

Repubblica Italiana
REGIONE SICILIANA



**Ufficio Legislativo e Legale
della Presidenza della Regione Siciliana**

Prot. n. 7538 / 40.2017.11 del 30 MAR. 2017 Pos. Coll. e Coord. n.2.

Oggetto: I.A.C.P. - Legge n. 560/93 – Vendita e requisito dell'impossidenza - Quesito

Assessorato Infrastrutture e Mobilità
Dipartimento Infrastrutture Mobilità e Trasporti
Palermo
(Rif. Prot. 15011 del 16.3.2017)

1. Con la nota in riferimento viene posta in rilievo un'articolata fattispecie relativa alla “*sopravvenienza di un alloggio*”, quale eventuale causa impeditiva o decadenziale della cessione in proprietà di un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica, di cui alla legge n. 560/93 e alla legge regionale 43/94.

Si riferisce al riguardo che, a mente di quanto previsto dall'articolo 1 della legge 560/93 “... *hanno titolo all'acquisto di alloggi di cui al comma 4 gli assegnatari o i loro familiari conviventi, i quali conducano un alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio e non siano in mora con il pagamento dei canoni e delle spese all'atto della presentazione della domanda di acquisto ...*”.

Il successivo comma 9 del medesimo articolo, statuisce che: “*i soggetti assegnatari di alloggio che non si trovino nelle condizioni di cui al comma 7 possono presentare domanda di acquisto di alloggio, in sede di prima applicazione della presente legge, entro due anni dalla data di entrata in vigore della stessa, ovvero entro un anno dall'accertamento, da parte dell'ente gestore, dell'avvenuta perdita della qualifica di assegnatario. Trascorsi tali termini, gli alloggi potranno essere venduti a terzi (...)*”.

“*Ne deriva, pertanto, che i titolari alla domanda di acquisto di alloggi popolari sono gli assegnatari o i loro familiari conviventi nonché l'assegnatario che, pur avendo perso la qualifica di assegnatario, proponga domanda di acquisto entro l'anno dall'avvenuto accertamento della qualifica di assegnatario*”.

Al riguardo viene osservato che "l'art. 2 del D.P.R. n. 1035, ha indicato i requisiti necessari per conseguire l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica", prevedendo alla lettera c) "l'assenza di titolarità di diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o abitazione nello stesso comune (...)".

"Posto che gli assegnatari hanno titolo per l'acquisto dell'alloggio condotto in locazione, e nella considerazione che l'articolo 17 del D.P.R. n. 1035 ha disposto, alle lettere a), b), c) e d), i casi di revoca dell'assegnazione dell'immobile in locazione e che fra le cause di revoca dell'assegnazione non è ascritta la fattispecie della sopravvenienza della proprietà di un immobile quale motivo di revoca della stessa, ad avviso di questo Dipartimento sembrerebbe che, anche al concretizzarsi della fattispecie in argomento, non vi sia ostacolo alla prosecuzione del rapporto di locazione e/o cessione".

2. In ordine alla consultazione richiesta si osserva quanto segue.

L'articolo 1 della legge regionale 3.11.1994, n. 43 (Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e per il riequilibrio finanziario degli Istituti autonomi per le case popolari (I.A.C.P.), sancisce, l'applicazione della legge 24 dicembre 1993, n. 560, recante "Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica", nel territorio della Regione, "con le modifiche ed integrazioni di cui alla presente legge".

L'articolo 6 della legge 560/93, dispone che "hanno titolo all'acquisto degli alloggi di cui al comma 4 gli assegnatari o i loro familiari conviventi, i quali conducano un alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio e non siano in mora con il pagamento dei canoni e delle spese all'atto della presentazione della domanda di acquisto. In caso di acquisto da parte dei familiari conviventi è fatto salvo il diritto di abitazione in favore dell'assegnatario".

In disparte ogni ulteriore approfondimento circa i requisiti e le modalità per procedere all'acquisto degli immobili, argomenti questi non oggetto di specifica richiesta di approfondimento, deve rilevarsi che la norma richiamata sembrerebbe *prima facie* circoscrivere i requisiti per l'accesso all'acquisto dell'immobile (salvi i limiti di reddito previsti dal CIPE, come previsto dall'articolo 7 della medesima legge¹), alla sola previgente assegnazione.

