testi superati, alle date storiche indicate nel testo. Decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 28 settembre 2020, n. 151, letto su Normattiva. Pronunce della Corte di cassazione riscontrate su SentenzeWeb (italgiure.giustizia.it) per numero, sezione, data e testo; pronunce della Corte costituzionale lette sul sito della Corte. Delibere e pagine dei Comuni lette sui siti istituzionali, con le eccezioni dichiarate nel capitolo 9. Verifica eseguita il 28 e il 29 ottobre 2026
Metodo di produzione	L'impostazione, la selezione dei contenuti e la verifica delle fonti alla data indicata sono curate dall'Ufficio Studi USEC e sottoposte a revisione interna del Comitato Tecnico USEC. Nella ricerca delle fonti, nella redazione e nel controllo di coerenza l'Ufficio Studi si avvale del supporto di strumenti di intelligenza artificiale, il cui esito è in ogni caso oggetto di verifica umana sulle fonti primarie. La responsabilità editoriale della pubblicazione è di USEC, con approvazione finale del Presidente Corrado M. Artale. Dichiarazione resa volontariamente in coerenza con i principi di trasparenza del Regolamento (UE) 2024/1689 (AI Act), ricorrendo le condizioni di revisione umana e responsabilità editoriale di cui all'art. 50, paragrafo 4.
Destinatari	Proprietari di alloggi realizzati in piani di zona o in convenzione con il Comune; acquirenti e famiglie che valutano un acquisto; agenti immobiliari; investitori non professionali
Perimetro	Edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 (piani di zona) e dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001; diritto di superficie su aree comunali; trasformazione in piena proprietà e rimozione dei vincoli di prezzo ai sensi dell'art. 31 della L. 448/1998; edilizia agevolata e alloggi pubblici riscattati, per i soli vincoli alla vendita; edilizia integrata del Piano Casa 2026. Restano fuori l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica in locazione
Quaderni USEC collegati	N.28 «L'incarico di mediazione immobiliare»; N.31 «Piano Casa»; N.38 «La compravendita immobiliare in Italia», capitolo 11; N.40 «La responsabilità del notaio nella compravendita immobiliare»; N.42 «Le liti sulla casa e gli agenti immobiliari»; N. 45 «La locazione abitativa in Italia»
A cura di	USEC · Ufficio Studi e Analisi Immobiliari

⚠ AVVISO AL LETTORE

Questo Quaderno espone la disciplina vigente alla data di chiusura redazionale, il 29 ottobre 2026. Le regole di calcolo dei corrispettivi sono stabilite da ciascun Comune e cambiano nel tempo: le cifre comunali riportate valgono alla data dell'atto citato e vanno sempre riscontrate presso l'ufficio competente prima di decidere. È un documento informativo e divulgativo: non costituisce parere legale, notarile o fiscale e non sostituisce l'esame del caso concreto, che richiede la lettura della convenzione e dei titoli di provenienza da parte del notaio.

NOTA METODOLOGICA · COME SONO STATE LETTE LE FONTI

Tre livelli di fonte. Il primo livello sono le leggi e i regolamenti nazionali, letti nel testo ufficiale. Il secondo sono le decisioni della Corte di cassazione e della Corte costituzionale, lette nel testo e non solo nella massima. Il terzo sono gli atti dei Comuni, che nei limiti fissati dalla legge hanno in questa materia un peso applicativo decisivo, perché determinano i corrispettivi e le procedure. Il Quaderno non utilizza dati di mercato proprietari: in questa materia il valore dell'immobile dipende dal titolo prima che dal mercato, e i numeri che servono sono quelli della convenzione e delle delibere.

Due date per ogni norma. Una norma può essere in vigore e non applicarsi ancora, oppure essere stata modificata più volte. L'art. 31 della L. 448/1998, che regola la trasformazione e l'affrancazione, ha cambiato testo nel 2011, nel 2018, nel 2021 e nel 2022: per ogni versione il Quaderno indica da quando e fino a quando è stata in vigore. Le citazioni fra virgolette riproducono il testo ufficiale; dove il Quaderno spiega con parole proprie, lo dice.

Le decisioni dei giudici. Le pronunce della Corte di cassazione sono state riscontrate sull'archivio ufficiale della Corte. Deroga dichiarata: la sentenza delle Sezioni Unite n. 18135 del 2015, anteriore al 2021 e quindi non contenuta per intero nell'archivio pubblico, è citata attraverso le pronunce recenti che ne riportano il principio alla lettera.

Canale, grado e data della verifica. Canale: Normattiva, archivio della Corte di cassazione, sito della Corte costituzionale, siti istituzionali dei Comuni. Grado: lettura integrale del testo per le norme e per le pronunce, con l'eccezione dichiarata sopra; per i Comuni, lettura dell'atto quando pubblicato, altrimenti della pagina istituzionale del servizio, e il testo lo segnala. Data: la verifica è chiusa al 29 ottobre 2026 e vale a quella data. Gli esempi numerici sono illustrativi, costruiti sulle formule vigenti, e non riproducono vicende reali salvo quando citano una decisione per estremi.

Prefazione · La casa e la sua convenzione

Per quasi sessant'anni lo Stato e i Comuni hanno fatto costruire case a prezzi contenuti con uno strumento semplice: il Comune espropriava le aree, le concedeva a cooperative e imprese a un prezzo politico, e in cambio chiedeva che gli alloggi fossero venduti o affittati a prezzi controllati. Il patto stava scritto in una convenzione, registrata nei pubblici registri immobiliari. Le case sono state costruite, abitate, ereditate, rivendute. La convenzione, nel frattempo, è stata dimenticata quasi ovunque.

Per molto tempo l'oblio non è costato nulla. Poi, nel 2015, le Sezioni Unite della Corte di cassazione hanno stabilito che il prezzo massimo fissato dalla convenzione non vincola solo chi ha costruito, ma segue la casa in ogni passaggio successivo, finché non viene rimosso. Migliaia di compravendite concluse a prezzo di mercato sono diventate, per la parte eccedente, pagamenti non dovuti. Ne sono nate cause per restituzioni di decine e centinaia di migliaia di euro, una sentenza della Corte costituzionale, quattro riforme dell'art. 31 della legge del 1998 in sette anni e, a Roma, una delibera che riconosce la fine automatica dei vincoli alla scadenza delle convenzioni in proprietà.

Questo Quaderno nasce per mettere ordine in un sistema che oggi è più chiaro di dieci anni fa, ma resta difficile da leggere. Per scriverlo sono stati letti sul testo ufficiale, anche nelle versioni storiche, gli articoli delle leggi che dal 1962 al 2026 hanno governato la materia, compreso il decreto ministeriale del 2020 che fissa la formula dell'affrancazione; sono state lette nel testo le decisioni della Corte di cassazione citate, fino all'ordinanza di giugno 2026, e le due sentenze della Corte costituzionale del 2021 e del 2024; sono stati letti gli atti con cui le maggiori città hanno fissato procedure e corrispettivi. Dove un Comune non pubblica le proprie regole in forma consultabile, il Quaderno lo dice.

Ne è uscito un manuale costruito intorno a una sola domanda, quella che il proprietario, l'acquirente e l'agente immobiliare si pongono davanti a una casa in convenzione: **si può vendere, a che prezzo e a che condizioni?** La risposta non è mai la stessa, perché dipende da quattro fatti che si leggono nei documenti: se il Comune ha concesso la proprietà o soltanto la superficie, quando è stata firmata la convenzione, quanto dura, e se il vincolo è già stato rimosso con un atto trascritto. Il capitolo 5 trasforma questi quattro fatti in un semaforo; i capitoli successivi spiegano come passare dal rosso o dal giallo al verde, quanto costa e quanto tempo serve.

Un'avvertenza, infine, sul tono. Le case in convenzione non sono case di serie B. Sono spesso case solide, ben progettate, in quartieri ormai maturi, acquistate a prezzi che il mercato libero non avrebbe consentito. Il vincolo non è una colpa del proprietario: è la contropartita di un aiuto pubblico ricevuto, e la legge oggi offre strumenti chiari per scioglierlo. Conoscerli prima di mettere in vendita o di firmare una proposta d'acquisto è ciò che separa una compravendita ordinata da una lite.

Corrado M. Artale
PRESIDENTE USEC

LE PAROLE CHIAVE, TRADOTTE · SEDICI TERMINI SPIEGATI UNA VOLTA PER TUTTE

- **Piano di zona, o PEEP**: il piano con cui il Comune individua le aree destinate a case economiche e popolari, previsto dalla legge 18 aprile 1962, n. 167. Per questo molti atti parlano di «aree 167».
- **Convenzione**: il contratto fra il Comune e chi costruisce, firmato davanti al notaio e trascritto nei registri immobiliari, che fissa i diritti e gli obblighi delle parti, fra cui i prezzi di vendita e i canoni d'affitto degli alloggi.
- **Convenzione PEEP**: la convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, sulle aree dei piani di zona.
- **Convenzione «Bucalossi»**: la convenzione con cui chi costruisce su un'area propria si impegna a vendere o affittare a prezzi controllati in cambio di uno sconto sul contributo di costruzione. Prende il nome dal ministro della legge 28 gennaio 1977, n. 10; oggi è regolata dagli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001.
- **Diritto di superficie**: il diritto di avere una costruzione su un suolo che resta di un altro, qui del Comune. Nei piani di zona dura da 60 a 99 anni; alla scadenza la costruzione passa al proprietario del suolo. I vincoli della convenzione possono avere una durata diversa da quella della superficie.
- **Piena proprietà**: il diritto pieno sulla casa e sulla quota di suolo su cui sorge.
- **Trasformazione**: l'atto con cui il Comune cede al proprietario superficiario la proprietà della quota di suolo, dietro un corrispettivo, e la superficie diventa piena proprietà.
- **Prezzo massimo di cessione**: il prezzo oltre il quale l'alloggio non può essere venduto, calcolato con i criteri della convenzione e aggiornato con gli indici previsti.
- **Affrancazione, o rimozione del vincolo**: l'atto con cui, pagando un corrispettivo al Comune, si elimina il vincolo di prezzo massimo e di canone massimo.
- **Quota millesimale**: la frazione dell'edificio che corrisponde al singolo alloggio. Serve a dividere fra i proprietari il corrispettivo dovuto per l'intero intervento.
- **Onere reale**: un peso che grava sul bene e segue chiunque ne diventi proprietario, senza bisogno che sia ripetuto in ogni atto.
- **Sostituzione automatica**: la regola del codice civile (art. 1339) per cui il prezzo imposto dalla legge prende il posto di quello diverso scritto dalle parti.
- **Edilizia agevolata**: alloggi costruiti con contributi pubblici sugli interessi o sul capitale, spesso da cooperative; ha vincoli propri, distinti da quelli della convenzione.
- **Edilizia sovvenzionata, o ERP**: alloggi di proprietà pubblica, delle aziende casa o dei Comuni, assegnati in affitto alle famiglie con redditi bassi. Se acquistati dagli inquilini ai sensi della legge n. 560 del 1993, non si possono rivendere per dieci anni dalla registrazione dell'acquisto e comunque fino al pagamento integrale del prezzo; per gli alloggi venduti in base ad altre leggi vale la disciplina applicata nel titolo.
- **Trascrizione**: la formalità con cui un atto è inserito nei registri immobiliari, oggi tenuti dall'Agenzia delle Entrate, che lo rende conoscibile e opponibile ai terzi; è cosa diversa dalla registrazione fiscale. La convenzione, la trasformazione e l'affrancazione si trascrivono.
- **Commerciabilità**: in questo Quaderno, la possibilità giuridica di vendere l'immobile e le condizioni a cui la vendita è possibile: piena, parziale, cioè a prezzo vincolato o a soggetti con requisiti, oppure sospesa.

INDICE

Prefazione	La casa e la sua convenzione	4
Introduzione	Due case uguali, due prezzi diversi	7
1.	Le famiglie dell'edilizia con sostegno pubblico	9
2.	Il diritto di superficie: che cosa si compra davvero	11
3.	Il prezzo massimo di cessione: da dove nasce e perché segue la casa	12
4.	Sessant'anni di norme in una linea del tempo	15
5.	Il semaforo della commerciabilità	17
6.	Quando il vincolo finisce da solo: le convenzioni scadute	19
7.	La trasformazione della superficie in piena proprietà	21
8.	L'affrancazione dal prezzo massimo	23
9.	Le regole delle maggiori città	26
10.	Vendere e comprare: preliminare, prezzo, notaio, agenzia	31
11.	Edilizia agevolata, cooperative e alloggi pubblici riscattati	33
12.	Aste ed esecuzioni immobiliari	34
13.	La nuova edilizia convenzionata del Piano Casa 2026	35
14.	Il fisco degli atti con il Comune	36
15.	Prima del preliminare: dossier, clausole, casi e strumenti di decisione	38
16.	Conclusioni	44
Apparato	Fonti normative, giurisprudenza, atti comunali, indice delle tabelle, punti non chiusi, disclaimer	45

Introduzione · Due case uguali, due prezzi diversi

Il 18 settembre 2007, a Roma, un acquirente compra un appartamento con atto notarile e paga il prezzo concordato con la venditrice. Anni dopo scopre che l'alloggio era stato costruito in base a una convenzione fra il Comune e l'impresa costruttrice, stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge sui piani di zona, e che quella convenzione fissava un prezzo massimo di cessione. Chiede al Tribunale di dichiarare nulla la parte di prezzo eccedente e di condannare la venditrice a restituirgliela. Il Tribunale di Roma gli dà ragione: la differenza da restituire è di 195.830,36 euro. La venditrice, nel corso del giudizio d'appello, presenta al Comune la domanda per rimuovere il vincolo; la Corte d'appello dichiara il processo improseguibile; la Corte di cassazione, con la sentenza della Seconda Sezione n. 29368 del 6 novembre 2025, cassa quella decisione e rinvia: la domanda di rimozione del vincolo, se presentata e documentata, non chiude il processo, lo sospende in attesa dell'esito.

La vicenda contiene in miniatura l'intera materia di questo Quaderno. Un appartamento in un quartiere di Roma può valere sul mercato quasi il doppio del prezzo che la sua convenzione consente; due appartamenti identici, sullo stesso pianerottolo, possono avere due prezzi legittimi diversi, se uno dei proprietari ha rimosso il vincolo e l'altro no. Il valore di una casa in convenzione non si legge nei portali immobiliari: si legge nei registri immobiliari, dove la convenzione è trascritta, e negli atti del Comune che fissano quanto costa liberarsene.

Il Quaderno è costruito per rendere leggibile questo valore. Distingue sempre tre domande, che nella pratica vengono confuse. La prima riguarda il **diritto**: il proprietario ha la piena proprietà o soltanto un diritto di superficie a tempo? La seconda riguarda il **prezzo**: esiste un prezzo massimo di cessione ancora operante, oppure è stato rimosso o è scaduto? La terza riguarda le **persone**: la casa può essere venduta a chiunque, oppure soltanto a chi ha determinati requisiti, o soltanto dopo un certo tempo? Alle tre domande la legge dà risposte diverse a seconda dell'anno della convenzione, del tipo di convenzione e del Comune.

La tesi che attraversa i capitoli si può dire in una riga: **in edilizia convenzionata il prezzo lo decide la convenzione, finché il vincolo non cessa alla scadenza stabilita per esso o non viene rimosso con un atto trascritto**. Il percorso segue l'ordine delle domande: le famiglie dell'edilizia con sostegno pubblico (capitolo 1), il diritto di superficie (2), il prezzo massimo (3), la storia delle norme (4), il semaforo della commerciabilità (5), le convenzioni scadute (6), la trasformazione in proprietà (7) e l'affrancazione (8), le regole delle maggiori città (9), la compravendita (10), i casi particolari dell'edilizia agevolata, degli alloggi pubblici riscattati e delle aste (11-12), le novità del Piano Casa 2026 (13), il fisco (14) e il dossier da preparare prima del preliminare (15).

TABELLA 1 · LE TRE DOMANDE DA FARSI DAVANTI A UNA CASA IN CONVENZIONE

DOMANDA	CHE COSA SI CERCA	DOVE SI TROVA LA RISPOSTA
Il diritto	Piena proprietà oppure diritto di superficie, e in questo caso con quale scadenza	Atto di provenienza, convenzione originaria, eventuale atto di trasformazione trascritto
Il prezzo	Esistenza di un prezzo massimo di cessione, suo criterio di calcolo, sua durata, eventuale rimozione	Convenzione e suoi allegati, atto di affrancazione trascritto, delibere comunali sulla durata
Le persone e il tempo	Requisiti soggettivi dell'acquirente, divieti temporanei di vendita, autorizzazioni	Convenzione, atto di assegnazione della cooperativa, provvedimenti di contributo, contratto di riscatto dell'alloggio pubblico

FONTI · *Cass. civ., Sez. II, sent. 6 novembre 2025, n. 29368 · L. 22 ottobre 1971, n. 865, art. 35 · L. 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31, commi 45-50*

1.
Le famiglie dell'edilizia con sostegno pubblico

Nel linguaggio comune si parla di «case popolari» per indicare cose molto diverse fra loro. Ai fini della vendita la distinzione è decisiva, perché ogni famiglia ha vincoli propri, che nascono da leggi diverse, durano tempi diversi e si sciolgono in modi diversi. La stessa Corte di cassazione, nella sentenza n. 14882 del 2024, per decidere se un'agevolazione fiscale spettasse, ha distinto fra l'edilizia sovvenzionata del titolo IV della legge n. 865 del 1971 e l'edilizia convenzionata e agevolata del titolo V della stessa legge.

L'edilizia sovvenzionata, o residenziale pubblica

Sono gli alloggi costruiti con denaro pubblico e di proprietà pubblica: delle aziende per la casa che hanno preso il posto degli IACP, comunque denominate dalle leggi regionali, o dei Comuni. Si assegnano in affitto, con un canone sociale, alle famiglie che hanno i requisiti di reddito. Non si vendono, salvo che l'ente decida di cederli agli inquilini; in quel caso l'acquirente diventa proprietario pieno, ma la legge gli vieta di rivendere per dieci anni (capitolo 11).

