



Ufficio Stampa della Corte costituzionale

---

*Comunicato del 4 gennaio 2022*

---

## L'AGENDA DEI LAVORI DELL'11 E 12 GENNAIO

- 1. Bonus bebè e assegno di maternità agli extracomunitari: dopo la Corte Ue, torna la questione sul requisito del permesso di soggiorno di lungo periodo*
- 2. Smaltimento rifiuti: dubbi sul benefit ambientale della regione Lazio*
- 3. È ragionevole escludere la detenzione domiciliare speciale in via d'urgenza per il detenuto padre di figli minori?*
- 4. Il Tribunale di Verona chiede l'estensione del diritto di prelazione agli acquirenti degli immobili "sulla carta"*

Queste alcune delle questioni all'esame della Corte costituzionale nell'udienza pubblica dell'11 gennaio e nella camera di consiglio del 12 gennaio 2022.

In allegato la relativa sintesi a cura dell'Ufficio Ruolo.

Ricordiamo, comunque, che tutte le questioni "in agenda" sono consultabili sul sito [www.cortecostituzionale.it](http://www.cortecostituzionale.it) alla voce [calendario dei lavori](#).

Le ordinanze e i ricorsi che pongono le questioni sono consultabili sempre sul sito alla voce [atti di promovimento](#).

I ricorsi per conflitto di attribuzioni tra poteri dello Stato sono riportati sul sito soltanto dopo il giudizio di ammissibilità e successivamente al loro deposito per la fase di merito.

Roma, 4 gennaio 2022



Ufficio ruolo della Corte costituzionale

Aggiornamento del 20 dicembre 2021

## UDIENZA PUBBLICA 11 GENNAIO 2022

### **BONUS BEBÉ E ASSEGNO DI MATERNITÀ DI BASE: REQUISITO DEL PERMESSO DI SOGGIORNO PER SOGGIORNANTI DI LUNGO PERIODO PER I CITTADINI STRANIERI EXTRACOMUNITARI**

*Assistenza e solidarietà sociale - Maternità e infanzia - Straniero - Assegno per l'incentivazione della natalità e la contribuzione alle spese per il suo sostegno (c.d. "Bonus bebè") - Requisiti per l'individuazione dei destinatari della prestazione - Previsione, per i cittadini di Stati extracomunitari, della titolarità del permesso di soggiorno di cui all'art. 9 del d.lgs. n. 286 del 1998 (permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo) invece che della titolarità del permesso di soggiorno e di lavoro di durata non inferiore a un anno in applicazione dell'art. 41 del d.lgs. n. 286 del 1998.*

**(R.O. 175/2019, 178/2019, 180/2019, 181/2019, 182/2019, 188/2019, 189/2019, 190/2019)**

*Assistenza e solidarietà sociale - Maternità e infanzia - Straniero - Assegno di maternità di base - Requisiti per l'individuazione dei destinatari della prestazione - Previsione, per i cittadini di Stati extracomunitari, della titolarità del permesso di soggiorno di cui all'art. 9 del d.lgs. n. 286 del 1998 (permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo) invece che della titolarità del permesso di soggiorno e di lavoro di durata non inferiore a un anno in applicazione dell'art. 41 del d.lgs. n. 286 del 1998.*

**(R.O. 177 e 179/2019)**

**[R.O. 175/2019, 178/2019, 180/2019, 181/2019, 182/2019, 188/2019, 189/2019, 190/2019 e R.O. 177/2019 (U.P. 11 gennaio 2022); R.O. 179/2019 (C.C. 12 gennaio 2022)]**

**\*La Corte costituzionale esamina le questioni successivamente alla sentenza della Corte di giustizia dell'Unione europea (Grande Sezione) 2 settembre 2021, in causa C-350/20, O.D. e a. contro Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), sul rinvio pregiudiziale, disposto con ordinanza n. 182 del 2020.**