Invero, in ambito statale, la disciplina che regola l'assegnazione e la revoca, nonché la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, è da integrarsi con le disposizioni di cui al D.P.R. 30.12.1972, n. 1035.

Al riguardo, l'articolo 2, del predetto D.P.R., nel regolamentare i requisiti necessari per l'assegnazione di un alloggio, e ferme le richiamate disposizioni di cui all'articolo 6 della legge 560/93, prevede che:

"Può conseguire l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica:

a) chi abbia la cittadinanza italiana, salvo che sia riconosciuta anche al cittadino straniero la facoltà di concorrere all'assegnazione;

¹Gli assegnatari di cui al comma 6, se titolari di reddito familiare complessivo inferiore al limite fissato dal CIPE ai fini della decadenza dal diritto all'assegnazione, ovvero se ultrasessantenni o portatori di handicap, qualora non intendano acquistare l'alloggio condotto a titolo di locazione, rimangono assegnatari del medesimo alloggio, che non può essere alienato a terzi ad eccezione degli alloggi di cui al comma 2, lettera a), i quali possono essere alienati a terzi purché all'assegnatario venga garantita la prosecuzione della locazione sulla base della normativa vigente in materia di edilizia residenziale pubblica"

b) *chi abbia la residenza ovvero presti la propria attività lavorativa nel comune in cui si trovano gli alloggi o, per quelli compresi in un programma comprensoriale, in uno dei comuni del comprensorio, salvo che gli alloggi da assegnare siano stati costruiti in relazione a nuovi insediamenti industriali o che si tratti di lavoratore emigrato all'estero, il quale ha facoltà di concorrere in un solo comune da indicare, entro il 31 gennaio di ogni anno, in una dichiarazione raccolta da una rappresentanza consolare, che rilascerà un certificato da allegare alla domanda;*

c) chi non sia titolare del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione - nello stesso comune o, per gli alloggi compresi in un programma comprensoriale, in uno dei comuni del comprensorio - su di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare, ovvero - in qualsiasi località - di uno o più alloggi che, dedotte le spese nella misura del 25%(per cento), consentano un reddito annuo superiore a L. 400.000;

d) *chi non abbia ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato - in qualunque forma concessi - dello Stato o di altro ente pubblico;*

(...)

I requisiti per concorrere all'assegnazione degli alloggi debbono essere posseduti alla data della pubblicazione del bando nella sede dell'istituto.

I requisiti indicati nella lettera c) e d) del primo comma debbono sussistere anche in favore dei componenti il nucleo familiare del concorrente. (...)

Al riguardo, il Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (C.I.P.E.), cui l'articolo 2, comma 2, punto 2, della legge 5 agosto 1978, n. 457, demanda la determinazione dei criteri generali per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e per la fissazione dei relativi canoni, con deliberazione del 13 marzo 1995, ha previsto, all'articolo 3, tra i requisiti per l'assegnazione “*la mancanza di titolarità di diritto di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare*”.

La medesima delibera, ha previsto altresì (punto 3.3) che “*i requisiti debbono essere posseduti, da parte del richiedente e – limitatamente a quanto previsto alle precedenti lettere c, d) ed f), - da parte degli altri componenti il nucleo familiare, alla data di emanazione del bando di concorso, nonché al momento dell'assegnazione e debbono permanere in costanza di rapporto*”.

Ratio delle suddette previsioni, con evidente scopo sociale, è quella di consentire l'accesso alla titolarità dell'assegnazione a chi dimostri l'impossidenza di analoghi diritti di proprietà, uso o abitazione di immobili abitativi confacenti alle esigenze del proprio nucleo familiare e, quindi, di evitare che, chi sia già nelle condizioni per poter accedere per altro titolo ad un immobile per uso abitativo, sottragga dalla disponibilità “pubblica” un immobile, *distraendolo* dallo scopo per il quale è stato realizzato o qualificato.

Ed in tal senso anche la giurisprudenza amministrativa² ha affermato che “*i requisiti che devono essere posseduti dal richiedente e da tutti i componenti del nucleo familiare sia per l'assegnazione che per la permanenza del rapporto di locazione di un alloggio di edilizia popolare, si riferiscono alla non titolarità di diritti di proprietà su uno o più alloggi o locali ad uso abitativo o sfitti o concessi a terzi, ubicati in qualsiasi località (...)*”.