L'edilizia agevolata

Sono alloggi costruiti da cooperative, imprese o privati con un contributo pubblico, di solito sugli interessi del mutuo. Il vincolo tipico è temporale e personale: per cinque anni dall'assegnazione o dall'acquisto l'alloggio può essere venduto o affittato soltanto con autorizzazione della Regione, per gravi motivi (art. 20 della legge 17 febbraio 1992, n. 179). Se l'alloggio sorge in un piano di zona, al vincolo dell'agevolazione si somma quello della convenzione.

L'edilizia convenzionata nei piani di zona

È la famiglia più numerosa e quella su cui si concentra questo Quaderno. Il Comune individua le aree con un piano di zona, previsto dalla legge 18 aprile 1962, n. 167, che obbligava i Comuni con più di 50.000 abitanti o capoluogo di provincia a formare «un piano delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico o popolare» (art. 1). Le aree vengono espropriate e, ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, il Comune le concede a cooperative e imprese in **diritto di superficie**, cioè lasciandone a sé la proprietà, oppure le cede in **proprietà**. In entrambi i casi stipula una convenzione che deve indicare, fra l'altro, «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» (art. 35, ottavo comma, lettera e).

L'edilizia convenzionata su aree private

Chi costruisce su un'area propria può ottenere uno sconto sul contributo di costruzione impegnandosi con il Comune, con una convenzione, a vendere e affittare a prezzi controllati. Il contributo «è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione» (art. 17, comma 1, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380). La convenzione segue uno schema approvato dalla Regione e determina i prezzi di cessione e i canoni, con una durata di validità «non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni» (art. 18, comma 1, lettere b, c e d). È la convenzione che nella prassi si chiama «Bucalossi», dalla legge n. 10 del 1977 che l'ha introdotta e i cui articoli 7 e 8 sono oggi trasfusi negli articoli 17 e 18 del testo unico dell'edilizia.

L'edilizia integrata del Piano Casa 2026

L'ultima arrivata è disciplinata dall'art. 9 del decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66, convertito dalla legge 2 luglio 2026, n. 116. Prevede programmi realizzati in prevalenza con capitali privati, nei quali almeno il 70 per cento dell'investimento è destinato a edilizia convenzionata, con prezzi e canoni ridotti di almeno il 33 per cento rispetto ai valori correnti di mercato e un vincolo di almeno trent'anni. Ha regole proprie, più rigide di quelle dei piani di zona, ed è trattata nel capitolo 13.

TABELLA 2 · LE FAMIGLIE DELL'EDILIZIA CON SOSTEGNO PUBBLICO E I LORO VINCOLI ALLA VENDITA

FAMIGLIA	NORMA DI BASE	VINCOLO TIPICO ALLA VENDITA	COME SI SCIOGLIE
Sovvenzionata (ERP) venduta all'inquilino	L. 560/1993, art. 1, c. 20	Divieto di rivendita per dieci anni e fino al pagamento integrale del prezzo; prelazione dell'ente	Decorso del termine e pagamento del prezzo
Agevolata	L. 179/1992, art. 20	Vendita o affitto nei primi cinque anni solo con autorizzazione regionale per gravi motivi	Decorso dei cinque anni
Convenzionata PEEP	L. 865/1971, art. 35	Prezzo massimo di cessione e canone massimo; a volte requisiti soggettivi; se in superficie, diritto a tempo	Affrancazione; trasformazione per la superficie; scadenza della convenzione in proprietà (capitolo 6)
Convenzionata su area privata	D.P.R. 380/2001, artt. 17 e 18	Prezzo massimo e canone massimo per la durata della convenzione, da 20 a 30 anni	Affrancazione o scadenza della convenzione
Edilizia integrata 2026	D.L. 66/2026, art. 9	Prezzo calmierato, requisiti soggettivi a pena di nullità, divieto di locazione a terzi, per almeno trent'anni	Scadenza del vincolo trentennale

Le famiglie si sovrappongono spesso. Un alloggio costruito da una cooperativa con un contributo pubblico su un'area del piano di zona concessa in superficie porta con sé tre ordini di vincoli: il tempo e l'autorizzazione dell'agevolata, il prezzo della convenzione, la scadenza della superficie. Per questo la prima cosa da fare non è chiedere al proprietario «è una casa popolare?», ma procurarsi i documenti che dicono a quale famiglia, o a quali famiglie, appartiene.

FONTI · *L. 18 aprile 1962, n. 167, art. 1 · L. 22 ottobre 1971, n. 865, art. 35 · L. 17 febbraio 1992, n. 179, art. 20 · L. 24 dicembre 1993, n. 560, art. 1, c. 20 · D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, artt. 17 e 18 · D.L. 7 maggio 2026, n. 66, conv. L. 2 luglio 2026, n. 116, art. 9 · Cass. civ., Sez. V, sent. 28 maggio 2024, n. 14882, per la distinzione fra titolo IV e titolo V della L. 865/1971*

2.

Il diritto di superficie: che cosa si compra davvero

Chi compra un appartamento in un piano di zona concesso in diritto di superficie compra la proprietà della costruzione, ma non quella del suolo, che resta al Comune. È un diritto reale pieno, che si vende, si eredita, si ipoteca: il codice civile elenca espressamente «il diritto di superficie» fra i beni capaci di ipoteca (art. 2810). Ha però una caratteristica che la piena proprietà non ha: una scadenza.

La durata: da 60 a 99 anni

Nei piani di zona la concessione del diritto di superficie a privati e cooperative «ha una durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99» (art. 35, quinto comma, L. 865/1971). La convenzione deve stabilire anche «i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario» (art. 35, ottavo comma, lettera g). La scadenza è quindi scritta nel titolo, e il rinnovo non è automatico: va pagato, alle condizioni previste.

Che cosa succede alla scadenza

Il codice civile è netto: «allo scadere del termine il diritto di superficie si estingue e il proprietario del suolo diventa proprietario della costruzione» (art. 953). Con l'estinzione cadono anche i diritti reali che il superficiario aveva concesso, per esempio un usufrutto o un'ipoteca, e le locazioni dell'edificio «non durano se non per l'anno in corso alla scadenza del termine» (art. 954). In entrambi i casi il tempo residuo incide sul valore, e incide ogni anno di più.

> **UN CASO DECISO · LA SUPERFICIE VENDUTA COME PROPRIETÀ**
>
> Il 10 febbraio 2006, a Oristano, un acquirente compra un appartamento per 115.000 euro. L'atto dice che i venditori gli trasferiscono la proprietà. Anni dopo scopre che erano titolari del solo diritto di superficie, concesso dal Comune per 99 anni, e che per ottenere la proprietà del suolo il Comune gli chiede 15.321,51 euro oltre alle spese notarili. Agisce contro il notaio che aveva rogato l'atto. La Corte d'appello di Cagliari condanna il notaio a pagare 14.742,38 euro; la Corte di cassazione, Terza Sezione, con l'ordinanza 29 giugno 2025, n. 17469, dichiara inammissibile il ricorso del notaio e la condanna resta ferma.
>
> La lezione pratica è semplice: la differenza fra superficie e proprietà ha un prezzo preciso, che è il corrispettivo di trasformazione fissato dal Comune (capitolo 7), e chi non la verifica prima del rogito la scopre quando deve pagarla.

Che cosa cambia per chi vende, chi compra e chi presta denaro

La banca che finanzia l'acquisto può iscrivere ipoteca sulla superficie, ma se accetti questa garanzia, e a quali condizioni, lo decide il singolo istituto: va chiesto prima di firmare la proposta. La legge prevede espressamente che le somme necessarie per la trasformazione e per l'affrancazione possano essere finanziate con un mutuo, «in ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile» (art. 31, comma 49-bis, L. 448/1998).

FONTI · *Codice civile, artt. 953, 954 e 2810 · L. 22 ottobre 1971, n. 865, art. 35, quinto e ottavo comma · L. 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31, comma 49-bis · Cass. civ., Sez. III, ord. 29 giugno 2025, n. 17469*

3. Il prezzo massimo di cessione: da dove nasce e perché segue la casa

Il prezzo massimo di cessione è il prezzo oltre il quale l'alloggio non può essere venduto. Non è scritto nella legge in cifre: la legge impone che la convenzione contenga i criteri per calcolarlo, e la convenzione li stabilisce, di solito con un prezzo iniziale al metro quadrato e un meccanismo di aggiornamento. Per le convenzioni su aree private il testo unico dell'edilizia prevede che i prezzi siano aggiornati «con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione» e stabilisce che «ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente» (art. 18, commi 4 e 5, D.P.R. 380/2001).

La svolta del 2015: il vincolo segue il bene

Per molti anni si è discusso se il prezzo massimo vincolasse soltanto la prima vendita, dal costruttore o dalla cooperativa al primo acquirente, o anche tutte le successive. Le Sezioni Unite della Corte di cassazione, con la sentenza 16 settembre 2015, n. 18135, hanno risolto la questione nel senso più rigoroso. Il principio, come lo riportano alla lettera le pronunce successive, è che il vincolo «qualora non sia intervenuta la convenzione di rimozione ex art. 31, comma 49 bis, della l. n. 448 del 1998, segue il bene nei passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con efficacia indefinita, attesa la ratio legis di garantire la casa ai meno abbienti, senza consentire operazioni speculative di rivendita». La Seconda Sezione lo ha riaffermato più volte, da ultimo con l'ordinanza 5 marzo 2024, n. 5850, e con l'ordinanza 11 giugno 2026, n. 19312.

Che cosa succede se il prezzo pagato è più alto

Il contratto non è nullo per intero. È nulla la clausola sul prezzo, nella parte che supera il massimo, e al suo posto entra automaticamente il prezzo vincolato. È il meccanismo dell'art. 1339 del codice civile: «i prezzi di beni o di servizi, imposti dalla legge [...] sono di diritto inseriti nel contratto, anche in sostituzione delle clausole difformi apposte dalle parti». Lo spiega la Seconda Sezione con l'ordinanza 5 gennaio 2024, n. 377: chi vende un alloggio costruito in base alla convenzione ha l'obbligo di cederlo al prezzo in essa indicato e, se il prezzo praticato è superiore, la relativa clausola «vada incontro a nullità, con conseguente applicazione al contratto, ai sensi dell'art. 1339 cod. civ., del prezzo imposto». La conseguenza economica è che la parte eccedente, se pagata, è un pagamento non dovuto, che l'acquirente può chiedere indietro. È così che nascono le cause come quella raccontata nell'introduzione.

Tre precisazioni della Cassazione che evitano errori frequenti

- **Il vincolo c'è soltanto se la convenzione lo determina.** Se la convenzione non fissa il prezzo né i criteri per calcolarlo, manca il dato a cui parametrare il prezzo e la sostituzione automatica non può operare: il vincolo «presuppone che esso sia stato determinato, tramite l'indicazione dei relativi criteri di quantificazione, in sede di convenzione dal comune» (Cass., Sez. II, ord. n. 377/2024). Per questo la convenzione va letta, non presunta.
- **Il prezzo è un massimo, non un prezzo fisso.** Le parti possono accordarsi su un prezzo inferiore: «è consentito all'autonomia delle parti di concordare un prezzo inferiore a quello massimo stabilito nella convenzione». Non possono però stipulare il definitivo senza conoscere il prezzo massimo, rinviandone il calcolo a dopo (Cass., Sez. II, ord. 9 ottobre 2023, n. 28256).

- **Proprietà e superficie, per il prezzo, pari sono.** La distinzione fra aree cedute in proprietà e aree concesse in superficie non sottrae le prime al vincolo: in un caso relativo a una convenzione in proprietà del 1994, la Corte ha ricordato che la legge n. 179 del 1992 ha inciso «solo con riguardo al tempo dell'alienazione degli alloggi di edilizia agevolata» e non sul prezzo (Cass., Sez. II, ord. n. 5850/2024).

Il secondo passo del 2022: anche le convenzioni «Bucalossi»

La sentenza del 2015 aveva lasciato fuori le convenzioni su aree private, considerate vincolanti per il solo costruttore. Le Sezioni Unite, con la sentenza 6 luglio 2022, n. 21348, hanno chiuso anche questa porta: il vincolo «permane fino a quando lo stesso non venga eliminato con la procedura di affrancazione» e sussiste «sia per le convenzioni di cui all'art. 35 della legge n. 865 del 1971 (c.d. convenzioni PEEP) sia per quelle di cui agli artt. 7 e 8 della legge n. 10 del 1977 (c.d. convenzioni Bucalossi), poi trasferiti, senza significative modifiche, negli artt. 17 e 18 del d.P.R. n. 380 del 2001». La Corte d'appello che aveva limitato l'obbligo al costruttore è stata cassata. Il Quaderno N.38, al capitolo 11, aveva già segnalato la regola; qui la si sviluppa nelle sue conseguenze.

Come si determina il prezzo massimo quando il vincolo resta

Il Quaderno dedica molte pagine al costo per liberarsi del vincolo. Ma in moltissime vendite il vincolo resta, perché non è ancora affrancabile, perché costa troppo o perché le parti scelgono di non rimuoverlo, e allora la domanda decisiva è un'altra: qual è, oggi, il prezzo che non si può superare? La risposta non è un numero di mercato, ma il risultato di un procedimento scritto nella convenzione. Il percorso corretto ha sei passaggi.

- **1. Trovare il criterio.** La convenzione indica il prezzo iniziale, di solito in euro al metro quadrato, e la superficie a cui si applica, che può essere convenzionale e non commerciale.
- **2. Individuare la data di partenza.** È quella da cui decorre l'aggiornamento secondo la convenzione: la data della convenzione, della prima assegnazione o dell'ultimo prezzo determinato.
- **3. Applicare l'aggiornamento previsto.** Si usa l'indice indicato nella convenzione, non un indice a scelta. Per le convenzioni su aree private il testo unico prevede l'aggiornamento «con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione».
- **4. Aggiungere o togliere soltanto ciò che la convenzione o il Comune ammettono.** Migliorie, pertinenze, riduzioni per vetustà entrano nel calcolo solo se l'atto o la disciplina comunale le prevedono, e con la documentazione richiesta.
- **5. Ottenere la determinazione.** Dove il Comune offre il servizio, si chiede la determinazione ufficiale; altrimenti la si affida a un tecnico. La Cassazione ha escluso la responsabilità automatica del notaio per un calcolo che richiede valutazioni di estimo (capitolo 10).
- **6. Scriverla nel contratto.** Le parti possono pattuire un prezzo inferiore, ma non possono stipulare il definitivo rinviando a dopo la determinazione del massimo (Cass., Sez. II, ord. n. 28256/2023).

Milano offre un esempio concreto di procedura comunale. Con il servizio «RPV» il proprietario presenta una «RICHIESTA DI DETERMINAZIONE PREZZO MASSIMO CESSIONE IMMOBILI SU AREA CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE», calcolata secondo i criteri fissati per le vendite successive alla prima assegnazione dalle deliberazioni consiliari n. 25 del 2009, n. 42 del 2010 e n. 78 del 2026. I moduli sono distinti per le convenzioni fino al 1991 e per quelle successive. Per le seconde si possono far valere le «eventuali migliorie eseguite negli ultimi 10 anni, obbligatoriamente documentate con fatture»; per le prime, se la visura catastale non riporta la superficie, serve un modulo firmato da un tecnico abilitato.

ESEMPIO ILLUSTRATIVO · IL PREZZO MASSIMO DI UN ALLOGGIO VINCOLATO

È l'alloggio che torna negli esempi dei capitoli 8 e 15: un appartamento in diritto di superficie, con convenzione di 99 anni stipulata nel marzo 1990. La convenzione fissa un prezzo iniziale che, convertito in euro, è di 620 euro al metro quadrato di superficie convenzionale; l'alloggio misura 85 metri quadrati convenzionali. Prezzo iniziale: 620 × 85 = 52.700 euro. Supponiamo che l'indice previsto dalla convenzione, dalla data di partenza a oggi, dia un coefficiente di aggiornamento di 2,80: 52.700 × 2,80 = 147.560 euro. Se la disciplina comunale riconosce migliorie documentate per 6.000 euro, il prezzo massimo diventa **153.560 euro**. Se il mercato della zona esprime 240.000 euro, la differenza misura il peso economico del vincolo e, insieme al preventivo del Comune, la convenienza di liberarsene (capitolo 15). Prezzo, coefficiente e migliorie sono di fantasia: il calcolo vero discende dalla convenzione e dalla determinazione comunale.

IN SINTESI · CHE COSA DICE OGGI LA CASSAZIONE SUL PREZZO MASSIMO

Il prezzo massimo fissato da una convenzione PEEP o da una convenzione su area privata vincola chiunque venda l'alloggio, non solo chi lo ha costruito. Un prezzo più alto è nullo per l'eccedenza ed è sostituito da quello vincolato; un prezzo più basso è lecito. Il vincolo si elimina con l'affrancazione trascritta. Il capitolo 6 spiega quando, invece, il vincolo si estingue da solo, alla scadenza stabilita per esso.

FONTI · *Codice civile, artt. 1339 e 1419 · D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 18, commi 4 e 5 · Cass. civ., Sez. Un., sent. 16 settembre 2015, n. 18135, citata attraverso Cass. n. 5850/2024 e n. 19312/2026 · Cass. civ., Sez. Un., sent. 6 luglio 2022, n. 21348 · Cass. civ., Sez. II, ord. 9 ottobre 2023, n. 28256 · ord. 5 gennaio 2024, n. 377 · ord. 5 marzo 2024, n. 5850 · ord. 11 giugno 2026, n. 19312 · Comune di Milano, moduli del servizio RPV, settembre 2026*

4.
Sessant'anni di norme in una linea del tempo

La disciplina delle case in convenzione è una stratificazione. Ogni legge ha aggiunto o tolto qualcosa senza riscrivere il sistema, e la data della convenzione decide quali regole si applicano. La tabella che segue ricostruisce i passaggi essenziali; per ciascuno indica che cosa ha bloccato e che cosa ha sbloccato.