La Corte di cassazione, con otto ordinanze di analogo tenore, solleva questioni di legittimità costituzionale dell'art. 1, comma 125, della legge 23 dicembre 2014, n. 190 ("Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2015)"), norma che – al fine di incentivare la natalità e contribuire alle spese per il suo sostegno – riconosce, per ogni figlio nato o adottato tra il 1° gennaio 2015 e il 31 dicembre 2017, un assegno (c.d. "Bonus bebè") fino al compimento del terzo anno di età ovvero del terzo anno di ingresso nel nucleo familiare. Con due ulteriori ordinanze (r.o. 177 e 179 del 2019) la Corte di cassazione solleva questioni di legittimità costituzionale dell'art. 74 del decreto legislativo 26 marzo 2001, n. 151 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di tutela e sostegno della maternità e della paternità, a norma dell'articolo 15 della legge 8 marzo 2000, n. 53) introduttivo dell'assegno di maternità di base. Le differenti disposizioni vengono censurate nella parte in cui, nel disciplinare i requisiti per l'accesso alle due diverse misure a sostegno della genitorialità, richiedono per i genitori cittadini extracomunitari il requisito della titolarità del permesso di lungo soggiorno previsto dall'art. 9 del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286 (Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero). La Corte di cassazione dubita della legittimità costituzionale delle due disposizioni con riferimento all'art. 3 della Costituzione, sotto il profilo della ragionevolezza e della



## Ufficio ruolo della Corte costituzionale

disparità di trattamento, in quanto le disposizioni parrebbero, rispettivamente, in contrasto con il principio di ragionevolezza laddove mentre, da una parte, prevedono l'erogazione dei benefici in misura eguale e a parità di bisogno, allo stesso tempo contengono una previsione che esclude, dall'accesso alle misure, intere categorie di soggetti non selezionati in base all'entità o alla natura del bisogno bensì in base a un criterio privo di collegamento con tale stato determinando, così, la denunciata disparità di trattamento. L'irragionevole disparità di trattamento determinerebbe altresì una lesione dei principi costituzionali enunciati dall'art. 31 della Costituzione che afferma l'impegno della Repubblica di agevolare con misure economiche e altre provvidenze la formazione della famiglia e di proteggere la maternità e l'infanzia. Viene, infine, denunciata la violazione dell'art. 117, primo comma della Costituzione, quest'ultimo in relazione agli artt. 20, 21, 23 [*recte* 24], 33 e 34 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea (CDFUE), che, rispettivamente, enunciano il principio di uguaglianza ed il divieto di discriminazioni, anche per cittadinanza, riconoscono il diritto dei bambini "alla protezione e alle cure necessarie per il loro benessere", garantiscono "la protezione della famiglia sul piano giuridico, economico e sociale", nonché riconoscono "il diritto di accesso alle prestazioni di sicurezza sociale e ai servizi sociali che assicurano protezione".

### **Norma censurata**

**(R.O. 175, 178, 180, 181, 182, 188, 189 e 190/2019)**

**L. 23 dicembre 2014, n. 190.**

**Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2015).**

-----  
**Art. 1 - Comma 125.**

125. Al fine di incentivare la natalità e contribuire alle spese per il suo sostegno, per ogni figlio nato o adottato tra il 1° gennaio 2015 e il 31 dicembre 2017 è riconosciuto un assegno di importo pari a 960 euro annui erogato mensilmente a decorrere dal mese di nascita o adozione. L'assegno, che non concorre alla formazione del reddito complessivo di cui all'articolo 8 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, è corrisposto fino al compimento del terzo anno di età ovvero del terzo anno di ingresso nel nucleo familiare a seguito dell'adozione, per i figli di cittadini italiani o di uno Stato membro dell'Unione europea o di cittadini di Stati extracomunitari con permesso di soggiorno di cui all'articolo 9 del testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero, di cui al decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286, e successive modificazioni, residenti in Italia e a condizione che il nucleo familiare di appartenenza del genitore richiedente l'assegno sia in una condizione economica corrispondente a un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), stabilito ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 5 dicembre 2013, n. 159, non superiore a 25.000 euro annui. L'assegno di cui al presente comma è corrisposto, a domanda, dall'INPS, che provvede alle relative attività, nonché a quelle del comma 127, con le risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente. Qualora il nucleo familiare di appartenenza del genitore richiedente l'assegno sia in una condizione economica corrispondente a un valore dell'ISEE, stabilito ai sensi del citato regolamento di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri n. 159 del 2013, non superiore a 7.000 euro annui, l'importo dell'assegno di cui al primo periodo del presente comma è raddoppiato.