² Cfr. Consiglio di Stato Sez. IV, 21.5.2008, n. 2418; C.d.S. Sez. V, 5.2.2009, n. 637.

Conseguentemente, e per quanto può qui assumere rilievo, l'interpretazione delle cause di decadenza previste dall'articolo 17 del D.P.R. 1035/1972 non può prescindere dalla considerazione delle integrazioni "introdotte" dalla delibera C.I.P.E. sopra richiamata, quanto meno, sotto il profilo della *ratio* che sovrintende le vicende dello *status* di assegnatario.

Poste le superiori premesse, deve riferirsi circa la possibilità che il quadro normativo come sopra ricostruito, possa refluire nell'ambito delle previsioni della legge regionale 3.11.1994, n. 43.

Al riguardo occorre preliminarmente evidenziare che lo scrivente già in passato (cfr. pareri 287.00.11 e 110.04.11), ha avuto modo di affrontare la tematica relativa alla eventuale e diretta applicazione in ambito regionale siciliano della delibera C.I.P.E. 13 marzo 1995, come modificata dalla delibera 20 dicembre 1996, affermando che "*la delibera non contiene disposizioni direttamente applicabili alla Regione siciliana ma demanda alle regioni l'adozione di norme di adeguamento alle direttive in essa contenute*" ed in questa sede, salvo quanto verrà di seguito precisato, non può che confermarsi tale conclusione.

Va, tuttavia, precisato che, oggetto di questa analisi non è tanto (o non solo) l'eventuale diretta applicazione di una delibera C.I.P.E. in ambito regionale siciliano, quanto piuttosto la sua possibile incidenza sui generali criteri interpretativi della disciplina statale in materia di edilizia residenziale pubblica e sulla eventualità che la stessa possa essere inclusa, quanto meno sotto il profilo sostanziale, nel rinvio operato dalla legge regionale 3.11.1994, n. 43.

Ad avviso di questo interprete la conclusione non può che essere positiva, posto che, come già rilevato, la scelta operata dal legislatore regionale, "*con le modifiche ed integrazioni di cui alla presente legge*" è stata sostanzialmente quella di adeguarsi alle scelte e alla disciplina del legislatore statale.

Ed al riguardo non può sottacersi che la Corte Costituzionale con la sentenza n. 16/92 ha riconosciuto che la potestà legislativa regionale debba essere esercitata senza contraddire i "*principi ed interessi generali cui si informa la legislazione dello Stato*", al quale ai sensi dell'art.88, n. 13, del DPR 24/07/1977, n. 616, è rimasta attribuita la "*determinazione dei criteri per le assegnazione degli alloggi e per la fissazione dei canoni*".

Per altro verso, nel *corpus* della legge regionale in argomento non si rinvencono modifiche o integrazioni riferite o riferibili a specifiche ipotesi di decadenza o differenti condizioni poste alla base del diritto di assegnatario, si che l'interprete possa essere indotto a ritenere una specifica e diversa volontà legislativa regionale.

Quanto precede, pur nella consapevolezza di un auspicabile intervento legislativo in ambito regionale che specifichi compiutamente, anche attraverso un espresso rinvio normativo statale, le condizioni che incidono sull'acquisto e perdita dello *status* di assegnatario.

Nei termini che precedono viene resa la consultazione richiesta.

Ai sensi dell'art. 15 del regolamento approvato con D.P. Reg. 16 giugno 1998, n. 12, lo Scrivente acconsente alla diffusione del presente parere in relazione ad eventuali domande di accesso, presso codesto Dipartimento, inerenti al medesimo.

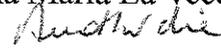
Si ricorda poi che, in conformità alla circolare presidenziale n.16586/66.98.12 dell'8 settembre 1998, trascorsi 90 giorni dalla data di ricevimento del presente parere, senza che

codesta Amministrazione ne comunichi la riservatezza, lo stesso potrà essere inserito nella banca dati dello scrivente Ufficio.

Avv. Dario Schelfi



Il dirigente avvocato
Anna Maria La Vecchia



L'AVVOCATO GENERALE
(Cons. Romeo Palma)