TABELLA 3 · LA LINEA DEL TEMPO: CHE COSA HA BLOCCATO, CHE COSA HA SBLOCCATO

ANNO	NORMA	CHE COSA HA FATTO
1962	L. 167/1962	Istituisce i piani di zona per l'edilizia economica e popolare
1971	L. 865/1971, art. 35	Superficie da 60 a 99 anni o cessione in proprietà; convenzione con i criteri per prezzi e canoni. Per gli alloggi su aree in proprietà, divieto assoluto di vendita per dieci anni dall'abitabilità, poi vendita solo a soggetti con requisiti e a prezzo stabilito dall'ufficio tecnico erariale, libertà dopo vent'anni pagando al Comune una somma; atti contrari nulli
1977	L. 10/1977, artt. 7 e 8	Convenzioni su aree private con prezzi controllati in cambio della riduzione del contributo di costruzione
15 marzo 1992	L. 179/1992, artt. 20 e 23	Abroga i commi dal quindicesimo al diciannovesimo dell'art. 35 (divieti decennali e ventennali e nullità); per l'edilizia agevolata introduce il limite quinquennale
1994	L. 85/1994, art. 3	Riscrive l'art. 20 della L. 179/1992: vendita o affitto nei primi cinque anni solo con autorizzazione regionale per gravi motivi, poi liberi
1999	L. 448/1998, art. 31, commi 45-50	Trasformazione della superficie in proprietà; sostituzione delle convenzioni in proprietà anteriori al 1992 con convenzioni di durata ventennale ridotta del tempo trascorso
2001	D.P.R. 380/2001, artt. 17 e 18	Il testo unico dell'edilizia raccoglie le convenzioni su aree private: durata da 20 a 30 anni, nullità del prezzo eccedente
2011	D.L. 70/2011, art. 5, c. 3-bis	Introduce i commi 49-bis e 49-ter: il vincolo di prezzo si può rimuovere dopo cinque anni dal primo trasferimento
2015	Sez. Un. civili, sent. 18135/2015	Il vincolo di prezzo segue il bene in tutti i passaggi
19 dicembre 2018	D.L. 119/2018, art. 25-undecies	Affrancazione chiedibile da chiunque vi abbia interesse, anche se non più proprietario; nuovo comma 49-quater; regole applicabili anche ai contratti già stipulati
25 novembre 2020	D.M. MEF 151/2020	Formula nazionale del corrispettivo di affrancazione e regole sulla dilazione
31 luglio 2021	D.L. 77/2021, art. 22-bis	Risposta del Comune in novanta giorni; tetti massimi di 5.000 e 10.000 euro ai corrispettivi

ANNO	NORMA	CHE COSA HA FATTO
2021	Corte cost. n. 210/2021	Le norme del 2018 sono legittime; il legislatore sceglie la «non perpetuità dei vincoli»
21 maggio 2022	D.L. 21/2022, art. 10-quinquies	Elimina i tetti di 5.000 e 10.000 euro; il valore dell'area si calcola sul valore venale
2022	Sez. Un. civili, sent. 21348/2022	Il vincolo vale anche per le convenzioni Bucalossi, fino all'affrancazione
2024	Corte cost. n. 211/2024	Illegittima l'improcedibilità delle esecuzioni introdotta nel 2020 per i mutui non conformi
4 luglio 2026	D.L. 66/2026, art. 9	Edilizia integrata del Piano Casa: prezzo calmierato e vincolo almeno trentennale, nullità in assenza dei requisiti

La parentesi dei tetti, 2021-2022

Per dieci mesi, dal 31 luglio 2021 al 20 maggio 2022, i corrispettivi di trasformazione e di affrancazione hanno avuto un tetto per legge: «euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati». Il tetto è stato introdotto dall'art. 22-bis del decreto-legge n. 77 del 2021, nella legge di conversione, e soppresso dall'art. 10-quinquies del decreto-legge n. 21 del 2022, anch'esso inserito in sede di conversione con la legge 20 maggio 2022, n. 51. La stessa norma ha fatto salve le procedure relative alle istanze già depositate fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione. Chi oggi legge un preventivo o un articolo che parla di quei tetti deve sapere che non valgono più per le nuove domande.

Perché la data della convenzione conta

Da questa linea del tempo discendono tre regole pratiche. Una convenzione in proprietà firmata prima del 15 marzo 1992 conteneva, per legge, i divieti dei commi dal quindicesimo al diciannovesimo dell'art. 35, che quel giorno sono stati abrogati: se e quali vincoli residuino in quelle convenzioni è una questione su cui gli orientamenti non sono uniformi (capitolo 6). Una convenzione firmata dopo il 1992 non contiene quei divieti, ma contiene il prezzo massimo. Un atto di trasferimento firmato prima del 2018 è comunque soggetto alle regole sull'affrancazione introdotte quell'anno, perché la legge le ha estese espressamente ai contratti già stipulati, e la Corte costituzionale, con la sentenza n. 210 del 2021, ha ritenuto la scelta legittima.

FONTI · *L. 18 aprile 1962, n. 167, art. 1 · L. 22 ottobre 1971, n. 865, art. 35, testo vigente dal 31 ottobre 1971 al 14 marzo 1992 e testo vigente · L. 17 febbraio 1992, n. 179, artt. 20 e 23 · L. 15 febbraio 1994, n. 85, art. 3 · L. 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31, testi vigenti dal 31 luglio 2021 al 20 maggio 2022 e dal 21 maggio 2022 · D.L. 13 maggio 2011, n. 70, art. 5, c. 3-bis, come citato da Cass. Sez. Un. n. 21348/2022 · D.L. 23 ottobre 2018, n. 119, art. 25-undecies, conv. L. 17 dicembre 2018, n. 136 · D.M. MEF 28 settembre 2020, n. 151 · D.L. 31 maggio 2021, n. 77, art. 22-bis · D.L. 21 marzo 2022, n. 21, art. 10-quinquies, conv. L. 20 maggio 2022, n. 51 · D.L. 7 maggio 2026, n. 66, art. 9 · Corte cost., sent. n. 210/2021 e n. 211/2024*

5. Il semaforo della commerciabilità

Davanti a una casa con un passato pubblico la domanda pratica è sempre la stessa: si può vendere, e a quali condizioni? Le norme e le decisioni esaminate fin qui permettono di rispondere con tre colori. Il **rosso** indica che la vendita non è consentita, o lo è solo con un'autorizzazione o dopo un termine. Il **giallo** indica una commerciabilità parziale: la casa si vende, ma a un prezzo non superiore al massimo, oppure soltanto a chi ha determinati requisiti, oppure è un bene a tempo. Il **verde** indica la commerciabilità piena, a prezzo di mercato e a chiunque.

Il colore non dipende dall'aspetto della casa, ma da quattro dati documentali: la famiglia a cui appartiene, il diritto del proprietario, la data e le durate scritte nella convenzione, l'esistenza di un atto di rimozione trascritto. La tabella li incrocia, ma resta una mappa: ogni colore va confermato sulle carte del singolo alloggio.

TABELLA 4 · IL SEMAFORO: QUANDO UNA CASA SI VENDE LIBERAMENTE, IN PARTE O NON ANCORA

COLORE	SITUAZIONE	CHE COSA SIGNIFICA IN PRATICA	NORMA O DECISIONE
● **Rosso**	Alloggio pubblico acquistato dall'inquilino, da meno di dieci anni dalla registrazione o con prezzo non ancora pagato per intero	Non si può vendere, neppure in parte, né cambiare la destinazione d'uso	L. 560/1993, art. 1, c. 20
● **Rosso**	Alloggio di edilizia agevolata nei primi cinque anni dall'assegnazione o dall'acquisto	Si vende o si affitta solo con autorizzazione della Regione, per gravi, sopravvenuti e documentati motivi	L. 179/1992, art. 20; Cass. n. 37895/2022
● **Rosso**	Diritto di superficie scaduto e non rinnovato	Il superficiario non ha più nulla da vendere: la costruzione è passata al Comune	Cod. civ., artt. 953 e 954
● **Giallo**	Convenzione PEEP o su area privata con prezzo massimo operante, non affrancato	Si vende a un prezzo non superiore al massimo, rispettando gli eventuali requisiti dell'acquirente; un prezzo più alto è nullo per l'eccedenza	Cass. Sez. Un. n. 18135/2015 e n. 21348/2022
● **Giallo**	Come sopra, ma non sono ancora trascorsi cinque anni dal primo trasferimento	Prezzo vincolato e vincolo non ancora affrancabile: è una caratteristica dell'immobile, da dichiarare in trattativa	L. 448/1998, art. 31, c. 49-bis
● **Giallo**	Convenzione che riserva l'acquisto a soggetti con requisiti	Si vende solo a chi ha i requisiti, finché il vincolo di prezzo non è rimosso: la rimozione del prezzo massimo rimuove anche i vincoli soggettivi della convenzione, non quelli nati da contributi pubblici o da altri titoli	L. 448/1998, art. 31, c. 49-quater
● **Giallo**	Diritto di superficie in corso, anche se il prezzo è stato affrancato	Si vende a prezzo libero, ma si vende un bene a tempo, la cui durata residua pesa sulla valutazione	L. 865/1971, art. 35; cod. civ., art. 953

COLORE	SITUAZIONE	CHE COSA SIGNIFICA IN PRATICA	NORMA O DECISIONE
Giallo	Edilizia integrata del Piano Casa 2026, per trent'anni dalla fine dei lavori	Si rivende solo al prezzo di convenzione rivalutato e a soggetti con i requisiti; vietata la locazione a terzi	D.L. 66/2026, art. 9
Verde	Piena proprietà, originaria o ottenuta con la trasformazione, e vincolo rimosso con atto trascritto	Si vende a prezzo di mercato e a chiunque, salvi gli obblighi legati a contributi o mutui agevolati e alla provenienza pubblica dell'alloggio (capitolo 11)	L. 448/1998, art. 31, cc. 47, 48 e 49-bis
Verde, con verifica	Piena proprietà e convenzione scaduta	Il vincolo dura quanto stabilito per esso, di regola quanto la convenzione; a Roma la cessazione è riconosciuta da una delibera dell'Assemblea Capitolina. Va verificato caso per caso (capitolo 6)	Corte cost. n. 210/2021, punto 9; D.A.C. Roma n. 10/2022
Verde	Edilizia agevolata dopo i cinque anni, senza convenzione con prezzo massimo	Si vende liberamente	L. 179/1992, art. 20
Verde, con prelazione	Alloggio pubblico riscattato, dopo i dieci anni e con prezzo pagato	Si vende, ma l'ente proprietario originario ha diritto di prelazione: va interpellato	L. 560/1993, art. 1, c. 20

Come si legge il semaforo

I colori si sommano, e prevale il più restrittivo. Un alloggio agevolato in piano di zona, nei primi cinque anni, è rosso per l'agevolazione; superati i cinque anni, diventa giallo per il prezzo; affrancato e trasformato, diventa verde. Un alloggio in superficie con prezzo affrancato resta giallo finché non viene trasformato.

Il semaforo descrive anche ciò che le norme hanno bloccato in passato. Fino al 14 marzo 1992 gli alloggi costruiti su aree cedute in proprietà nei piani di zona erano rossi per dieci anni dall'abitabilità, perché «non può essere alienato a nessun titolo», e gialli fino al ventesimo anno; gli atti contrari erano nulli e la nullità poteva essere fatta valere dal Comune «o da chiunque altro vi abbia interesse» (art. 35, commi quindicesimo e diciannovesimo, L. 865/1971, testo originario). Quei commi sono stati abrogati dall'art. 23, comma 2, della legge n. 179 del 1992. Il divieto decennale non esiste più; il prezzo massimo, come si è visto, sì.

> **⚠ IL GIALLO NON È UN DIFETTO DA SISTEMARE DOPO**
>
> Un vincolo di prezzo non ancora affrancabile, o una superficie con pochi anni residui, non sono pratiche burocratiche da sbrigare dopo il preliminare: sono caratteristiche dell'immobile, da dichiarare subito. Trattarle come un dettaglio da risolvere «prima del rogito» è l'errore che porta la lite dentro il contratto.

FONTI · *L. 22 ottobre 1971, n. 865, art. 35, testo originario e vigente · L. 17 febbraio 1992, n. 179, artt. 20 e 23 · L. 24 dicembre 1993, n. 560, art. 1, c. 20 · L. 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31, cc. 47-49-quater · D.L. 7 maggio 2026, n. 66, art. 9 · Codice civile, artt. 953-954 · Cass. civ., Sez. Un., n. 18135/2015 e n. 21348/2022 · Cass. civ., Sez. II, sent. 28 dicembre 2022, n. 37895 · Corte cost., sent. n. 210/2021 · Roma Capitale, Deliberazione dell'Assemblea Capitolina 1° febbraio 2022, n. 10*

6.
Quando il vincolo finisce da solo: le convenzioni scadute

La formula delle Sezioni Unite del 2015, il vincolo segue il bene «con efficacia indefinita», è stata letta per anni come se il prezzo massimo fosse eterno. Non è così, e la ragione sta nella durata delle convenzioni. Ogni convenzione ha un termine: da 60 a 99 anni quella che concede la superficie, da 20 a 30 anni quella su area privata, la durata indicata nell'atto quella che cede l'area in proprietà, venti anni ridotti del tempo trascorso quella che sostituisce una convenzione in proprietà anteriore al 1992. Il vincolo di prezzo è contenuto nella convenzione, e la questione è se cessi quando la convenzione scade.

Prima di rispondere occorre separare tre dati che il linguaggio comune confonde: la durata del **diritto di superficie**, la durata della **convenzione** e la durata dei **singoli vincoli** che la convenzione contiene, sul prezzo, sul canone, sui requisiti dell'acquirente. Spesso coincidono, ma non necessariamente: una concessione di superficie per novantanove anni può accompagnarsi a vincoli di prezzo più brevi. Ciascuna delle tre durate si legge nell'atto e negli eventuali provvedimenti comunali, e ciascuna incide su un aspetto diverso, il valore del bene, la libertà di vendita, il costo dell'affrancazione.

Che cosa ha detto la Corte costituzionale

La sentenza n. 210 del 2021, che ha giudicato legittime le norme del 2018 sull'affrancazione, contiene al punto 9 un passaggio che ha cambiato la pratica. Il termine per l'affrancazione, scrive la Corte, «si mostra coerente con l'opzione di fondo per la non perpetuità dei vincoli, che emerge dalla legislazione in materia di edilizia convenzionata», come confermano il termine ventennale previsto già nel 1971 per gli alloggi in proprietà e le convenzioni di trasformazione e di sostituzione dei commi 45 e 46 dell'art. 31, «dalla cui adozione deriva anche una riduzione della durata del vincolo del prezzo massimo di cessione». La stessa logica si ritrova nella formula nazionale dell'affrancazione: il corrispettivo si riduce in proporzione agli anni trascorsi, contati «fino alla durata massima della convenzione», e si azzera quando quella durata è raggiunta (D.M. 151/2020, art. 1, comma 2). È un risultato di calcolo: coerente con la cessazione, ma da solo non la prova.

Roma: la cessazione automatica riconosciuta per delibera

Roma Capitale ha tratto dalla sentenza una conseguenza esplicita. Con la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina 1° febbraio 2022, n. 10, ha riconosciuto che il vincolo del prezzo massimo e del canone, per gli alloggi in proprietà fin dall'origine o trasformati da superficie in proprietà, «è da intendersi decaduto per effetto dello scadere della durata della Convenzione, alla pari degli altri vincoli convenzionali di natura oggettiva e soggettiva». In questi casi «nessun procedimento di affrancazione e nessun relativo atto notarile-negoziale in qualunque forma sono necessari»: gli immobili «sono liberamente commerciabili senza alcuna limitazione di prezzo». La delibera fissa anche come si calcola la durata:

- per le convenzioni stipulate fin dall'origine in proprietà vale la durata scritta nella convenzione;
- per gli alloggi trasformati da superficie in proprietà la durata è di venti anni, diminuita del tempo trascorso fra la convenzione originaria di superficie e l'atto di trasformazione. In pratica, come spiegano le FAQ ufficiali del Comune, l'anno di liberazione coincide con l'anno della convenzione originaria di superficie più venti.

La delibera ha superato due precedenti deliberazioni capitoline, la n. 46 del 2017 e la n. 116 del 2018, che avevano affermato la «perpetuità» del vincolo di prezzo anche dopo il ventennio, e prevede il rimborso delle somme versate per affrancazioni divenute non necessarie, su istanza dell'interessato.

> **GLI ESEMPI UFFICIALI DI ROMA CAPITALE**
>
> Le FAQ del 5 aprile 2022 illustrano il calcolo con casi tipo, che si riportano semplificati ad anni interi come nel documento comunale. **Convenzione in proprietà del 2000, durata venti anni**: vincoli fino al 2020, alloggio libero. **Convenzione in proprietà del 2010**: vincoli fino al 2030; prima di allora serve l'affrancazione. **Superficie concessa nel 2010 e trasformata nel 2017**: la convenzione trasformata dura venti anni meno i sette trascorsi, cioè tredici, e scade nel 2030. **Superficie concessa nel 2000 e trasformata nel 2022**: sono già passati più di venti anni, l'alloggio è libero dalla trasformazione.

Che cosa resta incerto

Il quadro è più chiaro di prima, ma tre punti vanno tenuti presenti.

- **La delibera vale per Roma.** Altri Comuni possono avere atti diversi o nessun atto. Milano offre la «rimozione anticipata» dei vincoli «dalla scadenza della convenzione», formula che presuppone che alla scadenza il vincolo cessi. In Sicilia la legge regionale 2 ottobre 2020, n. 21, all'art. 5, stabilisce che i vincoli della convenzione sul prezzo di vendita, sul canone e sulle prelazioni «decadono trascorsi venticinque anni dalla data della stipula della convenzione medesima», e il Comune di Palermo offre un procedimento di «decadenza vincoli in proprietà» per le convenzioni oltre venticinque anni (capitolo 9).
- **La Cassazione non si è pronunciata in modo espresso sulla scadenza.** Nelle pronunce esaminate la Corte afferma che il vincolo segue il bene fino all'affrancazione, ma non decide il caso di una convenzione in proprietà già scaduta. La lettura della Corte costituzionale e la formula del decreto ministeriale sono coerenti con la cessazione alla scadenza, ma non la stabiliscono in via generale; un giudice potrebbe valutare caso per caso.
- **Le convenzioni in proprietà anteriori al 1992 restano un terreno incerto.** Le FAQ di Roma Capitale lo dicono apertamente: per quelle convenzioni «non sussistono concordanti orientamenti giurisprudenziali e interpretativi - anche da parte del Notariato» e il Comune si rimette «all'attenta interpretazione e valutazione professionale di ciascun Notaio e cliente».