### **Norma censurata**

**(R.O. 177 e 179/2019)**

**D.Lgs. 26 marzo 2001, n. 151.**

**Testo unico delle disposizioni legislative in materia di tutela e sostegno della maternità e della paternità, a norma dell'articolo 15 della legge 8 marzo 2000, n. 53.**



Ufficio ruolo della Corte costituzionale

**Capo XIII – Sostegno alla maternità e alla paternità.**

**Art. 74. Assegno di maternità di base (legge 23 dicembre 1998, n. 448, art. 66, commi 1, 2, 3, 4, 5-bis, 6; legge 23 dicembre 1999, n. 488, art. 49, comma 12; legge 23 dicembre 2000, n. 388, art. 80, commi 10 e 11).**

1. Per ogni figlio nato dal 1° gennaio 2001, o per ogni minore in affidamento preadottivo o in adozione senza affidamento dalla stessa data, alle donne residenti, cittadine italiane o comunitarie o in possesso di carta di soggiorno ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286, che non beneficiano dell'indennità di cui agli articoli 22, 66 e 70 del presente testo unico, è concesso un assegno di maternità pari a complessive L. 2.500.000.

2. Ai trattamenti di maternità corrispondono anche i trattamenti economici di maternità corrisposti da datori di lavoro non tenuti al versamento dei contributi di maternità.

3. L'assegno è concesso dai comuni nella misura prevista alla data del parto, alle condizioni di cui al comma 4. I comuni provvedono ad informare gli interessati invitandoli a certificare il possesso dei requisiti all'atto dell'iscrizione all'anagrafe comunale dei nuovi nati.

4. L'assegno di maternità di cui al comma 1, nonché l'integrazione di cui al comma 6, spetta qualora il nucleo familiare di appartenenza della madre risulti in possesso di risorse economiche non superiori ai valori dell'indicatore della situazione economica (ISE), di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 109, tabella 1, pari a lire 50 milioni annue con riferimento a nuclei familiari con tre componenti.

5. Per nuclei familiari con diversa composizione detto requisito economico è riparametrato sulla base della scala di equivalenza prevista dal predetto decreto legislativo n. 109 del 1998, tenendo anche conto delle maggiorazioni ivi previste.

6. Qualora il trattamento della maternità corrisposto alle lavoratrici che godono di forme di tutela economica della maternità diverse dall'assegno istituito al comma 1 risulti inferiore all'importo di cui al medesimo comma 1, le lavoratrici interessate possono avanzare ai comuni richiesta per la concessione della quota differenziale.

7. L'importo dell'assegno è rivalutato al 1° gennaio di ogni anno, sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati calcolato dall'ISTAT.

8. L'assegno di cui al comma 1, ferma restando la titolarità concessiva in capo ai comuni, è erogato dall'INPS sulla base dei dati forniti dai comuni, secondo modalità da definire nell'ambito dei decreti di cui al comma 9.

9. Con uno o più decreti del Ministro per la solidarietà sociale, di concerto con i Ministri del lavoro e della previdenza sociale e del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, sono emanate le necessarie disposizioni regolamentari per l'attuazione del presente articolo.

10. Con tali decreti sono disciplinati i casi nei quali l'assegno, se non ancora concesso o erogato, può essere corrisposto al padre o all'adottante del minore.

