

Repubblica Italiana
REGIONE SICILIANA



Ufficio Legislativo e Legale
della Presidenza della Regione Siciliana

Prot. n. 2060 / 002.11.23 del 30 gennaio 2023 Pos. Coll. e Coord. n.1

Oggetto: Alloggi popolari siti in San Cataldo (CL), via Torino n. 12. Assegnatario R.G. (deceduto), oggi S.M.

Dipartimento regionale delle finanze del credito
Servizio 7 – Locazioni e patrimonio disponibile
(rif. nota 10 gennaio 2023, n. 1882)

1. Con la nota in riferimento è stato chiesto l'avviso dello Scrivente in ordine ad un'articolata fattispecie, già oggetto di precedenti consultazioni, afferente l'eventuale cessione in proprietà di un alloggio popolare in favore del coniuge dell'originario avente causa, oggi deceduto.

Nel richiamare l'intera vicenda, viene posto in rilievo quanto segue:

- il titolare del contratto di locazione stipulato in data 3 marzo 1988 di un alloggio popolare sito in San Cataldo ha chiesto, in data 10 dicembre 2007, la cessione in proprietà dell'immobile ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4, confermando la volontà al riscatto in base al prezzo determinato dall'Agenzia del Demanio senza, tuttavia, procedere alla stipula del relativo atto di compravendita innanzi al notaio designato, come richiesto dall'Ente gestore;
- il medesimo locatario ha ripresentato, in data 18 febbraio 2009, richiesta di acquisto ai sensi dell'articolo 26 della legge regionale 6 febbraio 2008, n. 1, *medio tempore* intervenuta ai fini della (più favorevole) determinazione del prezzo

di cessione degli alloggi popolari di proprietà della Regione siciliana, effettuando il relativo pagamento;

- l'IACP di Caltanissetta *“ha accolto la nuova domanda e in data 16/03/2010 ritrasmetteva il fascicolo al Notaio ...”* per la stipula dell'atto di compravendita che, tuttavia, non aveva luogo attesa la determinazione di codesta Amministrazione di procedere alla stipula secondo il regime della previgente legge regionale n. 4 del 2003;
- con lettera del 19 aprile 2013 il legale del locatario ha invitato l'Amministrazione a presenziare alla stipula dell'atto in data 7 maggio 2013, ai sensi della legge regionale n. 1/2008;
- con successiva nota del 15 maggio 2013, codesto Dipartimento *“ha comunicato all'Ente gestore di definire la vendita tenendo conto del parere espresso da codesto O.L. [Organo legale] che individua la legge 16/04/2003, n. 4, art. 19 come legge di vendita”*;
- in data 22 marzo 2016, il locatario è deceduto e la vedova del *de cuius*, come riferito da codesto Richiedente, *“ha acquisito il diritto al subentro come assegnataria ai sensi del D.P.R. n. 1035/72, articolo 12”*;
- con diffida del 7 giugno 2022 il rappresentante legale dell'avente causa *“ha chiesto il rimborso della somma di euro 5.623,20, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria, dalla data del versamento fino all'effettivo soddisfo, considerato che alla data odierna non si è proceduto alla stipula dell'atto di cessione in proprietà”*.

Quanto sopra premesso, *“nelle more del procedimento finalizzato al rimborso di quanto richiesto, e nell'eventualità che la Sig.ra S.M. manifesti nuovo interesse all'acquisto dell'alloggio di che trattasi”*, si chiede l'avviso di questo Ufficio in ordine alla norma di riferimento da applicare per la determinazione del prezzo dell'alloggio e, più segnatamente, se la stessa debba essere la legge regionale 16 aprile 2003, n. 4, articolo 19, *“come determinato al momento dell'istanza presentata dal de cuius o se si debba considerare la sig.ra S.M. come nuovo assegnatario ed applicare quindi la l.r. 6/02/2008, n. 1, art. 26”*.

2. In ordine al parere richiesto si osserva quanto segue.

Preliminarmente, per meglio chiarire gli ambiti della presente consultazione e ferme le considerazioni già espresse con pareri nn. 105/11/12 e 107/11/09 (ed in disparte qualsivoglia valutazione sulle scelte operate da codesta Amministrazione per la definizione dell'originario procedimento di vendita dell'alloggio), si ritiene opportuno circoscrivere le osservazioni che seguono all'individuazione della normativa da applicare nell'eventualità che la vedova dell'originario locatario presenti istanza per l'acquisto dell'alloggio già condotto il locazione.