Superficie lunga, vincoli non sempre altrettanto

La cessazione per scadenza riguarda soprattutto le convenzioni in proprietà, che durano venti o trent'anni, e quelle su area privata. Per gli alloggi tuttora in superficie la concessione dura da 60 a 99 anni, ma la durata dei vincoli di prezzo va letta nella convenzione e negli atti del Comune, senza presumere che coincida. A Firenze, per esempio, il Comune dichiara che i vincoli derivanti dalla concessione originaria del diritto di superficie, sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione, «Hanno durata trentennale e possono essere eliminati contestualmente alla trasformazione». Dove invece i vincoli durano quanto la superficie, il prezzo massimo resta per decenni e la strada è la trasformazione, che a Roma fa partire il calcolo ventennale dalla convenzione originaria, con l'eventuale affrancazione per il tempo che resta.

FONTI · *Corte cost., sent. 23 settembre 2021, n. 210, punto 9 · D.M. MEF 28 settembre 2020, n. 151, art. 1 · L. 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31, commi 45 e 46 · D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 18, c. 1, lett. d) · Roma Capitale, D.A.C. 1° febbraio 2022, n. 10, e FAQ del 5 aprile 2022 · Milano, pagina SPV · Palermo, Sportello telematico · L.R. Sicilia 2 ottobre 2020, n. 21, art. 5 · Firenze, pagina sul trasferimento delle aree*

7. La trasformazione della superficie in piena proprietà

La trasformazione è l'atto con cui il Comune cede al proprietario dell'alloggio la quota di suolo che gli corrisponde, e la superficie a tempo diventa piena proprietà. La legge la consente dal 1999: i Comuni possono cedere in proprietà le aree dei piani di zona «già concesse in diritto di superficie» (art. 31, comma 45, L. 448/1998).

Chi la chiede e quando

La trasformazione può avvenire in due modi (art. 31, comma 47). Il primo è la proposta del Comune, accettata dai singoli proprietari «per la quota millesimale corrispondente». Il secondo è l'iniziativa del proprietario: trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'alloggio, «indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione», gli interessati possono presentare l'istanza. Per le aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione, il Comune deve comunicare corrispettivo e procedura entro novanta giorni dalla ricezione dell'istanza.

Quanto costa: la formula del comma 48

Il corrispettivo è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in tre passaggi.

- Si parte dal valore dell'area calcolato come l'indennità di esproprio di un'area edificabile, cioè sul suo «valore venale» (art. 37, comma 1, D.P.R. 327/2001), e se ne prende il 60 per cento.
- Si sottraggono gli oneri già pagati a suo tempo per la concessione della superficie, rivalutati con l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati fra il mese del versamento e quello dell'atto.
- Il risultato non può superare il prezzo che il Comune pratica, al momento della trasformazione, per le aree cedute direttamente in proprietà.

Il corrispettivo dell'intervento si divide fra gli alloggi secondo le quote millesimali. Le somme già versate e detratte non si restituiscono (comma 49). Il consiglio comunale stabilisce criteri e condizioni per la dilazione del pagamento. La trasformazione si stipula con atto pubblico o scrittura privata autenticata, trascritti nei registri immobiliari (comma 48).

> **ESEMPIO ILLUSTRATIVO · LA TRASFORMAZIONE DI UN ALLOGGIO**
>
> Un edificio in piano di zona sorge su un'area che il Comune stima, a valore venale, 1.500.000 euro. Il 60 per cento è 900.000 euro. Negli anni Novanta la cooperativa aveva pagato per la superficie una somma che, rivalutata con l'indice ISTAT, oggi vale 300.000 euro. Il corrispettivo dell'intervento è quindi 900.000 meno 300.000, cioè 600.000 euro, purché non superi il prezzo delle aree cedute in proprietà. Un appartamento con 12 millesimi paga 600.000 × 12 / 1.000 = **7.200 euro**, oltre alle spese dell'atto. I numeri sono di fantasia e servono solo a mostrare il meccanismo: ogni Comune applica valori e coefficienti propri (capitolo 9).

Un caso reale di formula comunale: Milano

Il Comune di Milano, con la determinazione dirigenziale n. 4328 del 30 maggio 2025, ha aggiornato i prezzi di trasformazione delle aree dei piani di zona. Il valore unitario dell'area, in euro per metro cubo edificato, si calcola con la formula «va = [(Pm · c)/3] · i», dove Pm è il prezzo medio di vendita secondo la quotazione dell'Osservatorio del mercato immobiliare, c un coefficiente di conversione pari a 1,1 e i l'incidenza dell'area sul valore dell'alloggio: «15% per la zona suburbana; 20% per la zona periferica; 25% per la zona semicentrale». L'allegato all'atto elenca, area per area, il valore, le somme già versate e il prezzo di trasformazione risultante. La determinazione fissa una validità massima di cinque anni, con aggiornamento in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo; si paga in un massimo di due rate, il 50 per cento almeno venti giorni prima del rogito e il resto con garanzia assicurativa o fideiussoria. La determinazione dà atto che il precedente piano, relativo a 287 aree, era scaduto il 30 ottobre 2024.

La sostituzione delle convenzioni in proprietà anteriori al 1992

Il comma 46 offre un'operazione analoga a chi ha un alloggio su area ceduta in proprietà con convenzione anteriore al 15 marzo 1992: la vecchia convenzione può essere sostituita con una convenzione del tipo previsto per le aree private, di durata pari a venti anni diminuita del tempo trascorso dalla convenzione originaria, pagando un corrispettivo calcolato con il comma 48. È lo strumento su cui Roma ha costruito il calcolo della durata dei vincoli per gli alloggi trasformati (capitolo 6).

Perché conviene, anche quando non si vende

La trasformazione elimina la scadenza, cioè il fattore che, con il passare degli anni, pesa sempre di più sulla valutazione di un alloggio in superficie; rende l'immobile più facilmente finanziabile; nei Comuni che lo prevedono, come Roma, avvia o chiude il conto della durata dei vincoli. Non elimina da sola il prezzo massimo, salvo il caso in cui la convenzione trasformata sia già scaduta: per questo molti Comuni offrono trasformazione e affrancazione con un unico procedimento e un unico atto.

FONTI · *L. 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31, commi 45-49, testo vigente dal 21 maggio 2022 · D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, art. 37, c. 1 · Comune di Milano, Direzione Rigenerazione Urbana, determinazione dirigenziale 30 maggio 2025, n. 4328 · Roma Capitale, Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 10/2022*

8.
L'affrancazione dal prezzo massimo

L'affrancazione è l'atto con cui si elimina il vincolo di prezzo massimo e di canone massimo. È regolata dal comma 49-bis dell'art. 31 della legge n. 448 del 1998, nel testo riscritto nel 2018 e modificato nel 2021 e nel 2022, e dal decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 28 settembre 2020, n. 151, in vigore dal 25 novembre 2020. Vale per le convenzioni PEEP, sia in proprietà sia in superficie, e, per effetto del comma 49-ter, anche per le convenzioni su aree private dell'art. 18 del testo unico dell'edilizia.

Chi, quando, come

- **Chi.** Le «persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile». Possono chiederla quindi il proprietario attuale, ma anche chi ha già venduto, per estinguere la pretesa di restituzione dell'acquirente. La Cassazione ha spiegato che l'estensione serve a evitare manovre speculative sia dei venditori, che dopo aver comprato a prezzo vincolato rivendono a prezzo libero, sia degli acquirenti, che dopo aver comprato a prezzo libero chiedono indietro l'eccedenza per poi affrancare e rivendere a prezzo libero (Cass., Sez. II, ord. 16 dicembre 2024, n. 32705).
- **Quando.** «Dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento», cioè dalla prima vendita o assegnazione dal costruttore o dalla cooperativa al primo acquirente. Non va confuso con il quinquennio per chiedere la trasformazione, che il comma 47 fa decorrere dalla prima assegnazione: le due date si accertano separatamente.
- **Come.** Con istanza al Comune, che deve rispondere entro novanta giorni, e con atto pubblico o scrittura privata autenticata, trascritti nei registri immobiliari.
- **Eccezione.** Il comma non si applica agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge n. 179 del 1992 compresi nei piani di zona convenzionati.

Quanto costa: la formula nazionale

Il decreto n. 151 del 2020 fissa il corrispettivo nel 50 per cento del corrispettivo di trasformazione del comma 48, ripartito per quota millesimale, e lo riduce in proporzione agli anni che restano della convenzione. La formula ufficiale è:

$$CRV = Cc.48 \times QM \times 0{,}5 \times (ADC - ATC) / ADC$$

CRV è il corrispettivo di rimozione del vincolo; Cc.48 il corrispettivo calcolato con il comma 48; QM la quota millesimale dell'alloggio; ADC gli anni di durata della convenzione; ATC gli anni, «o frazione di essi», trascorsi dalla stipula della convenzione, fino alla durata massima. Per le convenzioni in diritto di superficie di durata da 60 a 99 anni il risultato si moltiplica ancora per 0,5 (art. 1, commi 2 e 3).

Due conseguenze discendono direttamente dalla formula. La prima: più la convenzione è vicina alla scadenza, meno costa affrancare, fino a zero alla scadenza. La seconda: il decreto dimezza una seconda volta il corrispettivo «In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni» (art. 1, comma 3). Il presupposto è la durata della convenzione, non la sola esistenza della superficie: se i vincoli di prezzo sono regolati con una durata diversa, il coefficiente può non applicarsi, come accade a Bologna (capitolo 9), e il dato va chiesto per iscritto.

ESEMPI ILLUSTRATIVI · QUANTO COSTA AFFRANCARE

Alloggio in proprietà. Convenzione di trent'anni stipulata nel giugno 2008; affrancazione nell'ottobre 2026. Sono trascorsi diciotto anni e quattro mesi: se il Comune conta la frazione d'anno come anno intero, come prevedono alcune delibere, ATC è 19. Il corrispettivo di trasformazione dell'intervento è 400.000 euro e l'alloggio ha 10 millesimi. CRV = 400.000 × 0,010 × 0,5 × (30 − 19) / 30 = **733,33 euro**.

Alloggio in superficie, trasformato e affrancato insieme. È l'alloggio dell'esempio del capitolo 3. Convenzione di superficie di 99 anni stipulata nel marzo 1990, che regola anche il vincolo di prezzo per la stessa durata, quindi con il secondo coefficiente applicabile; operazione nell'ottobre 2026, ATC 37. Corrispettivo dell'intervento 600.000 euro, 12 millesimi. Trasformazione: 600.000 × 0,012 = 7.200 euro. Affrancazione: 7.200 × 0,5 × (99 − 37) / 99 = 2.254,55 euro, moltiplicato per 0,5 = **1.127,27 euro**. Totale 8.327,27 euro, oltre alle spese dell'atto.

Anche qui i numeri sono di fantasia. Le modalità con cui i Comuni applicano il coefficiente per la superficie e contano gli anni non sono uniformi: il calcolo vero lo comunica il Comune.

La dilazione

Su richiesta, il Comune concede una dilazione, con interessi legali e una fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta. In caso di dilazione, la convenzione di rimozione può essere stipulata e trascritta dopo il pagamento della prima rata (D.M. 151/2020, art. 2). Il consiglio comunale individua criteri e condizioni della dilazione (art. 31, comma 49-bis). Le somme per l'affrancazione e per la trasformazione possono essere finanziate con un mutuo.

Che cosa produce l'affrancazione

Il comma 49-quater, introdotto nel 2018, regola tre effetti. Finché la rimozione del vincolo è pendente, il contratto di trasferimento «non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato». Con la rimozione, la pretesa di rimborso della differenza, «a qualunque titolo richiesto, si estingue». Infine la rimozione del vincolo di prezzo «comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva». Il decreto ministeriale precisa che il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso, «per effetto della stipula della convenzione tra le parti» (art. 1, comma 4). Le regole del 2018 si applicano anche ai contratti stipulati prima, e la Corte costituzionale, con la sentenza n. 210 del 2021, le ha ritenute legittime anche in questa parte: la legittimazione dei venditori risponde «a una finalità di riequilibrio che trova giustificazione proprio nei principi di uguaglianza e di ragionevolezza».

Che cosa l'affrancazione non tocca

L'effetto del comma 49-quater è ampio ma ha un perimetro preciso: riguarda i vincoli contenuti nella convenzione, di prezzo, di canone e di natura soggettiva. Non elimina gli obblighi che hanno un'altra origine, e che vanno verificati separatamente prima di dichiarare libero un alloggio.

- **Contributi e mutui agevolati.** Gli obblighi legati al contributo pubblico seguono le proprie regole, a cominciare dall'art. 20 della legge n. 179 del 1992. Il Comune di Venezia lo dice espressamente nella disciplina dell'affrancazione: in caso di mutuo agevolato o di contributo in conto capitale della Regione o dello Stato «dovranno essere rispettate le previsioni di cui all'art. 20 della L. 179/1992». Le leggi regionali possono prevedere la restituzione o il trasferimento del contributo in caso di vendita (capitolo 11).

- **Provenienza pubblica.** Per l'alloggio pubblico riscattato restano il divieto decennale e la prelazione dell'ente previsti dalla legge n. 560 del 1993.
- **Superficie.** L'affrancazione non trasforma la superficie in proprietà: senza trasformazione, la scadenza resta.
- **Altri programmi.** Le convenzioni dell'edilizia integrata del Piano Casa 2026 hanno una disciplina propria, che non richiama il comma 49-bis (capitolo 13).

⚠ CHI FISSA LA PERCENTUALE: IL DECRETO, NON PIÙ IL COMUNE

Una disposizione del 2011 aveva stabilito che, dal 1° gennaio 2012, la percentuale del corrispettivo di affrancazione fosse stabilita dai Comuni (art. 29, comma 16-undecies, D.L. 216/2011, come riportato in nota al testo ufficiale dell'art. 31). Il comma 49-bis, riscritto nel 2018, ha affidato la determinazione del corrispettivo al decreto ministeriale, adottato nel 2020. La Corte costituzionale, nella sentenza n. 210 del 2021, ha ricostruito il passaggio in modo esplicito: la determinazione è demandata al decreto del Ministro dell'economia, previo passaggio in Conferenza unificata, «e, dunque, non più ai Comuni, come precedentemente stabilito dall'art. 29, comma 16-undecies». Le differenze che si osservano fra Comuni, coefficienti propri, modi di contare gli anni, valori delle aree, non sono quindi espressione di una libertà generale di deroga: vanno ricondotte alla loro base, cioè ai dati che la legge e il decreto lasciano al Comune, come il valore venale dell'area e la dilazione. Una delibera comunale che si discosti dalla formula ministeriale va esaminata nella sua base normativa prima di essere applicata come un dato.

TRASFORMAZIONE E AFFRANCAZIONE: DUE ATTI DIVERSI

Nel linguaggio corrente i due atti si confondono, anche perché alcuni Comuni chiamano «svincolo» la rimozione del vincolo di prezzo, non la trasformazione della superficie. Hanno invece oggetti ed effetti distinti. La **trasformazione** cambia il diritto: la superficie a tempo diventa piena proprietà (art. 31, commi 45-48), ma da sola non elimina il prezzo massimo. L'**affrancazione** cambia il prezzo: elimina prezzo massimo, canone massimo e vincoli soggettivi della convenzione (commi 49-bis e 49-quater), ma da sola non elimina la scadenza della superficie.

Per vendere la proprietà superficiaria senza il vincolo di prezzo basta rimuovere il vincolo, se ancora operante, con l'affrancazione, verificando a parte gli altri limiti: la superficie si vende allora a prezzo libero, con la sua scadenza. La trasformazione serve invece ad acquistare anche il suolo. Se l'obiettivo è vendere la piena proprietà libera, vanno verificati entrambi i profili: secondo la disciplina comunale e il titolo, la trasformazione può accompagnarsi all'affrancazione oppure comportare da sola la cessazione dei vincoli, come accade a Milano per le convenzioni con più di vent'anni e a Roma secondo il calcolo ventennale (capitoli 6 e 9). Il percorso per una compravendita sana è questo: verificare diritto, convenzione e durate; individuare con il Comune il percorso applicabile e ottenere per iscritto i corrispettivi, con un unico atto dove è previsto; stipulare e trascrivere gli atti prima del rogito o insieme al rogito, firmando nel frattempo un preliminare con condizione sospensiva (capitolo 15); verificare a parte gli obblighi da contributi o provenienza pubblica; richiamare e allegare nel rogito la convenzione e gli atti di trasformazione e di rimozione, con gli estremi della loro trascrizione. Il prezzo di mercato va sempre riferito al diritto effettivamente venduto: superficie e piena proprietà non valgono lo stesso.

FONTI · *L. 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31, commi 48, 49-bis, 49-ter e 49-quater, testo vigente dal 21 maggio 2022, e nota (54) · D.M. MEF 28 settembre 2020, n. 151, artt. 1 e 2 · D.L. 23 ottobre 2018, n. 119, art. 25-undecies · Corte cost., sent. n. 210/2021, punti 5.1 e 9 · L. 17 febbraio 1992, n. 179, art. 20 · Comune di Venezia, pagina «Modulistica · Trasformazione, Affrancazione e Sostituzione», aggiornata al 2 ottobre 2025 · Cass. civ., Sez. II, ord. 16 dicembre 2024, n. 32705*

9. Le regole delle maggiori città

La legge nazionale fissa il quadro e la formula; i valori li determinano i Comuni. Sono i consigli comunali a deliberare la trasformazione delle aree, a stimare il valore venale dei terreni, a stabilire dilazioni e tempi e ad applicare i coefficienti del decreto ministeriale, che non possono modificare a piacimento (capitolo 8). Questo capitolo riporta ciò che le maggiori città pubblicano sui propri siti istituzionali, alla data di chiusura. Dove un Comune non pubblica le regole in forma consultabile, il Quaderno lo dice: in quel caso l'unica fonte affidabile è l'ufficio comunale competente.