11. Per i procedimenti di concessione dell'assegno di maternità relativi ai figli nati dal 2 luglio 1999 al 30 giugno 2000 continuano ad applicarsi le disposizioni di cui all'articolo 66 della legge 23 dicembre 1998, n. 448. Per i procedimenti di concessione dell'assegno di maternità relativi ai figli nati dal 1° luglio 2000 al 31 dicembre 2000 continuano ad applicarsi le disposizioni di cui al comma 12 dell'articolo 49 della legge 23 dicembre 1999, n. 488.

---

**UDIENZA PUBBLICA 11 GENNAIO 2022**

**LEGGE DELLA REGIONE LAZIO SULLA GESTIONE DEI RIFIUTI –  
CONFERIMENTO - DETERMINAZIONE DELLA TARIFFA E DELLA  
RELATIVA QUOTA PERCENTUALE DOVUTA DAI COMUNI UTENTI AL  
GESTORE DELL'IMPIANTO O DELLA DISCARICA A FAVORE DEL  
COMUNE SEDE DELL'IMPIANTO O DISCARICA**

*Imposte e tasse - Norme della Regione Lazio - Autorizzazione all'esercizio degli impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti urbani e delle discariche - Requisiti del provvedimento - Prevista determinazione delle tariffe e della relativa quota percentuale dovuta dagli eventuali Comuni utenti al soggetto gestore dell'impianto o della discarica a favore del Comune sede dell'impianto o della discarica stessi, compresa tra il dieci e il venti per cento della tariffa.*

**(R.O. 154/2020, R.O. 159/2021)**

**[R.O. 154/2020 (U.P. 11 gennaio 2022); R.O. 159/2021 (C.C. 12 gennaio 2022)]**



## Ufficio ruolo della Corte costituzionale

Il Consiglio di Stato solleva questione di legittimità costituzionale dell'art. 29 della legge della Regione Lazio 9 luglio 1998, n. 27 (r.o. n. 154 del 2020), per contrasto con gli artt. 117, secondo comma, lettera s), e 119, secondo comma, della Costituzione, nella parte in cui prevede che la tariffa per conferire rifiuti agli impianti di smaltimento e alle discariche vada determinata prevedendo la quota percentuale della tariffa in questione (c.d. benefit ambientale), dovuta dagli eventuali Comuni utenti al soggetto gestore dell'impianto o della discarica a favore del Comune sede dell'impianto o della discarica stessi, che deve esser compresa tra il dieci e venti per cento della tariffa.

Preliminarmente, il Consiglio di Stato ritiene che il benefit ambientale abbia natura di tributo, invocando, a tal proposito, i criteri definiti dalla giurisprudenza della Corte costituzionale con sentenze n. 280 del 2011, n. 58 del 2015, n. 141 del 2009 e n. 73 del 2005, secondo i quali si tratterebbe di una prestazione doverosa, perché non dipendente da un qualche rapporto sinallagmatico fra le parti e collegata alla spesa pubblica in relazione a un presupposto economicamente rilevante. Entro tale contesto, il rimettente assume che, con la disposizione censurata, la Regione avrebbe, pertanto, istituito un tributo proprio, senza una previa legge statale di coordinamento che ne determini i principi. Inoltre, il giudice *a quo*, ritiene che la norma di cui dubita, afferendo alla disciplina sulla gestione dei rifiuti riconducibile alla tutela dell'ambiente, avrebbe, in ogni caso, inciso la competenza legislativa statale esclusiva in materia, anche qualora il benefit da questa previsto non debba esser qualificato come tributo ma come corrispettivo aggiunto.

Il Tribunale di Cassino ha sollevato questione di costituzionalità della medesima norma, con ordinanza di identico tenore, (r.o. n. 159 del 2021), motivando la non manifesta infondatezza in termini analoghi alla precedente ordinanza del Consiglio di Stato.

### **Norma censurata**

**L.R. Lazio 9 luglio 1998, n. 27**

**Disciplina regionale della gestione dei rifiuti.**

-----  
**Art. 29 - Autorizzazione all'esercizio degli impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti urbani e delle discariche.**

1. La Regione o la provincia, secondo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, autorizzano l'esercizio degli impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti urbani e delle discariche di cui all'articolo 28, con le modalità indicate nell'articolo 16.

