



Parere breve in tema di convenzioni P.E.E.P.

Associato richiedente: S. Luoni

Quesito

Con atto del 1986 Tizia è assegnataria da cooperativa edilizia di un immobile in Comune di Angera in piena proprietà ai sensi della legge 865/1971.

Dal momento che Tizia è coniugata in comunione legale dei beni con Sempronio anch'esso (che non partecipa all'atto) risulta comproprietario dell'immobile assegnato.

All'epoca non c'erano le agevolazioni prima casa. Ora Sempronio vorrebbe, previa separazione dei beni, acquistare anch'egli un immobile in Angera con le agevolazioni prima casa, riservandosi di vendere/trasferire la quota di metà dell'immobile coacquistato nel 1986 entro un anno (i due coniugi hanno già dato mandato all'agenzia per vendere il tutto, ma ad oggi per una serie di vicissitudini non sono ancora arrivati alla vendita e la situazione non è più procrastinabile).

L'agenzia delle entrate obietta, sulla base della circolare 27 E del 2016 che ciò non è possibile perchè l'immobile nel 1986 non fu coacquistato con le agevolazioni prima casa, poco importa se all'epoca la normativa non era ancora in vigore.

A questo punto la soluzione che mi viene in mente, previa separazione dei beni, è quella della rinuncia abdicativa da parte di Sempronio della sua quota di metà con la conseguenza che Tizia diventa unica proprietaria dell'immobile in Angera acquistato nel 1986 e Sempronio può comprare con le agevolazioni.

Unisco la convenzione ex legge 865/1971 stipulata tra la cooperativa edilizia ed il comune di Angera: Vedete delle problematiche in caso di utilizzo della rinuncia abdicativa? Il tutto anche con riferimento agli articoli 4 (in particolare il comma n. 2) e 5 della convenzione? Per esempio moglie e merito risultano proprietari di immobili nello stesso comune, in contrasto con quante previsto dalla convenzione.

Quanto alla successiva rivendita da parte di Tizia penso proprio che non ci siano problemi per acquirente anche in caso di mutuo bancario, trattandosi non di donazione ma di rinuncia abdicativa.



Risposta al quesito

Per rispondere al quesito in analisi è necessario analizzare quale sia la natura giuridica dei limiti posti nelle convenzioni c.d. "P.E.E.P."

Sul punto il dibattito dottrinale è aperto, seppur si sia espressa la Cassazione nel 2015, in tema di convenzione avente ad oggetto la proprietà superficiaria (che non è, tuttavia, il caso in esame).

Parte della dottrina sostiene che i limiti contenuti nelle convenzioni P.E.E.P. siano obblighi pattizi, aventi la medesima durata della convenzione e comunque non estendibili ai successivi aventi causa.

Altri autori, invece, affermano che i suddetti limiti andrebbero a "conformare" la proprietà, rispondendo ad interessi di ordine generale, e potendosi qualificare gli stessi alla stregua di oneri reali, i quali, dunque, graverebbero su tutti gli aventi causa, anche quelli successivi, dell'immobile.

In tale secondo filone si inserisce la pronuncia della Corte di Cassazione n. 18135/2017, la quale si esprime però relativamente ad un'ipotesi affatto peculiare: trattavasi di una convenzione P.E.E.P. che trasferiva la proprietà superficiaria e che imponeva degli obblighi relativamente al c.d. "prezzo massimo".

Passando al caso di specie, deve considerarsi come, anche volendo aderire alla tesi che configura i limiti convenzionali quale onere reale, i vincoli di cui all'art. 4 e 5 della Convenzione non riguardano il prezzo massimo (previsione alla quale dalla legge è ricollegata una nullità) ma qualifiche soggettive ed oggettive dei soggetti acquirenti dell'immobile.

Di modo che nessuna censura potrà essere mossa dal Comune a riguardo, salvo un'eventuale multa, peraltro considerando che l'acquirente dell'immobile (la signora Tizia) già ha acquistato immobili nel medesimo Comune, in violazione della convenzione.



Non si vedono, poi, nemmeno problemi nell'utilizzo dello strumento giuridico della rinuncia abdicativa, purchè previa adozione del regime di separazione dei beni¹, in quanto la sua ammissibilità appare ad oggi riconosciuta dalla dottrina e dalla prassi notarile.

Peraltro preme sottolineare due qualità peculiari relative all'istituto giuridico in considerazione: la rinuncia abdicativa è, infatti, un negozio a causa neutra e, da alcuni, considerato non traslativo.

La neutralità della causa della rinuncia abdicativa consente di rispondere negativamente alla problematica inerente al riconoscimento in capo a detto negozio giuridico di qualsivoglia natura donativa, con la conseguenza che non vi saranno perplessità inerenti alle c.d. provenienze donative.

Il marito, infatti, rinunciando, non compie alcuna donazione nei confronti della moglie, limitandosi a dismettere un proprio diritto.

Secondariamente ed a titolo di completezza si deve considerare come, secondo parte della dottrina, la rinuncia abdicativa non produrrebbe alcun trasferimento, essendo il medesimo il frutto di un effetto legale e non riconducibile al negozio in esame.

Milano, 17 ottobre 2017

In Fede

Prof. Notaio GAM Trimarchi
Dott.ssa Valeria Zampaglione

¹ In caso contrario, infatti, non si potrebbe disporre delle quote della comunione legale, le quali sono, per dottrina pacifica, indisponibili.