TABELLA 5 · LE MAGGIORI CITTÀ: ATTI, PROCEDURE E TEMPI PUBBLICATI

CITTÀ	ATTI PRINCIPALI	PROCEDURA E TEMPI DICHIARATI
Roma	D.A.C. n. 116/2018; D.G.C. n. 103/2020; D.A.C. n. 10/2022; D.A.C. n. 113/2023	Affrancazione dopo cinque anni dal primo trasferimento; termine di 90 giorni secondo la legge e la comunicazione comunale del 2022, che qualifica i 180 giorni come termine precedente; priorità per compravendita in corso o contenzioso, decorsi i 90 giorni; cessazione automatica dei vincoli alla scadenza delle convenzioni in proprietà
Milano	D.D. n. 4328/2025 (trasformazione); servizio SPV, D.C.C. n. 35/2021 (rimozione dei vincoli); servizio RPV (prezzo massimo)	Percorsi distinti: trasformazione; rimozione dei vincoli per area privata o PEEP, per i PEEP in superficie contestuale all'atto di trasformazione; determinazione del prezzo massimo quando il vincolo resta
Torino	Servizio «liberalizzazione dai vincoli convenzionali»	Contatto preliminare per individuare la convenzione; istanza; importo entro 90 giorni; accettazione entro 12 mesi; atto notarile entro 90 giorni dall'accettazione, con pagamento PagoPA nei 10 giorni precedenti
Napoli	Carta dei servizi: nulla osta alla vendita della proprietà superficiaria	Verifica dei requisiti dell'acquirente e dei limiti di prezzo, 90 giorni; regole operative sull'affrancazione non individuate
Bologna	D.C. n. 44/2021; D.C. n. 64/2022 e riferimento tecnico	Vincoli PEEP di durata ventennale, senza il coefficiente 0,5; stipula dopo il 50 per cento, saldo in due rate con fideiussione
Firenze	Delibere della Giunta sulla trasformazione; delibera annuale allegata al bilancio	Trasformazione con o senza eliminazione contestuale dei vincoli, su offerta del Comune; rimozione separata per chi ha già trasformato; vincoli dichiarati di durata trentennale
Genova	Servizio «svincolo dai limiti di godimento»	Solo alloggi su aree cedute in proprietà; domanda online; atto d'impegno; provvedimento dirigenziale; atto da Segretario Generale o notaio; 90 giorni

CITTÀ	ATTI PRINCIPALI	PROCEDURA E TEMPI DICHIARATI
Palermo	Sportello telematico; L.R. Sicilia n. 21/2020, artt. 5 e 6	Procedimenti distinti per convenzioni oltre e sotto i 25 anni; decadenza dei vincoli distinta dall'acquisto della proprietà del suolo
Bari	Delibera di Giunta del 5 novembre 2021, a modifica delle n. 120/2013 e n. 107/2021	Criteri del 2021; atti applicativi successivi da richiedere al Comune con i relativi allegati
Venezia	D.C.C. n. 8/2023 e allegato A	Corrispettivo entro 90 giorni; accettazione entro 45; fino a quattro rate semestrali, saldate prima dell'atto per la trasformazione, con fideiussione per l'affrancazione

Roma

Roma è il caso più stratificato. Le linee guida della Giunta Capitolina n. 13 del 5 agosto 2016, attuative della delibera commissariale n. 33 del 2015, fissavano l'istruttoria in 180 giorni, termine ancora riportato dalla pagina del servizio aggiornata al 30 dicembre 2024. Lo ha superato la legge: dal 2021 il comma 49-bis stabilisce che il Comune «deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza», e lo stesso Comune, in una comunicazione del 13 aprile 2022 aggiornata il 26 aprile, spiega che la legge del 2021 «stabilisce in 90 giorni i termini di conclusione delle procedure di affrancazione» e che i 180 giorni erano il termine fissato «Precedentemente» dalla Giunta. Il termine riguarda la risposta: accettazione, pagamento e atto richiedono altro tempo. La stessa comunicazione ammette una trattazione prioritaria, decorsi i novanta giorni, per chi documenta una compravendita in corso o un contenzioso. La deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018 aveva fissato, nel quadro normativo di allora, una percentuale dell'80 per cento per l'affrancazione, oggi sostituita da quella del D.M. 151/2020 (capitolo 8), e 100 euro di diritti di istruttoria. Con la deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 113 dell'8 giugno 2023 il Comune ha fissato il metodo di stima del valore delle aree dei 118 piani di zona, base dei corrispettivi di trasformazione e di affrancazione: valore OMI del fabbricato finito, meno costi, oneri e utile del promotore, attualizzato. I valori, in euro al metro quadrato, si aggiornano ogni anno; per le domande semplificate i 100 euro di istruttoria non si pagano più.

Dal 10 giugno 2023 le istanze «devono essere presentate esclusivamente tramite la piattaforma SIAT», anche dall'ex proprietario per la sola affrancazione. Sono ammesse definizioni d'urgenza per comprovati motivi, fra cui la «prossima compravendita», per la quale è necessario allegare il contratto preliminare registrato e trascritto. E a Roma vale la deliberazione n. 10 del 2022 sulla cessazione automatica dei vincoli alla scadenza delle convenzioni in proprietà, illustrata nel capitolo 6: prima di avviare un'affrancazione su un alloggio in proprietà, conviene verificare se la convenzione non sia già scaduta.

Milano

Milano distingue tre percorsi, e conviene individuare subito quello giusto. La **trasformazione** della superficie in proprietà segue i prezzi fissati dalla determinazione dirigenziale n. 4328 del 30 maggio 2025, descritta nel capitolo 7. La **rimozione dei vincoli** è il servizio «SPV»: i vincoli «inerenti il prezzo massimo di cessione e i requisiti soggettivi degli assegnatari [...] possono essere rimossi anticipatamente dalla scadenza della convenzione [...] previo pagamento di un corrispettivo e successiva stipula di atto notarile». Il modulo di richiesta, che richiama la deliberazione del Consiglio comunale n. 35 del 28 aprile 2021, distingue il «CASO A», intervento convenzionato «su area di proprietà privata», dal «CASO B», intervento P.E.E.P. «su area ceduta dal Comune di Milano in diritto di superficie o in diritto di proprietà». La pagina del servizio precisa che per gli

interventi PEEP la rimozione avviene, trascorsi cinque anni dal primo trasferimento, «per le convenzioni in diritto di superficie, contestualmente all'atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà» e, per quelle in proprietà, «con atto di svincolo», con corrispettivo calcolato secondo il D.M. 151/2020. Contestuale non significa a pagamento in ogni caso: secondo le FAQ del Comune, per le convenzioni in cui «sono trascorsi 20 anni dalla stipula», con la firma della trasformazione «i vincoli convenzionali si dichiarano decaduti», mentre prima di quel termine la rimozione anticipata si chiede e si paga con il servizio SPV. Le FAQ mostrano anche che i vincoli possono avere durate diverse: in una superficie di novant'anni con convenzione modellata sulla legge del 1977, dopo vent'anni cade il vincolo di prezzo, ma restano fino alla scadenza della superficie i requisiti soggettivi dell'acquirente, da attestare con una certificazione della Direzione Casa. La **determinazione del prezzo massimo**, quando il vincolo resta, è il servizio «RPV», trattato nel capitolo 3.

Torino

Torino ha un unico servizio per trasformazione e rimozione o riduzione dei vincoli, gestito dall'Ufficio Convenzioni. Il primo passo è un contatto informale: «In via preliminare devi scrivere una mail all'indirizzo vincoliconvenzionali@comune.torino.it, manifestando il tuo interesse e fornendoci i dati del tuo immobile», così che l'ufficio individui la convenzione corretta e invii il modulo specifico. Seguono due fasi distinte, la prima dall'istanza alla comunicazione dell'importo, la seconda dall'accettazione alla stipula. I tempi sono scritti: «Entro 90 giorni dalla presentazione del modulo di istanza compilato e firmato, ti comunicheremo l'importo da versare»; l'offerta si può accettare nei 12 mesi successivi; l'atto notarile va stipulato entro 90 giorni dall'accettazione, pagando con PagoPA nei dieci giorni precedenti.

Napoli

Sul sito istituzionale del Comune di Napoli non sono state individuate, alla data di chiusura, pagine di servizio, regolamenti o delibere operative consultabili sulla trasformazione della superficie o sulla rimozione dei vincoli di prezzo. Gli atti di programmazione dell'ente possono prevedere iniziative in materia, ma un indirizzo programmatico non prova che la procedura sia già attiva. Chi vuole liberare un alloggio in convenzione a Napoli deve chiedere per iscritto agli uffici comunali competenti se la procedura sia operativa, con quale corrispettivo e in quali tempi. Per chi vende con il vincolo, invece, la Carta dei servizi del Comune prevede un procedimento specifico: il «Nulla osta alla vendita della proprietà superficiaria di immobili di edilizia convenzionata», che consiste nella «verifica presupposti soggettivi in capo all'acquirente e quantificazione limiti di prezzo relativi alla cessione del diritto di superficie», ha un termine di novanta giorni, salvo differimento per esigenze istruttorie. È un servizio diverso dall'affrancazione, ma è quello che serve per vendere correttamente un alloggio che resta vincolato.

Bologna

Il Consiglio comunale di Bologna, con la delibera n. 44 del 10 maggio 2021, esecutiva dal 22 maggio 2021, ha approvato le modalità di calcolo del corrispettivo di affrancazione ai sensi della legge n. 136 del 2018 e del decreto ministeriale n. 151 del 2020. Con la successiva delibera n. 64, approvata nella seduta del 18 luglio 2022, il Consiglio ha recepito la legge n. 51 del 2022 per le istanze presentate dal 21 maggio 2022. Il coefficiente 0,5 previsto dal decreto ministeriale per la superficie di lunga durata «non trova applicazione alle convenzioni sottoscritte tra il Comune di Bologna e le cooperative/imprese di costruzione ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/71, in quanto le limitazioni previste in tali convenzioni sono di durata ventennale», come conferma il riferimento tecnico allegato. Nel calcolo la frazione d'anno si arrotonda per difetto; la dilazione richiede una fideiussione, l'atto si stipula dopo il pagamento del 50 per cento e il resto si versa in due rate, a sei mesi e a un

anno. Chi ha avuto un contributo regionale deve inoltre chiedere alla Regione quanto restituire, se rimuove i vincoli entro vent'anni dalla convenzione. Resta da verificare, alloggio per alloggio, che il proprio titolo rientri fra le convenzioni descritte.

Firenze

Firenze offre due percorsi per chi è ancora in superficie: la «Trasformazione diritto di superficie», senza eliminazione dei vincoli, e la «Trasformazione diritto di superficie + eliminazione vincoli», con rimozione contestuale. Il procedimento «viene attivato dal Comune mediante invio di offerta agli interessati», e il Comune precisa che i vincoli derivanti dalla concessione originaria «Hanno durata trentennale». Per chi ha già trasformato c'è un servizio separato. In questo caso la rimozione dei vincoli è riservata ai proprietari di alloggi dei programmi comunali che «abbiano già trasformato il diritto di superficie in proprietà o sostituito le convenzioni originarie». Il corrispettivo è pari al «50% del valore risultante dall'applicazione del comma 48, con una riduzione proporzionale in base al tempo trascorso» dalla convenzione originaria, e il valore di riferimento è aggiornato ogni anno con una delibera allegata al bilancio di previsione. Il Comune segnala un caso particolare: gli alloggi con contributi agevolati della Regione Toscana richiedono, in caso di vendita entro il decimo anno, l'estinzione o il trasferimento del contributo secondo le regole regionali.

Genova

Genova gestisce online, con identità digitale, lo «svincolo dai limiti di godimento degli alloggi realizzati in edilizia convenzionata su aree cedute in proprietà». Il servizio riguarda solo gli alloggi in proprietà e non va esteso per analogia a quelli in superficie. Il corrispettivo è «calcolato sulla base della stima effettuata dall'Ufficio Tecnico del Comune»; dopo la comunicazione della somma, il proprietario firma un atto d'impegno, segue il provvedimento dirigenziale e poi il rogito, davanti al Segretario Generale o a un notaio. La durata massima del procedimento è di novanta giorni.

Palermo e la legge siciliana

Lo sportello telematico del Comune di Palermo distingue i procedimenti a seconda che la convenzione abbia più o meno di venticinque anni e offre un procedimento di «decadenza vincoli in proprietà» per le convenzioni oltre i venticinque anni, richiamando l'art. 5 della legge regionale siciliana n. 21 del 2020. Vanno tenuti distinti due effetti. La **decadenza dei vincoli**: l'art. 5 stabilisce che «I vincoli imposti nella convenzione di cui all'articolo 31 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni, riguardanti la determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione o eventuali diritti di prelazione, decadono trascorsi venticinque anni dalla data della stipula della convenzione medesima». L'**acquisto della proprietà del suolo**: è una questione diversa, che per gli alloggi in superficie resta affidata alla trasformazione, perché l'art. 6 rinvia, «se compatibili», ai commi da 45 a 50 dell'art. 31 della legge n. 448 del 1998. La decadenza dei vincoli non rende proprietario chi è superficiario. Resta da valutare con il notaio la portata della norma regionale sui contratti fra privati, materia di ordinamento civile riservata allo Stato; non risulta una pronuncia della Corte costituzionale sull'art. 5.

Bari e Venezia

La Giunta di Bari, il 5 novembre 2021, ha approvato la nuova procedura di calcolo del corrispettivo per la trasformazione e per l'eliminazione dei vincoli. Poiché i tetti introdotti nel 2021 sono stati eliminati nel 2022, conviene chiedere al Comune quale calcolo applichi oggi, insieme ai provvedimenti applicativi successivi e ai relativi allegati: alla data di chiusura non sono stati letti testi che consentano di ricostruire i criteri generali in vigore. A Venezia, secondo la delibera di Consiglio n. 8 del 2023, il valore venale dell'area si calcola con la

formula «VVA = (SP x OMI x IA x CT) x KA», e il corrispettivo di rimozione segue la formula nazionale, con il coefficiente 0,5 per la superficie. Il Comune comunica il corrispettivo entro novanta giorni e l'interessato deve accettare entro quarantacinque, altrimenti la richiesta viene archiviata. La dilazione segue regole diverse per le due operazioni: per la trasformazione il corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, si paga in non più di quattro rate semestrali «da saldarsi preventivamente alla stipula dell'atto pubblico»; per l'affrancazione le rate, fino a quattro, sono ammesse «previa presentazione di una garanzia fideiussoria». L'affrancazione vale per le unità «già concesse in diritto di superficie o in piena proprietà»: il prezzo si libera anche conservando la superficie.

Da dove partire, città per città

Recapiti pubblicati alla data di chiusura; senza un servizio dedicato, vale la richiesta tipo del capitolo 15.

TABELLA 6 · COME AVVIARE LA PRATICA: CANALE, PRIMI DOCUMENTI, PRIMA DOMANDA

CITTÀ	CANALE E UFFICIO	PRIMI DOCUMENTI	PRIMA DOMANDA DA FARE
Roma	Piattaforma SIAT, unico canale per istanze e pagamenti; Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica	Istanza con procedura semplificata; atto di acquisto; preliminare, per l'urgenza	Convenzione già scaduta per la D.A.C. 10/2022? Se no, quale corrispettivo e in quali tempi?
Milano	Direzione Rigenerazione Urbana: servizi CSP, SPV e RPV; URB. Valconvenzionata@comune.milano.it	Moduli; millesimi per i PEEP in superficie; fatture delle migliorie per l'RPV	Sono trascorsi vent'anni, così che la trasformazione faccia decadere i vincoli?
Torino	Ufficio Convenzioni, via Orvieto 1/20/A; vincoliconvenzionali@comune.torino.it	Dati dell'immobile; poi modulo, documenti d'identità, atto, tabelle millesimali	Quale convenzione si applica e quale importo?
Napoli	Servizio Valorizzazione del Patrimonio; alienazioni.immobiliare@comune.napoli.it	Istanza di nulla osta, con i dati dell'acquirente	Requisiti e prezzo massimo per vendere con il vincolo; è attiva una procedura di affrancazione?
Bologna	Settore Patrimonio, U.I. Tecnica, Ufficio Estimativo Trasferimenti	Estremi della convenzione; atto di provenienza; quota millesimale	Convenzione ventennale, senza coefficiente 0,5? Contributo regionale da restituire?
Firenze	Direzione Patrimonio, Ufficio Stime e Valutazioni; trasmissione.documenti.peep@comune.fi.it	Modulo d'istanza; millesimi dell'amministratore; documenti d'identità	Trasformazione con o senza eliminazione dei vincoli? Vincoli trentennali in corso?
Genova	Servizio online con identità digitale	Indicati dal servizio online	L'alloggio è su area ceduta in proprietà o in superficie?
Palermo	Sportello telematico unificato	Indicati dallo sportello	La convenzione ha più di venticinque anni? Serve la decadenza o la trasformazione?
Bari	Uffici del Patrimonio, che hanno proposto la delibera del 2021	Richiesta tipo del capitolo 15	Delibera e allegati vigenti; preventivo scritto
Venezia	Settore Urbanistica, edilizia convenzionata	Atto di acquisto, abitabilità, millesimi, planimetrie	Affrancare tenendo la superficie o trasformare? Quali rate?

FONTI · *L. 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31, c. 49-bis · Roma, pagine di servizio, informazione del 13 aprile 2022, D.A.C. n. 10/2022 e n. 113/2023 · Milano, D.D. n. 4328/2025, pagine, moduli e FAQ dei servizi SPV (D.C.C. n. 35/2021), CSP e RPV · Torino, Firenze e Genova, pagine dei servizi · Bologna, D.C. n. 44/2021, D.C. n. 64/2022 e riferimento tecnico · Napoli, Carta dei servizi · Palermo, Sportello telematico; L.R. Sicilia 2 ottobre 2020, n. 21, artt. 5 e 6 · Bari, comunicato del 5 novembre 2021 · Venezia, D.C.C. n. 8/2023 e modulistica*

10.
Vendere e comprare: preliminare, prezzo, notaio, agenzia

La compravendita di una casa in convenzione segue le regole di ogni compravendita, con un'aggiunta: prima di parlare di prezzo bisogna sapere se il prezzo è libero. Le decisioni della Cassazione degli ultimi anni mostrano con precisione che cosa accade quando questa verifica manca o arriva tardi.

Il preliminare firmato a un prezzo superiore al massimo

Il caso deciso dalla Seconda Sezione con l'ordinanza 11 giugno 2026, n. 19312, riguarda un alloggio di un piano di zona di Fiumicino, con convenzione del 2003. Nel 2013 le parti firmano un preliminare a un prezzo superiore al massimo. Il promissario acquirente chiede al giudice di trasferirgli l'immobile con sentenza. La Corte d'appello di Roma dichiara nulla la clausola sul prezzo e ritiene la domanda di trasferimento «improseguibile, allo stato», perché è in corso il procedimento di rimozione del vincolo: il contratto resta in piedi, in attesa di sapere quale sarà il prezzo. Il venditore sostiene che la legge del 1992 avrebbe reso l'alloggio liberamente commerciabile; la Cassazione respinge l'argomento, ricordando che quella legge aveva superato i vincoli quinquennali «ma non aveva abolito i vincoli in materia di determinazione del prezzo massimo di cessione». Intanto l'acquirente aveva dovuto prendere in affitto un'altra casa, e il danno gli è stato riconosciuto.