2. Il provvedimento di autorizzazione all'esercizio degli impianti e delle discariche di cui al comma 1 deve contenere, tra l'altro, la determinazione delle tariffe e della quota percentuale della tariffa dovuta dagli eventuali comuni utenti al soggetto gestore dell'impianto o della discarica a favore del comune sede dell'impianto o della discarica stessi, che deve essere compresa tra il dieci ed il venti per cento della tariffa.

(*omissis*)

---

## UDIENZA PUBBLICA 11 GENNAIO 2022

### **DETEZIONE DOMICILIARE SPECIALE - OMESSA PREVISIONE DELL'APPLICAZIONE PROVVISORIA**

*Ordinamento penitenziario - Detenzione domiciliare speciale prevista per i condannati al fine di provvedere alla cura e alla assistenza dei figli minori di anni dieci - Applicazione provvisoria e urgente da parte del magistrato di sorveglianza - Omessa previsione.*

**(R.O. 109/2021)**



## Ufficio ruolo della Corte costituzionale

Il Magistrato di sorveglianza di Siena solleva, in riferimento agli artt. 3, 27, terzo comma, 30, 31, 117, primo comma, della Costituzione, questioni di legittimità costituzionale dell'art. 47-*quinquies* della legge 26 luglio 1975, n. 354 (Norme sull'ordinamento penitenziario e sulla esecuzione delle misure privative e limitative della libertà), nella parte in cui non prevede che il magistrato di sorveglianza possa applicare la detenzione domiciliare speciale in via provvisoria e urgente al pari di quanto disposto per la detenzione domiciliare ordinaria dall'art.47-*ter*, comma 1-*quater*, della medesima legge.

Il giudice rimettente riferisce di essere investito dell'istanza di un detenuto, volta a ottenere l'applicazione, in via provvisoria e urgente, della detenzione domiciliare speciale, in quanto padre di una figlia minore di anni dieci, alla cura della quale la madre sarebbe impossibilitata per ragioni di salute.

La disposizione censurata, al comma 3, precisa il rimettente, fa chiaro riferimento alla competenza del tribunale di sorveglianza a disporre la detenzione domiciliare speciale, senza nulla prevedere con riferimento alla possibilità di applicazione provvisoria della misura da parte del magistrato di sorveglianza. La lacuna sussiste, evidenzia il rimettente, e non appare colmabile in via interpretativa.

Il rimettente ricorda che l'applicazione provvisoria per ragioni di urgenza di misure alternative è invece prevista, oltre che per la detenzione domiciliare ordinaria, anche per l'affidamento in prova al servizio sociale e la semilibertà, per quest'ultima misura a seguito dell'intervento estensivo operato dalla Corte costituzionale con la sentenza n. 74 del 2020.

Il rimettente denuncia, anzitutto, la violazione dell'art. 3 della Costituzione, in quanto, a suo avviso, risulterebbe irragionevole la mancata previsione del meccanismo di applicazione provvisoria proprio in riferimento ad una misura di tutela della prole minore, qual è la detenzione domiciliare speciale.

La lacuna denunciata, secondo il rimettente, non sarebbe, poi, conforme con gli artt. 30 e 31 della Costituzione che, rispettivamente tutelano i figli e prevedono che si individuino modalità di assistenza e impongono di favorire gli strumenti a protezione dell'infanzia. Il rimettente evoca, inoltre, l'art. 117, primo comma, della Costituzione, in riferimento all'art. 3 della Convenzione sui diritti del fanciullo, fatta a New York il 20 novembre 1989 nonché all'art. 24 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea, poiché la carenza individuata nella disciplina dell'art. 47-*quinquies* dell'ordinamento penitenziario si tradurrebbe in una violazione della normativa internazionale che sancisce appunto la tutela del superiore interesse del fanciullo. La norma censurata, conclude il rimettente, non rispetterebbe nemmeno il principio enunciato dall'art. 27, terzo comma, della Costituzione, in quanto la necessità di attendere la decisione collegiale renderebbe "non umana" la pena sofferta dal genitore a causa dell'impossibilità di potersi prendere cura del figlio minore di anni dieci.

