



## Casa popolare: rimborso se l'hai pagata a prezzo di mercato

**Autore :** Annamaria Zarrelli

**Data:** 15/09/2017

*Chi ha acquistato una casa popolare pagandola "a prezzo di mercato" ha diritto alla restituzione di quanto versato in eccesso*

Chi ha acquistato una **casa popolare**, ma l'ha pagata "**a prezzo di mercato**" avrà diritto alla restituzione di parte del prezzo. Ciò in quanto, chi ha acquistato un immobile in regime di **edilizia economica agevolata [1]** potrebbe aver "sborsato" una somma di denaro di gran lunga superiore rispetto a quella dovuta. Dunque, coloro i quali si trovino in una situazione analoga a quella descritta sopra potrebbero avere **diritto alla restituzione** della maggior somma versata rispetto a quella prevista dalla legge. Ma procediamo con ordine.

### Case popolari: il c.d. vincolo sul prezzo

La legge [2] prevede che le case costruite nell'ambito della c.d. **edilizia residenziale convenzionata** sono soggette ad un **prezzo di vendita vincolato**. Ciò significa che questi immobili non possono essere rivenduti ad un prezzo variabile in base alle oscillazioni di mercato: al contrario, il prezzo di vendita dovrà essere sempre uguale a quello pattuito originariamente. Il c.d. **vincolo sul prezzo**, inoltre, vale non soltanto per il primo trasferimento della casa, ma anche per tutte le vendite successive alla prima [3], salva - comunque - la possibilità di rimuovere detto vincolo e poter procedere, di conseguenza, ad una libera negoziazione del prezzo tra le parti.

Ciò è quanto affermato da un'importante sentenza della Corte di Cassazione che, per stabilire questo principio e mettere ordine nel disorganico marasma della legislazione in materia, ha dovuto pronunciarsi a **Sezioni Unite [4]**. Nella sentenza, la Suprema Corte ha sancito che l'obbligo di vendere gli immobili edificati in regime di edilizia economica al prezzo originariamente stabilito (e, dunque, di gran lunga "calmierato" se raffrontato alle regole ed alle oscillazioni di mercato) «*segue il bene anche nei successivi passaggi di proprietà, con naturale efficacia indefinita*». Ne consegue, di tutta evidenza, che in caso contrario l'acquirente avrà diritto alla restituzione della maggior somma versata a titolo di prezzo. In tali casi, infatti, il prezzo pagato dovrà



ritenersi nullo per l'eccedenza e sostituito di diritto **[5]** con quello ricalcolato secondo i crismi di legge.

## Case popolari: la restituzione del prezzo

Alla luce di quanto sopra: chiunque - avendo acquistato una casa popolare in regime di edilizia agevolata - ritenga di averla pagata troppo dovrebbe, a seguito delle necessarie verifiche, ricorrere per ottenere la restituzione del maggior prezzo versato. In proposito, è giusto il caso di sottolineare che un'eventuale richiesta relativa alla **restituzione del prezzo** non andrà ad incidere in alcun modo sull'atto di compravendita a suo tempo stipulato, ma soltanto sulla rideterminazione della parte di prezzo ingiustamente pretesa e versata. L'atto di compravendita, quindi, resterà valido ed efficace. Ciò che potrà essere dichiarato nullo sarà solo il prezzo versato nella parte in cui abbia superato i limiti di legge. Non si rischia, quindi, in alcun modo di perdere la casa (magari acquistata con immensi sacrifici), essendo possibile al contrario ottenere la restituzione di una cospicua somma di denaro (inutile sottolineare che si tratta di cifre notevoli, talvolta superiori a 100 mila euro).

Come facilmente evincibile da quanto sin qui detto, in questi casi, il presupposto fondamentale è che gli immobili in questione siano caratterizzati dal c.d. **vincolo sul prezzo**. È molto importante, quindi, fare attenzione ed eseguire le dovute verifiche sul punto. Ciò in quanto - come accennato - il vincolo sul prezzo potrebbe essere stato in seguito rimosso **[6]**. In particolare, la possibilità di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo su questi immobili è subordinata a tre presupposti:

- decorso di almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento;
- richiesta del singolo proprietario;
- pagamento di un corrispettivo, a titolo di indennizzo, al concedente (per aver rinunciato al vincolo in commento).

Se al contrario, nel tempo, detto vincolo non è venuto meno varrà la regola del prezzo vincolato, con la conseguenza che spetterà, nei confronti di chi ha pagato troppo una casa popolare, il diritto ad ottenere la **restituzione** della parte del **prezzo** pagata in eccesso.

### Note:



**[1]** Ci si riferisce agli immobili costruiti in virtù della c.d. convenzione Peep (programmi di edilizia economica popolare) disciplinata dalla l. n. 865 del 22.10.1971.

**[2]** L. n. 865 del 22.10.1971.

**[3]** Lo stesso non può affermarsi, invece, per le case di cui alla legge c.d. “Buccalossi” (artt. 7-8 della legge n. 10 del 27.01.1977) per le quali solo il titolare della concessione è obbligato a rispettare il prezzo indicato nella convenzione.

**[4]** C. Cass. Sez. Uni. sent. n. 18135 del 16.09.2015.

**[5]** Ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 1339 del cod. civ.

**[6]** La possibilità di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo su questi immobili è stata introdotta dal D.L. n. 70 del 2011, convertito nella l. n. 106 del 2011, che ha aggiunto all’art 31, comma 49, della l. n. 448 del 1998 il comma 49 bis.

*Autore immagine: Pixabay.com*