Il comma 49-quater in pratica

Se la vendita è già avvenuta a un prezzo superiore al massimo, la legge offre al venditore una via d'uscita: chiedere l'affrancazione. Finché la rimozione è pendente, il contratto non produce effetti per la sola differenza fra prezzo pagato e prezzo vincolato; quando il vincolo è rimosso, la pretesa di restituzione si estingue. La Cassazione ha tratto le conseguenze processuali:

- la domanda di affrancazione, «ove esercitata e documentata, determina la sospensione del processo di ripetizione dell'indebito», non la sua chiusura (Cass., Sez. II, sent. 6 novembre 2025, n. 29368, che richiama le Sezioni Unite del 2022 e l'ordinanza n. 5247 del 2024);
- se l'affrancazione si perfeziona mentre la causa è in Cassazione, la Corte dichiara la cessazione della materia del contendere «in conseguenza della sopravvenuta estinzione del diritto» a pretendere la differenza (Cass., Sez. II, sent. 24 maggio 2024, n. 14528, in un caso in cui la venditrice aveva presentato l'istanza nel 2019 e l'atto di rimozione era stato stipulato il 1° febbraio 2024);
- le norme del 2018 si applicano anche ai giudizi già in corso e anche dopo un primo annullamento con rinvio, perché sono norme sopravvenute (Cass., Sez. II, ord. 16 dicembre 2024, n. 32705).

ESEMPIO ILLUSTRATIVO · CHE COSA SUCCEDE ALLA DIFFERENZA

Un alloggio con prezzo massimo aggiornato di 190.000 euro è stato venduto per 280.000 euro, senza affrancazione. La differenza di 90.000 euro è un pagamento non dovuto, che l'acquirente può chiedere indietro. Se il venditore presenta istanza di affrancazione e la documenta in giudizio, il processo si sospende; se l'affrancazione si conclude, la pretesa di 90.000 euro si estingue e il venditore ha pagato al Comune soltanto il corrispettivo di affrancazione. Se il venditore non la chiede, può farlo l'acquirente, che ha interesse a rimuovere il vincolo per poter rivendere a prezzo libero; in quel caso, però, la sua pretesa di restituzione si estingue comunque con la rimozione. La convenienza dipende dal rapporto fra la differenza in gioco e il corrispettivo: è il calcolo da fare con il notaio e con un legale.

Il notaio: che cosa deve verificare e che cosa no

Due decisioni recenti della Terza Sezione tracciano un confine utile. Quando il notaio roga come piena proprietà un bene che è soltanto in diritto di superficie, risponde del danno, che coincide in sostanza con il costo della trasformazione: è il caso di Oristano raccontato nel capitolo 2 (Cass., ord. n. 17469/2025). Quando invece il danno dipende dal calcolo del prezzo massimo, la responsabilità del notaio non è automatica: se l'accertamento «è di tipo tecnico, richiede cioè valutazioni di estimo e di ingegneria, allora non si può trarre la conclusione che il notaio è responsabile per non averlo fatto» (Cass., ord. 9 gennaio 2026, n. 501). La conseguenza pratica è chiara: la natura del diritto e l'esistenza della convenzione sono verifiche giuridiche che il notaio deve fare; il calcolo del prezzo massimo aggiornato è un'operazione tecnica che va chiesta al Comune o a un tecnico, prima del preliminare. Il Quaderno N.40 «La responsabilità del notaio nella compravendita immobiliare» ha illustrato i doveri del notaio nelle visure e nell'informazione delle parti, e i termini entro cui farne valere la responsabilità.

L'agente immobiliare

Nelle pronunce esaminate non si trova una decisione della Cassazione che fissi in modo specifico gli obblighi del mediatore sull'edilizia convenzionata. Il mediatore compare però fra le parti chiamate in causa: nel caso deciso con l'ordinanza n. 5850 del 2024, un promissario acquirente aveva agito contro la venditrice, contro altri soggetti e contro il mediatore, sostenendo che il vincolo di prezzo fosse stato prima taciuto e poi non applicato. Il codice civile impone al mediatore di comunicare alle parti le circostanze a lui note relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare (art. 1759); il Quaderno N.28 ha trattato l'incarico di mediazione e i doveri che ne derivano, e il Quaderno N.42 «Le liti sulla casa e gli agenti immobiliari» che cosa si contesta davvero agli agenti nelle decisioni della Cassazione e quali tutele ha chi se ne avvale. Un vincolo trascritto nei registri immobiliari, che incide sul prezzo, è con ogni evidenza una circostanza rilevante: il capitolo 15 indica i documenti da chiedere prima di raccogliere una proposta. C'è poi un profilo economico che l'agente deve conoscere: se il preliminare è sottoposto alla condizione dell'affrancazione, «il diritto alla provvigione sorge nel momento in cui si verifica la condizione» (art. 1757, primo comma, cod. civ.). Una proposta condizionata sposta in avanti, e rende incerto, il compenso: va spiegato al cliente e scritto nell'incarico.

Il mutuo

Il prezzo vincolato pesa anche sul finanziamento. Se il prezzo concordato supera il massimo, la perizia della banca e il prezzo legittimo divergono; se l'alloggio è in superficie, la banca valuta la durata residua. La legge consente di finanziare con un mutuo le somme dovute per trasformazione e affrancazione: il percorso più lineare è concordare con il venditore che l'affrancazione, ed eventualmente la trasformazione, siano stipulate prima o contestualmente al rogito, e che la banca ne sia informata dalla prima richiesta.

FONTI · *L. 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31, cc. 49-bis e 49-quater · Codice civile, artt. 1757 e 1759 · Cass. civ., Sez. II, sent. 24 maggio 2024, n. 14528 · ord. 5 marzo 2024, n. 5850 · ord. 16 dicembre 2024, n. 32705 · sent. 6 novembre 2025, n. 29368 · ord. 11 giugno 2026, n. 19312 · Cass. civ., Sez. III, ord. 29 giugno 2025, n. 17469 · ord. 9 gennaio 2026, n. 501*

11.
Edilizia agevolata, cooperative e alloggi pubblici riscattati

Accanto ai vincoli della convenzione esistono vincoli che nascono dal contributo pubblico o dalla proprietà pubblica originaria dell'alloggio. Sono diversi per natura e durata e si cumulano con quelli della convenzione.

L'edilizia agevolata: cinque anni e l'autorizzazione regionale

L'art. 20 della legge n. 179 del 1992, nel testo sostituito dalla legge n. 85 del 1994, stabilisce che «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». Il termine decorre dall'assegnazione effettiva, non dalla sola formalizzazione dell'atto: «il termine quinquennale decorre dall'assegnazione del bene o dal suo acquisto» (Cass., Sez. II, sent. 28 dicembre 2022, n. 37895, nel caso di un'assegnataria che abitava l'alloggio dal 1987 e ne aveva ottenuto l'atto pubblico solo nel 2000). Nei casi di subentro il contributo pubblico è mantenuto solo se il subentrante ha i requisiti soggettivi vigenti in quel momento (art. 20, comma 2).

Le leggi regionali possono aggiungere regole sulla restituzione o sul trasferimento del contributo in caso di vendita: il Comune di Firenze, per esempio, segnala che gli alloggi con contributi della Regione Toscana venduti entro il decimo anno richiedono l'estinzione o il trasferimento del contributo. È una verifica da fare con l'ente che ha erogato il contributo.

Le cooperative a proprietà indivisa

Nelle cooperative a proprietà indivisa il socio non è proprietario dell'alloggio: lo è la cooperativa, che lo assegna in godimento. Il socio non ha un immobile da vendere, ma una posizione sociale regolata dallo statuto.

Gli alloggi pubblici acquistati dagli inquilini

Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica venduti agli assegnatari ai sensi della legge 24 dicembre 1993, n. 560, «non possono essere alienati, anche parzialmente, né può essere modificata la destinazione d'uso, per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto e comunque fino a quando non sia pagato interamente il prezzo» (art. 1, comma 20). In caso di vendita, gli enti proprietari originari, gli ex IACP comunque denominati, «hanno diritto di prelazione». Il testo non limita espressamente la prelazione al decennio: prima di vendere un alloggio riscattato conviene interpellare l'ente.

Il Piano Casa 2026 è intervenuto sulle vendite future di alloggi pubblici: l'art. 5 del decreto-legge n. 66 del 2026 affida a un decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, d'intesa con la Conferenza unificata, le procedure con cui Comuni e aziende per la casa potranno alienare il proprio patrimonio, e riconosce un diritto di opzione all'assegnatario non moroso che non sia proprietario di un'altra abitazione. Il decreto era previsto entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione; le verifiche svolte per questo Quaderno non hanno consentito di accertarne la pubblicazione, e prima di contare sulla misura occorre chiedere all'ente proprietario se le procedure siano operative.

FONTI · *L. 17 febbraio 1992, n. 179, art. 20, nel testo sostituito dall'art. 3 della L. 15 febbraio 1994, n. 85 · L. 24 dicembre 1993, n. 560, art. 1, c. 20 · D.L. 7 maggio 2026, n. 66, conv. L. 2 luglio 2026, n. 116, art. 5 · Cass. civ., Sez. II, sent. 28 dicembre 2022, n. 37895 · Comune di Firenze, pagina del servizio di rimozione dei vincoli*

12.

Aste ed esecuzioni immobiliari

Una casa in convenzione può essere pignorata e venduta all'asta? La risposta è sì, ma con regole procedurali proprie, introdotte dalla legge di bilancio per il 2021 e corrette dalla Corte costituzionale nel 2024.

L'avviso al Comune e all'ente finanziatore

Le procedure esecutive su immobili di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, «sono nulle se il creditore procedente non ne ha dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente». La nullità può essere rilevata anche d'ufficio (art. 1, comma 376, L. 30 dicembre 2020, n. 178). Se l'esecuzione era già iniziata, il giudice la sospende per consentire a questi soggetti di intervenire a tutela della finalità sociale degli immobili (comma 377).

La norma non rende l'immobile impignorabile. La Terza Sezione della Cassazione, con la sentenza 22 maggio 2023, n. 14073, ha chiarito che il comma 376 impone, sotto pena di nullità, «alcuni specifici obblighi procedimentali, sostanzialmente di avviso o coinvolgimento di estranei al rapporto di credito», ma «non esclude la pignorabilità dell'immobile realizzato in regime di edilizia agevolata».

La regola cancellata dalla Corte costituzionale

Il comma 378 prevedeva che, se l'esecuzione era promossa dalla banca del mutuo fondiario, il giudice dovesse verificare d'ufficio la conformità del mutuo ai criteri della legge n. 457 del 1978 e l'inserimento della banca in un elenco ministeriale, e che la mancanza anche di uno solo dei requisiti rendesse improcedibile l'esecuzione. La Corte costituzionale, con la sentenza n. 211 del 2024, depositata il 20 dicembre 2024, ne ha dichiarato l'illegittimità per violazione del diritto di difesa: la sanzione «risulta irragionevole e sproporzionata» e «sfugge la ratio della improcedibilità correlata al mancato inserimento della banca in un elenco». La Corte ha ricordato che i commi 376 e 377, rimasti in vigore, confermano che gli immobili di edilizia convenzionata e agevolata «non sono sottratti alle procedure esecutive».

Che cosa compra chi aggiudica

Chi acquista all'asta acquista il diritto che aveva il debitore, con i vincoli che lo accompagnano: la superficie con la sua scadenza, la convenzione con il suo prezzo massimo, salvo che il vincolo sia stato rimosso. La Corte costituzionale (sent. n. 211/2024, punto 4.1) ha chiarito che, «ferma restando la possibile attivazione delle procedure di affrancazione», l'aggiudicatario deve rispettare quei vincoli negli atti successivi. Manca invece una pronuncia recente della Cassazione sull'incidenza del prezzo massimo sul prezzo di aggiudicazione. Per questo la perizia di stima e l'avviso di vendita vanno letti con attenzione su due punti: se segnalano la convenzione e il vincolo di prezzo, e se il perito ha tenuto conto del costo di trasformazione e affrancazione nella determinazione del valore. Il Quaderno N.34 ha illustrato le regole generali delle aste dopo la riforma Cartabia.

FONTI · *L. 30 dicembre 2020, n. 178, art. 1, commi 376-379, e nota di aggiornamento (86) su Normattiva · Corte cost., sent. 20 dicembre 2024, n. 211 · Cass. civ., Sez. III, sent. 22 maggio 2023, n. 14073*

13.
La nuova edilizia convenzionata del Piano Casa 2026

Il decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66, convertito dalla legge 2 luglio 2026, n. 116, ha introdotto all'art. 9 i programmi di «edilizia integrata», che affiancano alloggi convenzionati e alloggi a prezzo di mercato. Il testo dell'articolo in vigore dal 4 luglio 2026 disegna una convenzionata di nuova generazione, con regole più rigide di quelle dei piani di zona.

Che cosa prevede

- **Quota minima.** Almeno il 70 per cento dell'investimento del programma, nel medesimo contesto territoriale, è destinato all'edilizia convenzionata (art. 9, comma 3, lettera d).
- **Prezzo.** Prezzi e canoni sono fissati nella convenzione con il Comune e devono garantire «una riduzione di almeno il 33 per cento rispetto ai valori correnti di mercato nella stessa zona», assumendo come riferimento le quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare o, quando non corrispondono al mercato, i valori risultanti da atti e contratti registrati negli ultimi sei mesi (lettera e).
- **Acquirenti.** Gli alloggi sono destinati a chi ha un indicatore ISEE superiore ai limiti dell'edilizia residenziale pubblica e per cui il costo dell'abitazione a prezzi di mercato supera il 30 per cento del reddito, con un tetto di reddito (lettera f). Se al momento della stipula mancano i requisiti, il contratto «è nullo» (lettera g).
- **Rivendita.** Fino alla scadenza del vincolo l'alloggio può essere rivenduto a un prezzo non superiore a quello di convenzione, «oltre rivalutazione annuale secondo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI)»; non sono consentite la cessione del contratto, la locazione a terzi, anche parziale, e gli atti in contrasto con la destinazione (lettera l).
- **Durata.** Il soggetto attuatore, con un atto d'obbligo da trascrivere entro trenta giorni dal completamento dell'intervento, mantiene la destinazione convenzionata e il prezzo calmierato «per un periodo non inferiore a trenta anni dalla data della fine dei lavori» (comma 5).

Che cosa cambia rispetto ai piani di zona

Le differenze sono tre. La prima è la nullità: nei piani di zona il prezzo eccedente è nullo solo per l'eccedenza e il contratto sopravvive; qui l'assenza dei requisiti dell'acquirente rende nullo l'intero contratto. La seconda è la durata: trent'anni almeno, dalla fine dei lavori. La terza riguarda la via d'uscita: l'art. 9 non richiama l'affrancazione dell'art. 31 della legge n. 448 del 1998, che è riferita alle convenzioni dell'art. 35 della legge n. 865 del 1971 e dell'art. 18 del testo unico dell'edilizia. Se e come le convenzioni del Piano Casa possano essere sciolte prima della scadenza è una questione che il testo non risolve espressamente e che andrà chiarita dai provvedimenti attuativi e dalle convenzioni.

> **⚠ PER CHI COMPRA UN ALLOGGIO DEL PIANO CASA**
>
> L'alloggio costa almeno un terzo meno dei valori di mercato di riferimento, ma per trent'anni non sarà un bene di mercato: non si potrà affittare a terzi e si rivenderà solo a chi ha i requisiti, al prezzo di convenzione rivalutato. È una scelta adatta a chi cerca una prima casa da abitare a lungo, non a chi cerca un investimento.

FONTI · *D.L. 7 maggio 2026, n. 66, conv. L. 2 luglio 2026, n. 116, art. 9, commi 3, 5 e 9, testo vigente dal 4 luglio 2026 · L. 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31, cc. 49-bis e 49-ter*

14.
Il fisco degli atti con il Comune

Trasformazione e affrancazione sono atti fra il proprietario e il Comune, e hanno un trattamento fiscale che non coincide con quello della compravendita. Il quadro è chiaro su un punto, incerto su altri: il Quaderno li distingue.

La trasformazione: registro fisso ed esenzione ipotecaria e catastale

L'art. 32, secondo comma, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, stabilisce che «gli atti di trasferimento della proprietà delle aree previste al titolo III» della legge n. 865 del 1971 e gli atti di concessione del diritto di superficie sulle stesse aree «sono soggetti all'imposta di registro in misura fissa e sono esenti dalle imposte ipotecarie e catastali». Una legge del 2015 ne ha dato l'interpretazione autentica: le agevolazioni si applicano «indipendentemente dal titolo di acquisizione della proprietà da parte degli enti locali» (art. 1, comma 58, L. 28 dicembre 2015, n. 208). L'Agenzia delle Entrate ha esaminato proprio il caso della trasformazione nella risoluzione n. 17/E del 16 febbraio 2015, il cui oggetto ufficiale è «Cessione dal Comune agli assegnatari degli alloggi, di aree già concesse in diritto di superficie – Applicabilità dell'articolo 32 del DPR n. 601 del 1973»; l'Agenzia conclude che questi atti sono «soggetti al regime di favore» dell'art. 32, mentre le agevolazioni prima casa, previste per le «case di abitazione», non si applicano agli atti di trasferimento delle aree.

Va ricordata una parentesi. Le agevolazioni di questo tipo erano state soppresse dal 1° gennaio 2014 dalla riforma dell'imposta di registro e sono state ripristinate dal decreto-legge n. 133 del 2014; secondo la Cassazione, sono «inapplicabili ai trasferimenti di proprietà a titolo oneroso ivi contemplati, ove realizzati dall'1 gennaio 2014 fino al loro ripristino», cioè fino al 13 settembre 2014 (Cass., Sez. V, ord. 10 maggio 2026, n. 13562). Per gli atti stipulati in quei mesi il regime è diverso.