### **Norma censurata**

**L. 26 luglio 1975, n. 354**

**Norme sull'ordinamento penitenziario e sulla esecuzione delle misure privative e limitative della libertà.**

#### **Art. 47-*quinquies* - Detenzione domiciliare speciale**

1. Quando non ricorrono le condizioni di cui all'articolo 47-*ter*, le condannate madri di prole di età non superiore ad anni dieci, se non sussiste un concreto pericolo di commissione di ulteriori delitti e se vi è la possibilità di ripristinare la convivenza con i figli, possono essere ammesse ad espriare la pena nella propria abitazione, o in altro luogo di privata dimora, ovvero in luogo di cura, assistenza o accoglienza, al fine di provvedere alla cura e alla assistenza dei figli, dopo l'espiazione di almeno un terzo della pena ovvero dopo l'espiazione di almeno quindici anni nel caso di condanna all'ergastolo, secondo le modalità di cui al comma 1-*bis*.

1-*bis*. Salvo che nei confronti delle madri condannate per taluno dei delitti indicati nell'articolo 4-*bis*, l'espiazione di almeno un terzo della pena o di almeno quindici anni, prevista dal comma 1 del presente articolo, può avvenire presso un istituto a custodia attenuata per detenute madri ovvero, se non sussiste un concreto pericolo di commissione di ulteriori delitti o di fuga, nella propria abitazione, o in altro luogo di privata dimora, ovvero in luogo di cura, assistenza o accoglienza, al fine di provvedere alla cura e all'assistenza dei figli. In caso di impossibilità di espriare la pena nella propria abitazione o in altro luogo di privata dimora, la stessa può essere espriata nelle case famiglia protette, ove istituite.



## Ufficio ruolo della Corte costituzionale

2. Per la condannata nei cui confronti è disposta la detenzione domiciliare speciale, nessun onere grava sull'amministrazione penitenziaria per il mantenimento, la cura e l'assistenza medica della condannata che si trovi in detenzione domiciliare speciale.
3. Il tribunale di sorveglianza, nel disporre la detenzione domiciliare speciale, fissa le modalità di attuazione, secondo quanto stabilito dall'articolo 284, comma 2, del codice di procedura penale, precisa il periodo di tempo che la persona può trascorrere all'esterno del proprio domicilio, detta le prescrizioni relative agli interventi del servizio sociale. Tali prescrizioni e disposizioni possono essere modificate dal magistrato di sorveglianza competente per il luogo in cui si svolge la misura. Si applica l'articolo 284, comma 4, del codice di procedura penale.
4. All'atto della scarcerazione è redatto verbale in cui sono dettate le prescrizioni che il soggetto deve seguire nei rapporti con il servizio sociale.
5. Il servizio sociale controlla la condotta del soggetto e lo aiuta a superare le difficoltà di adattamento alla vita sociale, anche mettendosi in relazione con la sua famiglia e con gli altri suoi ambienti di vita; riferisce periodicamente al magistrato di sorveglianza sul comportamento del soggetto.
6. La detenzione domiciliare speciale è revocata se il comportamento del soggetto, contrario alla legge o alle prescrizioni dettate, appare incompatibile con la prosecuzione della misura.
7. La detenzione domiciliare speciale può essere concessa, alle stesse condizioni previste per la madre, anche al padre detenuto, se la madre è deceduta o impossibilitata e non vi è modo di affidare la prole ad altri che al padre.
8. Al compimento del decimo anno di età del figlio, su domanda del soggetto già ammesso alla detenzione domiciliare speciale, il tribunale di sorveglianza può:
  - a) disporre la proroga del beneficio, se ricorrono i requisiti per l'applicazione della semilibertà di cui all'articolo 50, commi 2, 3 e 5;
  - b) disporre l'ammissione all'assistenza all'esterno dei figli minori di cui all'articolo 21-bis, tenuto conto del comportamento dell'interessato nel corso della misura, desunto dalle relazioni redatte dal servizio sociale, ai sensi del comma 5, nonché della durata della misura e dell'entità della pena residua.

