

Le convenzioni prevedono di regola i criteri per determinare il prezzo di cessione, sancendo la nullità delle pattuizioni che prevedono un prezzo superiore, relativamente alla parte eccedente. Il notaio dal canto suo non potendo ricevere atti proibiti dalla legge, quale garante della legalità, non può procedere a stipulare atti in contrasto con divieti imposti da norme imperative. È interessante osservare come di recente si sia espressa sul punto la Cassazione con sentenza 13006 del 2 ottobre 2000, la quale ha statuito che destinatario dell'obbligo di contenere i prezzi di cessione e i canoni di locazione nei limiti fissati da detta convenzione, trasfusa in quella con il Comune — o nell'equivalente atto d'obbligo — e per la durata di validità di quest'ultima, è soltanto il costruttore titolare della concessione o colui che è in questa subentrato. In particolare, la Suprema Corte afferma che la legge 10/77, in materia di edilizia convenzionata, dispone che il contributo per il rilascio della concessione edilizia è ridotto qualora il concessionario si impegni, a mezzo di convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo (articolo 7), convenzione — questa — approvata dalla regione, e cui si uniformano le convenzioni comunali, essenzialmente in ordine alla indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi, alla determinazione dei relativi prezzi di cessione o dei canoni di locazione ed alla durata di validità, non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni, con previsione che ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente (articolo 8). La lettera di tale legge si presenta chiara nell'individuare in chi abbia ottenuto la concessione edilizia a contributo ridotto, e, quindi, concluso con il Comune la convenzione necessaria (ovvero l'atto d'obbligo equivalente), il destinatario degli obblighi assunti di contenere i prezzi di cessione e i canoni di locazione degli alloggi, nei limiti indicati nella stessa convenzione e per la prevista durata di sua validità. L'estensione di questi obblighi ad altri (che non sia il mero subentrante nella posizione di concessionario), e, in particolare, l'estensione a chi sia esso stesso acquirente dell'alloggio dal concessionario costruttore non trova giustificazione nella esplicita norma di legge, che non esprime alcun riferimento soggettivo ulteriore rispetto a quello del concessionario costruttore, del Comune e della regione, e che, per l'appunto, all'accordo (o atto d'obbligo equivalente) di cui è parte specifica il concessionario costruttore, e, quindi, a quest'ultimo, ricollega l'impegno di alienare o locare a prezzi limitati gli alloggi costruiti con concessione rilasciata a contributo ridotto in forza di quell'impegno, da lui assunto. Del resto, il previsto adeguamento del prezzo di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi, commisurato com'è agli indici ufficiali Istat dei costi di produzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni (articolo 8, comma 4), è tutt'affatto coerente con l'esposto limite soggettivo, al concessionario costruttore, dell'impegno assunto di contenere il prezzo di cessione od il canone di locazione degli alloggi costruiti, a fronte del connesso ed a lui soltanto riconosciuto beneficio di riduzione del contributo per il rilascio della concessione edilizia.