I limiti dell'agevolazione

L'agevolazione riguarda gli atti con cui il Comune trasferisce o concede le aree, non le compravendite fra privati degli alloggi. La Cassazione ha confermato una lettura restrittiva della seconda parte della norma, che estende le agevolazioni agli atti di attuazione dei programmi pubblici: quella parte riguarda l'edilizia sovvenzionata del titolo IV e non l'edilizia convenzionata e agevolata del titolo V (Cass., Sez. V, sent. 28 maggio 2024, n. 14882). Sull'applicabilità dell'esenzione ipotecaria e catastale ai trasferimenti soggetti a IVA, la Sezione tributaria ha dato atto di orientamenti contrastanti al proprio interno (Cass., Sez. V, ord. 20 giugno 2026, n. 21007).

L'affrancazione: un regime non chiarito

Né la legge né il decreto ministeriale n. 151 del 2020 dettano regole fiscali per la convenzione di rimozione del vincolo, e nelle verifiche svolte non è stata individuata prassi dell'Agenzia delle Entrate o giurisprudenza specifica. Non si trasferisce un diritto reale, ma si modifica una convenzione dietro corrispettivo: il regime di registro va chiarito con il notaio prima dell'atto. Il Quaderno non indica un'aliquota, perché non ha una fonte ufficiale su cui fondarla.

Prima casa e plusvalenze

Due avvertenze pratiche. La prima riguarda chi ha comprato una nuova casa con l'agevolazione prima casa mentre era ancora proprietario di quella vecchia, in convenzione, e deve alienarla nel termine di legge. Il termine era di un anno; la legge di bilancio per il 2025 lo ha portato a due anni, sostituendo nella nota II-bis, comma 4-bis, all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico dell'imposta di registro, le parole «entro un anno» con «entro due anni» (art. 1, comma 116, L. 30 dicembre 2024, n. 207, in vigore dal 1° gennaio 2025). Per gli acquisti a cavallo di quella data il termine applicabile va verificato con il professionista. Resta valido, nella sostanza, l'insegnamento di un caso romano deciso sulla disciplina previgente: l'attesa dell'affrancazione non protegge dalla decadenza. La Cassazione ha confermato la decisione che aveva escluso la forza maggiore, perché l'immobile «anche con il prezzo imposto poteva essere venduto» e vi era soltanto «una minore convenienza economica legata al prezzo imposto ante-affrancazione» (Cass., Sez. V, ord. 4 luglio 2025, n. 18236). Il termine biennale dà più respiro, ma l'istanza al Comune va presentata subito. La seconda riguarda le plusvalenze, cioè il guadagno fra prezzo di acquisto e prezzo di vendita, che in alcuni casi è tassato. Le ipotesi da controllare sono due. La rivendita entro cinque anni dall'acquisto, salvo che l'immobile sia stato ricevuto in successione o sia stato abitazione principale del venditore o dei suoi familiari per la maggior parte del periodo (art. 67, comma 1, lettera b, TUIR). E la vendita di un immobile su cui sono stati eseguiti interventi del Superbonus, conclusi da non più di dieci anni, salvo che sia stato ricevuto in successione o sia stato abitazione principale del venditore o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni precedenti o del periodo di possesso, se più breve (art. 67, comma 1, lettera b-bis, TUIR). Se e come il corrispettivo pagato al Comune incida sulla plusvalenza non risulta chiarito da prassi ufficiale: il calcolo va fatto con il commercialista prima di fissare il prezzo.

Dal 1° gennaio 2027

Dal 1° gennaio 2027 si applica il nuovo testo unico dell'imposta di registro (D.Lgs. 1° agosto 2025, n. 123), già richiamato nei Quaderni N.38 e N.45. Alla data di chiusura l'art. 32 del D.P.R. n. 601 del 1973 non è fra le norme abrogate dall'art. 204 del testo unico; eventuali interventi successivi vanno verificati prima dell'atto.

FONTI · *D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, art. 32, testo vigente dal 1° gennaio 2025, e nota (44) · L. 28 dicembre 2015, n. 208, art. 1, c. 58 · Agenzia delle Entrate, risoluzione 16 febbraio 2015, n. 17/E · D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), art. 67, c. 1, lett. b e b-bis · Cass. civ., Sez. V, sent. 28 maggio 2024, n. 14882 · ord. 4 luglio 2025, n. 18236 · ord. 10 maggio 2026, n. 13562 · ord. 20 giugno 2026, n. 21007 · L. 30 dicembre 2024, n. 207, art. 1, c. 116 · D.Lgs. 1° agosto 2025, n. 123*

15.
Prima del preliminare: dossier, clausole, casi e strumenti di decisione

Tutto ciò che precede si traduce in un metodo. Le verifiche che decidono il prezzo vanno fatte prima della proposta d'acquisto, non prima del rogito; ciò che si scopre dopo il preliminare diventa una trattativa sotto pressione o una lite. Il dossier che segue è quello da completare prima di raccogliere una proposta su un alloggio in convenzione; le integrazioni per il rogito sono indicate a parte.

DOSSIER PRIMA DEL PRELIMINARE · DODICI DOCUMENTI

- **1. Atto di provenienza** del venditore e, risalendo, l'atto di prima assegnazione o di prima vendita dal costruttore o dalla cooperativa: dice se si tratta di proprietà o di superficie e da quando decorrono i cinque anni del primo trasferimento.
- **2. Convenzione originaria** con il Comune, con i suoi allegati e la nota di trascrizione: tipo di convenzione, data, durata, criteri del prezzo massimo, eventuali requisiti soggettivi.
- **3. Eventuale atto di trasformazione** della superficie in proprietà, trascritto.
- **4. Eventuale atto di affrancazione** o convenzione di rimozione del vincolo, trascritto: senza atto trascritto, il vincolo si presume operante, salvo il caso della convenzione scaduta.
- **5. Verifica della scadenza** della convenzione e degli atti del Comune sulla durata dei vincoli, come la deliberazione capitolina n. 10 del 2022 a Roma.
- **6. Determinazione del prezzo massimo aggiornato**, chiesta al Comune o calcolata da un tecnico, se il vincolo è operante.
- **7. Preventivo del Comune** per trasformazione e affrancazione, con i tempi dichiarati dall'ufficio.
- **8. Provvedimenti sul contributo pubblico**, se l'alloggio è di edilizia agevolata: data di assegnazione, eventuale autorizzazione regionale, regole sulla restituzione del contributo.
- **9. Contratto di acquisto dall'ente pubblico**, se l'alloggio è un ex alloggio pubblico riscattato: data di registrazione, prova del pagamento integrale, posizione dell'ente sulla prelazione.
- **10. Tabelle millesimali** dal regolamento di condominio o dall'amministratore: servono per ogni calcolo comunale.
- **11. Ispezione ipotecaria** aggiornata, che riporta le trascrizioni della convenzione e degli atti successivi.
- **12. Posizione della banca** dell'acquirente sul finanziamento di un alloggio in superficie o con vincolo di prezzo, e sull'eventuale finanziamento del corrispettivo.

Al rogito si aggiungono gli atti del Comune che autorizzano la stipula della trasformazione o dell'affrancazione, se avvengono contestualmente, e la quietanza del corrispettivo. Il Report VIP-DDS, la due diligence semplificata dell'USEC, organizza questa ricognizione documentale in forma strutturata, e il VIP-DD nella versione estesa; non certifica l'immobile né sostituisce le verifiche che competono al notaio e al tecnico abilitato.

QUANDO L'ATTO CITA LA CONVENZIONE MA NON LA ALLEGA

Accade spesso: il rogito richiama la convenzione in una riga, senza allegarla né descriverne i limiti, e chi compra non sa che cosa sta acquistando. Il vincolo però resta, perché la convenzione è trascritta e segue la casa (capitolo 3). Ecco che cosa cercare e dove.

Nell'atto e nella nota di trascrizione. Il diritto: «diritto di superficie», «proprietà superficiaria», «concessione dell'area per anni ...», oppure «proprietà separata» ai sensi dell'art. 952 c.c., che indica la proprietà della costruzione «separatamente dalla proprietà del suolo» e impone di accertare chi sia titolare dell'area; nelle note di trascrizione il diritto del proprietario si indica come «Proprietà superficiaria» e quello del Comune come «Proprietà per l'area» (Agenzia del Territorio, circolare 26 aprile 2004, n. 3). L'origine: «piano di zona», «P.E.E.P.», legge n. 167 del 1962, art. 35 della legge n. 865 del 1971, artt. 7 e 8 della legge n. 10 del 1977 o art. 18 del testo unico dell'edilizia, «cooperativa edilizia», «assegnazione», «contributo», «mutuo agevolato», «IACP» o «ATER», legge n. 560 del 1993. Il vincolo: gli estremi della convenzione (data, notaio o Segretario comunale, repertorio, trascrizione), «prezzo massimo di cessione», «canone massimo», «requisiti soggettivi», «prelazione», e le formule generiche come «con tutti i patti e le condizioni della convenzione, che la parte acquirente dichiara di conoscere», che segnalano un vincolo senza dire quale. La rimozione: «trasformazione», «cessione in proprietà dell'area», «rimozione dei vincoli», con gli estremi della trascrizione. Se l'ultimo atto tace, si risale la catena fino all'atto di prima assegnazione o di prima vendita.

Dove trovare i dettagli. Al Catasto, la visura dell'immobile. Nei registri immobiliari, l'ispezione anche per soggetto, sul Comune e sulla cooperativa o impresa, perché la convenzione è trascritta contro chi ha costruito e può essere molto anteriore agli atti più recenti; allo stesso ufficio si può chiedere la copia del titolo, che chi domanda la trascrizione di un atto pubblico deve presentare in «copia autenticata» (art. 2658 c.c.). Presso il notaio rogante o, per i notai cessati, l'archivio notarile del distretto. Al Comune, negli uffici dell'edilizia convenzionata o del patrimonio, o nel repertorio dei contratti se la convenzione è stata rogata dal Segretario, con una richiesta di accesso agli atti (art. 22, legge 7 agosto 1990, n. 241). Infine la cooperativa, l'impresa o l'amministratore di condominio e, per i contributi, la Regione o l'ente finanziatore.

Se il vincolo emerge dopo l'acquisto, le strade sono quelle del capitolo 10: la restituzione della parte di prezzo eccedente, che il venditore può neutralizzare affrancando; la responsabilità del notaio che ha rogato come piena proprietà un bene in superficie; il dovere del mediatore di comunicare le circostanze note che incidono sull'affare. I Quaderni N.40, sulla responsabilità del notaio, e N.42, sulle liti con gli agenti immobiliari, ne illustrano presupposti, prove e termini.

Clausole modello

Le clausole e il modello che seguono sono schemi da adattare al caso concreto con il notaio o con il proprio consulente. I dati da completare sono indicati con i puntini di sospensione.

CLAUSOLA TIPO · DICHIARAZIONE SUL REGIME CONVENZIONALE

Art. ... (Regime convenzionale dell'immobile). La parte venditrice dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto è stato realizzato in forza della convenzione stipulata con il Comune di ... in data ..., ai sensi dell'art. ... , trascritta presso l'Ufficio provinciale di ... – Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, in data ... al n. ... di formalità; che la parte venditrice è titolare del diritto di ... sull'immobile; che il primo trasferimento dell'unità abitativa è avvenuto in data ...; che il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione [è stato rimosso con atto in data ... trascritto in data ... al n. ...] [non è stato rimosso] [è cessato per scadenza della convenzione in data ..., come da ...]. La parte venditrice consegna copia della convenzione e degli atti richiamati, che la parte acquirente dichiara di aver ricevuto ed esaminato.

CLAUSOLA TIPO · CONDIZIONE SOSPENSIVA DI AFFRANCAZIONE E OBBLIGHI DURANTE L'ISTRUTTORIA

Art. … (Condizione sospensiva). 1. L'efficacia del presente contratto è sospensivamente condizionata alla stipula e trascrizione, entro il …, della convenzione di rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione ai sensi dell'art. 31, commi 49-bis e seguenti, della legge 23 dicembre 1998, n. 448 [e dell'atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi dei commi 47 e 48 del medesimo articolo].

2. La parte venditrice si obbliga: a) a presentare l'istanza al Comune di … entro … giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, consegnandone copia con la prova del deposito alla parte acquirente; b) a fornire al Comune le integrazioni richieste entro … giorni da ciascuna richiesta; c) a comunicare alla parte acquirente, entro … giorni dal ricevimento, ogni atto del procedimento, compresa la determinazione del corrispettivo; d) ad accettare il corrispettivo, se non superiore a euro …, e a stipulare l'atto di rimozione nei termini fissati dal Comune. Il corrispettivo dovuto al Comune e le spese dei relativi atti sono a carico della parte venditrice. Gli obblighi previsti dal presente comma, e quelli di collaborazione necessari all'avveramento della condizione, sono efficaci dalla sottoscrizione del presente contratto, anche in pendenza della condizione.

3. Se, alla scadenza del termine di cui al comma 1, l'istanza è stata presentata e coltivata nei termini e il procedimento non è concluso per fatto non imputabile alle parti, il termine è prorogato di diritto di … giorni, per una sola volta. Il mancato avveramento della condizione dovuto all'inosservanza degli obblighi di cui al comma 2 costituisce inadempimento della parte venditrice, salvo il diritto della parte acquirente al risarcimento del danno. Se il corrispettivo determinato dal Comune supera l'importo indicato alla lettera d) del comma 2, ciascuna parte può recedere entro … giorni dalla comunicazione, con restituzione delle somme versate, salvo che una parte si accolli la differenza.

CLAUSOLA TIPO · SOMME VERSATE E PROVVIGIONE IN PENDENZA DELLA CONDIZIONE

Art. … (Custodia delle somme). 1. Le somme dovute dalla parte acquirente alla sottoscrizione del presente contratto, pari a euro …, sono versate in deposito fiduciario al notaio … , che ne accetta l'incarico per iscritto; il versamento avviene dopo l'accettazione. Il notaio custodisce le somme fino alla stipula del contratto definitivo di compravendita, quando le imputa al prezzo e le rimette alla parte venditrice, anche se la condizione di cui all'art. … si è avverata in precedenza, salvo diversa istruzione scritta e congiunta delle parti.

2. Se la condizione non si avvera, il notaio restituisce le somme alla parte acquirente entro … giorni dalla richiesta, senza interessi né ulteriori oneri, salvo quanto previsto all'art. … in caso di inadempimento. In caso di contestazione fra le parti, il notaio trattiene le somme fino a un accordo scritto o a un provvedimento del giudice.

3. Le parti danno atto di essere state informate che, ai sensi dell'art. 1757, primo comma, del codice civile, il diritto del mediatore alla provvigione sorge nel momento in cui si verifica la condizione sospensiva, e che in caso di mancato avveramento la provvigione non è dovuta.

CLAUSOLA TIPO · PREZZO NEL RISPETTO DEL VINCOLO

Art. … (Prezzo). Le parti danno atto che l'immobile è soggetto al vincolo del prezzo massimo di cessione stabilito dalla convenzione indicata all'art. …, e che il prezzo massimo aggiornato alla data del … è pari a euro …, come risulta da … . Il prezzo della compravendita è convenuto in euro …, non superiore al prezzo massimo. Le parti dichiarano di essere a conoscenza che, ai sensi degli artt. 1339 e 1419, secondo comma, del codice civile, ogni pattuizione di prezzo superiore al massimo sarebbe nulla per la parte eccedente e sostituita di diritto dal prezzo vincolato.

MODELLO · RICHIESTA AL COMUNE DI ATTI E INFORMAZIONI

Al Comune di … · Ufficio … . Oggetto: alloggio in …, via … n. …, censito al Catasto fabbricati al foglio …, particella …, subalterno … . Richiesta di accesso agli atti ai sensi degli artt. 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, e di informazioni sull'alloggio.

Il/La sottoscritto/a …, nato/a a … il …, codice fiscale …, in qualità di [proprietario] [erede] [promissario acquirente] dell'alloggio in oggetto, realizzato in forza della convenzione stipulata con codesto Comune in data … [estremi, se noti], chiede: 1) ai sensi dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990, n. 241, di prendere visione ed estrarre copia della convenzione e dei suoi allegati, nonché degli eventuali atti di trasformazione, sostituzione o rimozione dei vincoli riferiti all'alloggio; 2) di conoscere la natura del diritto sull'area, la durata della convenzione e la durata dei singoli vincoli di prezzo, di canone e soggettivi, con l'indicazione degli atti comunali applicabili; 3) l'indicazione del prezzo massimo di cessione aggiornato, ove il vincolo sia operante; 4) l'indicazione del canale, della modulistica e dei soggetti legittimati per presentare le istanze formali di trasformazione e di rimozione dei vincoli, con le modalità di pagamento e di dilazione.

Allegati: documento d'identità; atto di provenienza; tabella millesimale; [dichiarazione di successione]. Recapito per le comunicazioni: … . Luogo e data … . Firma … .

La richiesta non sostituisce l'istanza formale di trasformazione o di affrancazione, che presenta il soggetto legittimato con il canale e i moduli del Comune (a Roma, solo la piattaforma SIAT); il termine di novanta giorni decorre da quell'istanza.

Strumenti di decisione per profilo

Gli strumenti che seguono traducono il Quaderno in domande a cui ciascuno deve poter rispondere per iscritto prima di muoversi.

TABELLA 7 · IL PROPRIETARIO: QUATTRO STRADE A CONFRONTO

STRADA	INCASSO	COSTO	ATTESA	QUANDO HA SENSO
Vendere con il vincolo	Non più del prezzo massimo	Determinazione del prezzo; eventuale nulla osta	Breve, salvo nulla osta (a Napoli 90 giorni)	Differenza modesta fra mercato e massimo, vincolo non affrancabile o vicino alla scadenza
Affrancare, poi vendere	Prezzo di mercato	Corrispettivo di affrancazione e spese dell'atto	Risposta entro 90 giorni per legge, poi accettazione e stipula	Differenza ampia rispetto al costo; in superficie si vende la sola superficie, a prezzo libero
Trasformare la superficie	Valore della piena proprietà, ancora al massimo se il vincolo resta	Corrispettivo del comma 48 e spese dell'atto	Tempi comunali, 90 giorni dove la trasformazione è deliberata	Durata residua che pesa sul valore o sul mutuo dell'acquirente
Trasformare e affrancare insieme	Prezzo di mercato in piena proprietà	Entrambi i corrispettivi	Un solo procedimento, dove il Comune lo offre	Alloggio in superficie da vendere a prezzo libero

ESEMPIO ILLUSTRATIVO · LA DIFFERENZA FRA LE DUE STRADE PRINCIPALI

Si riprende l'alloggio di fantasia dei capitoli 3 e 8: superficie, convenzione di 99 anni del 1990, vincolo di prezzo della stessa durata, che resterebbe anche dopo la sola trasformazione. Vendendo con il vincolo, il proprietario incassa al più il prezzo massimo di 153.560 euro. Trasformando e affrancando insieme, paga al Comune 8.327,27 euro e può vendere la piena proprietà libera al prezzo di mercato ipotizzato di 240.000 euro: dedotti i corrispettivi comunali restano 231.672,73 euro, cioè 78.112,73 euro in più. È un maggior ricavo lordo teorico, prima delle spese degli atti, degli altri costi e degli eventuali effetti fiscali, non un ricavo netto complessivo. Dove la trasformazione fa decadere i vincoli, come a Milano dopo vent'anni, il corrispettivo di affrancazione non è dovuto.