---

## CAMERA DI CONSIGLIO 12 GENNAIO 2022

### **DIRITTO DI PRELAZIONE DEGLI ACQUIRENTI DEGLI IMMOBILI DA COSTRUIRE - CONDIZIONI**

*Contratto, atto, negozio giuridico - Tutela degli acquirenti di immobili da costruire - Previsione che per immobili da costruire si intendono quelli per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire - Riconoscimento all'acquirente del diritto di prelazione - Condizioni - Irragionevole tutela ancorata al riconoscimento della situazione esistente al momento della stipula piuttosto che all'esercizio del diritto, ovvero a quello della consegna del bene.*

**(R.O. 24/2021)**

Il Tribunale ordinario di Verona solleva questione di legittimità costituzionale dell'art. 1, comma 1, lettera d) e dell'art. 9 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122 (Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004, n. 210), nonché dell'art. 1 della legge 2 agosto 2004, n. 210 (Delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire), per contrasto con l'art. 3 della Costituzione.

La prima delle disposizioni impugnate prevede che per immobili da costruire si intendono quelli per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata, versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità; inoltre, l'art. 9 succitato riconosce all'acquirente, anche nel caso in cui abbia escusso la fideiussione, il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile, a patto che sia stato consegnato al medesimo acquirente e da questi adibito ad abitazione principale per sé o per il proprio coniuge o per un proprio parente in primo grado. Tale impianto normativo va letto, osserva il rimettente, in combinato disposto con l'art. 1 della legge n. 210 del 2004, che, in precedenza aveva delegato il Governo ad adottare uno o più decreti legislativi recanti norme per la tutela dei diritti patrimoniali



## Ufficio ruolo della Corte costituzionale

degli acquirenti di immobili da costruire. Entro tale contesto, il Tribunale di Verona sostiene, in base a un'interpretazione letterale e restrittiva, che il concetto di immobile da costruire quale delineato dall'art. 1, comma 1, lettera *d*) e dall'art. 1 della legge n. 210 del 2004, delimiterebbe l'intero ambito applicativo dell'art. 9, quantomeno per il tramite della definizione del termine acquirente ivi adoperato. Alla luce di quanto esposto, il giudice rimettente assume che vi sia medesimezza delle esigenze di tutela dell'acquirente nelle ipotesi contemplate dalla l. n. 201 del 2004 e dal d.lgs. n. 122 del 2005 ed in quelle in cui il contratto di prenotazione di alloggio sia stato, invece, concluso qualora il titolo edilizio abilitativo non sia stato ancora né rilasciato né richiesto. A tal proposito, il giudice *a quo*, a sostegno della non manifesta infondatezza, specifica che nell'ambito dell'art. 9 la concretezza dell'operazione immobiliare a suo tempo progettata, l'affidamento riposto dall'acquirente nel buon esito del programma negoziale, e quindi nel trasferimento in suo favore della proprietà del bene, le esigenze di tutela del medesimo acquirente, sono presenti in massimo grado. Infatti, nel caso di specie, non solo sono stati pagati molti acconti e il progetto è stato portato ad attuazione in un contesto di piena regolarità sotto il profilo urbanistico, ma i soci prenotatari hanno adibito l'immobile ad abitazione propria, del proprio nucleo familiare o di un proprio parente stretto. Pertanto, il rimettente, considerando anche che il tipo di tutela accordata dal legislatore nell'ipotesi in discussione non richiede di essere apprestata al momento della stipula del contratto, né comporta oneri a carico del costruttore, ritiene che non sembra ragionevole ancorarne il relativo riconoscimento alla situazione esistente al momento della stipula del contratto piuttosto che a quello dell'esercizio del diritto, ovvero a quello della consegna del bene, sì da correlare a tale momento la verifica della sua necessaria regolarità sotto il profilo urbanistico.

