

espresso rinvio alla legge sull'equo canone, e dove però, al contempo, quest'ultimo si impone — per effetto della sentenza della consulta — quale limite massimo insuperabile.

Nella pratica le singole convenzioni hanno fatto integrale riferimento alla legge sull'equo canone.

Ora, i problemi intorno alla qualificazione del rinvio — come recettizio o invece formale — che, tramite questo composito meccanismo, la legislazione speciale veniva ad operare alla normativa sull'equo canone sono stati risolti dal legislatore, che è intervenuto con l'art. 4, comma 4, L. 431/1998.

In base ad esso, sul presupposto che l'intera materia dell'edilizia residenziale pubblica è ora devoluta alle regioni pure in relazione ai criteri di determinazione dei canoni, *ex artt. 59 e 60, lett. e) D.L. n. 112/98*), si stabilisce che, in attesa dell'intervento regionale, rimangono validi — pur dopo l'entrata in vigore della nuova normativa — i criteri di determinazione dei canoni previamente fissati, sia che tale determinazione non si basi sulla L. 392 del 1978, sia che a tale legge si faccia, invece, riferimento.

La convenzione va vista non come semplice esplicitazione di autonomia tra due parti, bensì come elemento di un più ampio *iter* procedimentale, legislativamente predefinito, volto a determinare il canone per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

L'autonomia privata del locatore-costruttore, nella determinazione del canone al momento della stipula della locazione, è limitata dalla precedente convenzione: egli non può discostarsi dal canone pattuito col comune.

La giurisprudenza ha seguito tale interpretazione affermando che qualora la convenzione in tema di edilizia convenzionata stipulata tra l'ente pubblico e il privato costruttore prima della riforma preveda la locazione dei futuri alloggi secondo la misura dell'equo canone, *ex L. n. 392 del 1978*, all'equo canone continua ad essere assoggettata pur la locazione stipulata, dopo la riforma di detta disciplina, tra il costruttore in veste di locatore e un terzo, conduttore, ai sensi dell'art. 4, comma ultimo, L. 431 del 1998 (Trib. Bergamo, 12 dicembre 2001, in *Giur. Merito*, 2002, 330).

Le norme sull'edilizia residenziale pubblica hanno natura imperativa e non derogabile dai privati.

Il canone determinato dalle stesse è da considerarsi canone a loro «imposto», e dunque — sotto il profilo prettamente negoziale

della proprietà privata (Cons. Stato, sez. IV, 10 gennaio 1990, n. 9, in *Giur. it.*, 1990, III, 1, 240).

È, pertanto, nulla e deve essere sostituita di diritto, *ex art.* 1339 e 1419 c.c., con le previsioni contenute nell'art. 20, L. n. 179 del 1992, la clausola della convenzione che contenga il divieto assoluto di cessione dell'alloggio nei dieci anni successivi alla prima cessione (T.A.R. Lombardia Milano, sez. III, 1 dicembre 2003, n. 5458, in *Riv. giur. ed.*, 2004, I, 720).

I limiti alla locazione e alla alienazione trovano quindi unica fonte nella convenzione che non può contenere clausole più restrittive di quelle previste dalla legge.

Dette clausole devono, limitando atti di disposizione della proprietà, essere necessariamente espresse.

In ogni caso la giurisprudenza ha definito nulla la clausola della convenzione che contenga il divieto assoluto di cessione dell'alloggio nei dieci anni successivi alla prima cessione.

Essa deve essere sostituita di diritto, *ex art.* 1339 e 1419 c.c., con le previsioni contenute nell'art. 20, L. 179 del 1992 (T.A.R. Lombardia Milano, sez. III, 1 dicembre 2003, n. 5458, in *Riv. giur. ed.*, 2004, I, 720).

### **8.3. Gli effetti dell'abrogazione della legge sull'equo canone.**

Sorgono dei dubbi sul fatto che la abrogazione della legge sull'equo canone comporti o meno conseguenze in ordine alla fissazione dei canoni di locazione relativi ai contratti stipulati dagli assegnatari di alloggi di erp.

Non c'è nella legislazione speciale sull'edilizia convenzionata un rinvio diretto alla l. n. 392 del 1978.

Sul punto è intervenuta la Corte costituzionale la quale ha statuito che il canone concordato tra ente e costruttore non può in ogni modo superare quello equo. L'art. 26, comma 1, lett. c), L. 27 luglio 1978 n. 392, è stato, infatti, dichiarato costituzionalmente illegittimo nella parte in cui non dispone che il canone di locazione degli immobili soggetti alla disciplina dell'edilizia convenzionata non può divenire più elevato dell'equo canone (Corte cost., 11 febbraio 1988, n. 155, in *Rass. avv. Stato*, 1988, I, 34).

Risulta così un sistema composito, dove la legge speciale detta alcuni criteri di massima per la determinazione del canone, senza