L'ACQUIRENTE · SCHEDA DA COMPILARE PRIMA DELLA PROPOSTA

- **Diritto acquistato.** Proprietà o superficie, risultante dall'atto di provenienza e dalla convenzione.
- **Durate.** Scadenza della superficie, della convenzione e dei singoli vincoli, ciascuna con la fonte.
- **Prezzo.** Prezzo massimo aggiornato e determinato per iscritto, oppure atto di rimozione trascritto.
- **Requisiti.** Requisiti soggettivi richiesti dalla convenzione o dal contributo pubblico, e loro possesso.
- **Finanziabilità.** Posizione scritta della banca sul diritto, sulla durata residua e sul prezzo.
- **Costi futuri.** Preventivo comunale delle operazioni per rivendere a prezzo libero.

L'AGENTE IMMOBILIARE · CONTROLLI PER FASE

- **Acquisizione dell'incarico.** Atto di provenienza, convenzione, eventuali atti di trasformazione o rimozione; prezzo richiesto confrontato con il prezzo massimo.
- **Annuncio.** Indicare il regime: «in diritto di superficie fino al ...», «prezzo vincolato da convenzione», «vincolo rimosso con atto trascritto». Nessun prezzo superiore al massimo, se il vincolo è operante.
- **Visita.** Scheda sul regime convenzionale e sui requisiti dell'acquirente, se previsti.
- **Proposta.** Prezzo coerente con il vincolo o condizione sospensiva di affrancazione; termini e obblighi scritti; informativa sull'effetto della condizione sulla provvigione.

L'INVESTITORE · QUATTRO DOMANDE PRIMA DI COMPRARE

- **Posso affittare?** Il canone massimo della convenzione, i limiti dell'edilizia agevolata nei primi cinque anni e il divieto di locazione a terzi del Piano Casa 2026 possono escluderlo o limitarlo.
- **Posso rivendere, e a chi?** Prezzo massimo, requisiti dell'acquirente, cinque anni dal primo trasferimento per affrancare.
- **Quanto costa davvero?** Prezzo, corrispettivi comunali, spese degli atti, tempi di attesa.
- **Che fisco si applica?** Regime dell'acquisto e degli atti con il Comune; plusvalenza se si rivende entro cinque anni, o dieci dal Superbonus, salvo esclusioni (capitolo 14).

⚠ CINQUE CASI CHE RICHIEDONO ATTENZIONE

- **Non sono ancora passati cinque anni dal primo trasferimento.** Il vincolo non è affrancabile: si vende al prezzo massimo, o si attende.
- **Il venditore ha comprato a prezzo di mercato senza affrancazione.** Ha una pretesa di restituzione verso chi gli ha venduto, che questi può paralizzare affrancando.
- **La convenzione in proprietà è anteriore al 15 marzo 1992.** Gli orientamenti non sono uniformi: decide la valutazione del notaio sull'intera serie degli atti.
- **L'alloggio è in superficie con meno di trent'anni residui.** Il valore dipende dalla trasformazione: serve il preventivo del Comune prima del prezzo.
- **L'alloggio viene da un'eredità.** Gli eredi sono «persone fisiche che vi abbiano interesse»: allegano la successione e possono affrancare prima di vendere.

NOTAI, AVVOCATI E TECNICI · DUE STRUMENTI DI LAVORO

- **Cronologia dei titoli.** Convenzione originaria, prima assegnazione, passaggi successivi, trasformazione, sostituzione, rimozione, con date di stipula e di trascrizione e diritto risultante a ogni passaggio.
- **Registro delle fonti.** Per ogni conclusione sul diritto, sulla durata e sul prezzo, l'atto o la norma che la sorregge, con la data di consultazione, perché chi viene dopo possa verificarla.

FONTI · *L. 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31, cc. 47-49-quater · Codice civile, artt. 952, 1339, 1419, 1757, 1759 e 2658 · L. 7 agosto 1990, n. 241, art. 22 · Agenzia del Territorio, circolare 26 aprile 2004, n. 3 · Quaderni USEC N.28, N.40 e N.42 · Capitoli 2-14 del presente Quaderno e fonti ivi indicate*

16. Conclusioni

Dopo sessant'anni di leggi e dieci anni di sentenze, il sistema delle case in convenzione è oggi leggibile.

Per questo la conclusione del Quaderno è un metodo più che una tesi. Davanti a una casa in convenzione si leggono prima i documenti e poi si parla di prezzo; si verifica il diritto, il vincolo, la durata e l'esistenza di un atto di rimozione; si chiede al Comune quanto costa e quanto tempo serve per passare dal giallo al verde; si scrive tutto nel preliminare. Chi segue questo ordine vende e compra a un prezzo che regge nel tempo; chi lo inverte rischia di scoprire anni dopo, come nel caso con cui si è aperto il Quaderno, che una parte del prezzo non era dovuta.

TABELLA 8 · DIECI REGOLE IN UNA PAGINA

N.	REGOLA
1	Prima del prezzo si legge la convenzione: tipo, data, durata, criteri del prezzo massimo
2	Il superficiario è proprietario della costruzione, non del suolo: la superficie dura da 60 a 99 anni, i vincoli possono durare meno, e le durate si leggono separatamente
3	Il prezzo massimo segue la casa in ogni passaggio, finché non è rimosso o non scade il termine stabilito per il vincolo
4	Un prezzo più alto è nullo solo per l'eccedenza; un prezzo più basso è lecito
5	L'affrancazione si chiede dopo cinque anni dal primo trasferimento, anche da chi ha già venduto
6	La formula nazionale riduce il costo con gli anni trascorsi e lo dimezza ancora per le convenzioni di superficie di durata fra 60 e 99 anni
7	La rimozione del prezzo massimo elimina i vincoli soggettivi della convenzione ed estingue le pretese di restituzione; contributi pubblici e provenienza pubblica si verificano a parte
8	Una convenzione in proprietà scaduta libera di regola l'alloggio dal prezzo massimo; a Roma lo riconosce una delibera, altrove va verificato
9	Agevolata, alloggi pubblici riscattati e Piano Casa hanno vincoli propri, che si sommano a quelli della convenzione
10	Il quadro di calcolo è nazionale; valori, dati del titolo e modalità attuative si verificano presso il Comune, per iscritto

Il valore di una casa in convenzione non si legge nei portali: dipende dal diritto, dai vincoli, dal mercato e dal costo per cambiarne il regime. Per questo, prima del prezzo, si leggono i documenti.

ANALISI USEC

FONTI · *Capitoli 1-15 del presente Quaderno e fonti ivi indicate*

Fonti

NORMATIVA

Codice civile, approvato con R.D. 16 marzo 1942, n. 262, artt. 953, 954, 1339, 1419, 1757, 1759, 2645-quater e 2810. L. 18 aprile 1962, n. 167, art. 1. L. 22 ottobre 1971, n. 865, art. 35, nel testo vigente dal 31 ottobre 1971 al 14 marzo 1992 e nel testo vigente. D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, art. 32, testo vigente dal 1° gennaio 2025. D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, art. 67, c. 1, lett. b e b-bis. D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, tariffa, parte prima, art. 1, nota II-bis, comma 4-bis, nel testo modificato dal 1° gennaio 2025. L. 17 febbraio 1992, n. 179, artt. 20 e 23. L. 24 dicembre 1993, n. 560, art. 1, c. 20. L. 15 febbraio 1994, n. 85, art. 3. L. 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31, commi 45-50, nei testi vigenti dal 31 luglio 2021 al 20 maggio 2022 e dal 21 maggio 2022, con le note di aggiornamento. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, artt. 17 e 18. D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, art. 37. D.L. 13 maggio 2011, n. 70, art. 5, c. 3-bis, conv. L. 12 luglio 2011, n. 106. L. 28 dicembre 2015, n. 208, art. 1, c. 58. D.L. 23 ottobre 2018, n. 119, art. 25-undecies, conv. L. 17 dicembre 2018, n. 136. D.M. Ministro dell'economia e delle finanze 28 settembre 2020, n. 151, artt. 1 e 2. L. 30 dicembre 2020, n. 178, art. 1, commi 376-379. D.L. 31 maggio 2021, n. 77, art. 22-bis, conv. L. 29 luglio 2021, n. 108. D.L. 21 marzo 2022, n. 21, art. 10-quinquies, conv. L. 20 maggio 2022, n. 51. L. 30 dicembre 2024, n. 207, art. 1, c. 116. D.Lgs. 1° agosto 2025, n. 123. D.L. 7 maggio 2026, n. 66, conv. L. 2 luglio 2026, n. 116, artt. 5 e 9. L.R. Sicilia 2 ottobre 2020, n. 21, artt. 5 e 6, testo pubblicato dall'Assemblea regionale siciliana (GURS 9 ottobre 2020, n. 51). Testi consultati su normattiva.it con data di vigenza impostata.

GIURISPRUDENZA

Corte cost., sent. 23 settembre 2021, n. 210, depositata il 5 novembre 2021, punti 5.1 e 9; Corte cost., sent. 14 novembre 2024, n. 211, depositata il 20 dicembre 2024, punto 4.1; lette su cortecostituzionale.it. Cass. civ., Sez. Un., sent. 16 settembre 2015, n. 18135, citata attraverso Cass. n. 5850/2024, n. 32705/2024 e n. 19312/2026. Cass. civ., Sez. Un., sent. 6 luglio 2022, n. 21348 (vincolo di prezzo nelle convenzioni PEEP e Bucalossi). Cass. civ., Sez. II, sent. 28 dicembre 2022, n. 37895 (quinquennio dell'edilizia agevolata). Cass. civ., Sez. III, sent. 22 maggio 2023, n. 14073 (pignorabilità). Cass. civ., Sez. II, ord. 9 ottobre 2023, n. 28256 (prezzo inferiore al massimo). Cass. civ., Sez. II, ord. 5 gennaio 2024, n. 377 (vincolo e determinazione del prezzo in convenzione). Cass. civ., Sez. II, ord. 5 marzo 2024, n. 5850 (onere reale; convenzione in proprietà). Cass. civ., Sez. II, sent. 24 maggio 2024, n. 14528 (cessazione della materia del contendere dopo l'affrancazione). Cass. civ., Sez. V, sent. 28 maggio 2024, n. 14882 (art. 32 D.P.R. 601/1973). Cass. civ., Sez. II, ord. 16 dicembre 2024, n. 32705 (legittimazione all'affrancazione; norma sopravvenuta). Cass. civ., Sez. III, ord. 29 giugno 2025, n. 17469 (notaio, superficie rogata come proprietà). Cass. civ., Sez. V, ord. 4 luglio 2025, n. 18236 (prima casa e affrancazione). Cass. civ., Sez. II, sent. 6 novembre 2025, n. 29368 (effetto sospensivo dell'affrancazione). Cass. civ., Sez. III, ord. 9 gennaio 2026, n. 501 (notaio e calcolo del prezzo massimo). Cass. civ., Sez. V, ord. 10 maggio 2026, n. 13562 (agevolazioni nel 2014). Cass. civ., Sez. II, ord. 11 giugno 2026, n. 19312 (preliminare e procedura di rimozione in corso). Cass. civ., Sez. V, ord. 20 giugno 2026, n. 21007 (esenzione ipocatastale e IVA). Consultate su italgiure.giustizia.it. Agenzia delle Entrate, risoluzione 16 febbraio 2015, n. 17/E, testo integrale. Agenzia del Territorio, circolare 26 aprile 2004, n. 3, sulle note di trascrizione, letta in copia integrale pubblicata da fonte secondaria qualificata, non essendo reperibile sul sito dell'Agenzia alla data di chiusura.

ATTI E PAGINE DEI COMUNI

Roma Capitale: Deliberazione dell'Assemblea Capitolina 8 giugno 2023, n. 113, con gli allegati A (criteri) e B (valori aggiornati al secondo semestre 2022); Deliberazione dell'Assemblea Capitolina 1° febbraio 2022, n. 10, e FAQ del 5 aprile 2022; comunicato della Giunta Capitolina del 21 dicembre 2021; informazione di servizio del 13 aprile 2022, aggiornata al 26 aprile, sui termini e sulle priorità; pagine di servizio «Affrancazione dei prezzi massimi di cessione», aggiornata al 30 dicembre 2024, «Cessazione dei vincoli» e «SIAT - Sistema Informativo Affrancazioni e Trasformazioni», consultata il 29 ottobre 2026. Comune di Milano: determinazione dirigenziale 30 maggio 2025, n. 4328; pagina «SPV», aggiornata al 10 settembre 2026, compresa la sezione sulle categorie di interventi, e moduli di richiesta (D.C.C. 28 aprile 2021, n. 35); moduli del servizio «RPV», settembre 2026. Città di Torino: pagina «Edilizia residenziale pubblica convenzionata: liberalizzazione dai vincoli convenzionali», aggiornata al 27 ottobre 2025, consultata di nuovo il 28 ottobre 2026. Comune di Bologna: delibera di Consiglio 10 maggio 2021, n. 44, scheda dell'atto; delibera di Consiglio n. 64, seduta del 18 luglio 2022, testo firmato digitalmente e «Riferimento Tecnico PEEP Post - DM 51_2022». Comune di Firenze: pagine «Rimozione vincoli convenzionali» e «Trasferimento proprietà aree concesse per edilizia residenziale», aggiornate al 21 agosto 2025. Comune di Genova: pagina «Svincolo dai limiti di godimento», aggiornata al 15 settembre 2025. Comune di Palermo: Sportello telematico unificato, aggiornato all'8 aprile 2025. Comune di Bari: comunicato della Giunta del 5 novembre 2021. Comune di

Venezia: delibera di Consiglio 23 febbraio 2023, n. 8, e allegato A; pagina «Modulistica · Trasformazione, Affrancazione e Sostituzione», aggiornata al 2 ottobre 2025. Comune di Napoli: Carta dei servizi, prestazione «Nulla osta alla vendita della proprietà superficiaria di immobili di edilizia convenzionata»; nessun atto operativo sull'affrancazione individuato.

INDICE DELLE TABELLE

1 Le tre domande da farsi davanti a una casa in convenzione · Introduzione · p. 8
2 Le famiglie dell'edilizia con sostegno pubblico e i loro vincoli alla vendita · cap. 1 · p. 10
3 La linea del tempo: che cosa ha bloccato, che cosa ha sbloccato · cap. 4 · p. 15
4 Il semaforo: quando una casa si vende liberamente, in parte o non ancora · cap. 5 · p. 17
5 Le maggiori città: atti, procedure e tempi pubblicati · cap. 9 · p. 26
6 Come avviare la pratica: canale, primi documenti, prima domanda · cap. 9 · p. 30
7 Il proprietario: quattro strade a confronto · cap. 15 · p. 41
8 Dieci regole in una pagina · cap. 16 · p. 44

AVVERTENZE SUI PUNTI NON CHIUSI

Primo: la cessazione automatica del vincolo di prezzo alla scadenza delle convenzioni in proprietà è riconosciuta da Roma Capitale e coerente con la sentenza della Corte costituzionale n. 210/2021 e con la formula del D.M. 151/2020; non risulta però una pronuncia della Corte di cassazione che la affermi in modo espresso. **Secondo**: per le convenzioni in proprietà anteriori al 15 marzo 1992 gli orientamenti non sono uniformi, come dichiara lo stesso Comune di Roma. **Terzo**: la determinazione del corrispettivo di affrancazione spetta al decreto ministeriale e non più ai Comuni, come ricostruito dalla Corte costituzionale nella sentenza n. 210/2021; resta da esaminare caso per caso la base normativa delle delibere comunali che applicano coefficienti diversi da quelli del decreto. **Quarto**: degli artt. 5 e 6 della L.R. Sicilia n. 21/2020 è stato letto il testo pubblicato dall'Assemblea regionale siciliana; la tenuta della disciplina regionale sui contratti fra privati rispetto alla competenza statale in materia di ordinamento civile non è coperta da una pronuncia della Corte costituzionale individuata alla data di chiusura. **Quinto**: il regime di registro della convenzione di affrancazione e il trattamento del corrispettivo ai fini della plusvalenza non risultano chiariti da prassi ufficiale. **Sesto**: non è stata individuata una pronuncia recente della Cassazione sull'incidenza del prezzo massimo sul prezzo di aggiudicazione in asta; la sentenza della Corte costituzionale n. 211/2024 riguarda gli atti successivi dell'aggiudicatario. **Settimo**: per Napoli non sono state individuate regole operative pubblicate sull'affrancazione; per Bari non sono stati letti i testi degli atti applicativi successivi al 2021. **Ottavo**: l'adozione del decreto attuativo dell'art. 5 del D.L. 66/2026 sul riscatto degli alloggi pubblici non è stata accertata.

DISCLAIMER

Documento informativo e divulgativo a cura dell'USEC · Ufficio Studi e Analisi Immobiliari, CasainTV Market HUB. Non costituisce parere legale, notarile o fiscale e non sostituisce il notaio, l'avvocato, il commercialista o il tecnico abilitato sul caso concreto. Esempi illustrativi; clausole modello da adattare al caso concreto. I corrispettivi comunali vanno sempre richiesti per iscritto al Comune competente. Riproduzione parziale consentita con citazione della fonte. Quaderni USEC · N. 47 · Versione 1.3 · Chiusura redazionale: 29 ottobre 2026 · Integra i Quaderni N.31, N.38 e N.45.