### **Norma censurata**

**D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122**

**Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della L. 2 agosto 2004, n. 210.**

-----  
**Art. 1. Definizioni.**

1. Ai fini del presente decreto devono intendersi:  
(*omissis*)

d) per «immobili da costruire»: gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità.

-----  
**Art. 9. Diritto di prelazione.**

1. Qualora l'immobile sia stato consegnato all'acquirente e da questi adibito ad abitazione principale per sé o per il proprio coniuge o per un proprio parente in primo grado, all'acquirente medesimo, anche nel caso in cui abbia escusso la fideiussione, è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto anche in esito alle eventuali offerte ai sensi dell'articolo 584 del codice di procedura civile.

2. Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, l'autorità che procede alla vendita dell'immobile provvede a dare immediata comunicazione all'acquirente, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario, della definitiva determinazione del prezzo entro dieci giorni dall'adozione del relativo provvedimento, con indicazione di tutte le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito ad esercitare la prelazione.

3. Il diritto di prelazione è esercitato dall'acquirente, a pena di decadenza, entro il termine di dieci giorni dalla data di ricezione della comunicazione di cui al comma 2 offrendo, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario all'autorità che procede alla vendita dell'immobile, condizioni uguali a quelle comunicategli.

4. Qualora l'acquirente abbia acquistato l'immobile, per effetto dell'esercizio del diritto di prelazione, ad un prezzo inferiore alle somme riscosse in sede di escussione della fideiussione, la differenza deve essere restituita al fideiussore, qualora l'immobile acquistato abbia consistenza e caratteristiche tipologiche e di finitura corrispondenti a quelle previste nel contratto stipulato con il costruttore. Ove non ricorra tale condizione, l'eventuale eccedenza da restituire al fideiussore deve risultare da apposita stima.





Ufficio ruolo della Corte costituzionale

5. È escluso, in ogni caso, il diritto di riscatto nei confronti dell'aggiudicatario.

---

**L. 2 agosto 2004, n. 210**

**Delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire.**

---

**Art. 1. Delega al Governo per la tutela degli acquirenti di immobili da costruire.**

1. Il Governo è delegato ad adottare, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, con l'osservanza dei principi e criteri direttivi di cui all'articolo 3, uno o più decreti legislativi recanti norme per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità, anche apportando alla legislazione vigente le modifiche e le integrazioni necessarie per il coordinamento della medesima con le disposizioni contenute nei predetti decreti legislativi .

2. I decreti legislativi di cui al comma 1 sono emanati, ai sensi dell'articolo 14 della legge 23 agosto 1988, n. 400, su proposta del Ministro della giustizia, di concerto con i Ministri delle infrastrutture e dei trasporti, dell'economia e delle finanze e del lavoro e delle politiche sociali.

3. Gli schemi dei decreti legislativi di cui al comma 1 sono trasmessi alla Camera dei deputati e al Senato della Repubblica affinché su di essi sia espresso, entro sessanta giorni dalla data di trasmissione, il parere delle Commissioni parlamentari competenti per materia; decorso tale termine, i decreti sono emanati anche in mancanza di tale parere. Qualora il termine previsto per l'espressione del parere delle Commissioni parlamentari scada nei trenta giorni che precedono la scadenza del termine previsto al comma 1 o successivamente, quest'ultimo è prorogato di centoventi giorni.

4. Entro un anno dalla data di entrata in vigore dell'ultimo dei decreti legislativi di cui al comma 1, nel rispetto dei principi e dei criteri direttivi fissati dalla presente legge, il Governo può emanare, con la procedura indicata nei commi 2 e 3, disposizioni integrative e correttive dei medesimi decreti legislativi.

---