In tal senso, giova, innanzitutto, rappresentare il quadro normativo di riferimento.

Il D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035 (Norme per l'assegnazione e la revoca nonché per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica) all'articolo 12 così dispone:

“In caso di decesso del concorrente, hanno diritto all'eventuale assegnazione dell'alloggio, purché conviventi con l'aspirante assegnatario al momento della sua morte e inclusi nel nucleo familiare denunciato nella domanda, nell'ordine, il coniuge superstite, i figli legittimi, naturali riconosciuti, i figli adottivi, gli affiliati e gli ascendenti di primo grado”.

Il testo originario dell'articolo 19 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4, prevedeva, al terzo comma, che *“«Il comma 1 dell'articolo 8 della legge regionale 9 agosto 2002, n. 11, è sostituito dal seguente: "1. Gli alloggi popolari di proprietà o facenti parte del patrimonio della Regione o gestiti dalla stessa o costruiti con il concorso o con il contributo della Regione sono ceduti agli assegnatari, ovvero agli aventi diritto o ai soggetti che hanno presentato o presentano regolare domanda di riscatto. La determinazione del prezzo di cessione degli immobili di cui al presente articolo è fatta con riferimento al valore venale posseduto dagli alloggi al momento dell'atto di assegnazione agli aventi diritto".».*

Il suddetto comma è stato sostituito dall'articolo 26 della legge regionale 6 febbraio 2008, n. 1, il quale stabilisce che *“Gli alloggi popolari di proprietà o facenti parte del patrimonio della Regione o gestiti dalla stessa o costruiti con il concorso o con il contributo della Regione, sono ceduti agli assegnatari, ovvero agli aventi diritto o ai soggetti che hanno presentato o presentano istanza di riscatto. La determinazione del*

prezzo di cessione degli immobili di cui al presente articolo è fatta con espresso riferimento all'articolo 2, commi 1 e 2¹, della legge regionale 3 novembre 1994, n. 43”.

Premesso quanto sopra, si osserva che, in materia di subentro nel rapporto di locazione di immobili dell’edilizia residenziale pubblica, la giurisprudenza² ha rilevato che “l’unico titolo che abilita alla locazione è l’assegnazione, di tal ch  in caso di morte dell’assegnatario si determinano la cessazione dell’assegnazione - locazione ed il ritorno dell’alloggio nella disponibilit  dell’ente, il quale pu  procedere, nell’esercizio del suo potere discrezionale, ad una nuova assegnazione, eventualmente a favore dei soggetti indicati nel D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035, articolo 12, che, in qualit  di conviventi ed in presenza delle altre condizioni generali previste dalla normativa, hanno un titolo preferenziale per l’assegnazione, dovendo invece escludersi che possa configurarsi, in base ad un’interpretazione dei principi generali in materia di edilizia residenziale pubblica, un diritto al subentro automatico (Cass. 17/09/2004, n. 18738; Cass. 09/05/2017, n. 11230; Cass. 04/07/2017, n. 16466)”.

Pertanto, ove sussistano le condizioni per l’esercizio di un autonomo diritto in capo all’erede dell’assegnatario, lo stesso, agendo non pi  *iure successionis* ma *iure proprio*³ potr  esercitare il relativo diritto secondo le condizioni (e la normativa) vigenti al momento in cui lo stesso sar  (eventualmente) fatto valere, operando, come gi  rilevato nelle precedenti consultazioni rese dallo scrivente⁴, il discrimine temporale (tra l’originaria formulazione della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4 e la legge regionale 6 febbraio 2008, n. 1), determinato dal momento in cui viene presentata l’istanza per l’acquisto dell’alloggio.

Nei termini che precedono viene resa la consultazione richiesta.

¹Art. 2 legge regionale n. 43/1994

Prezzo degli alloggi (4).

1. Ai fini della determinazione del prezzo degli alloggi, ai sensi dell’articolo 1, comma 10, della legge 24 dicembre 1993, n. 560, si fa riferimento in ogni caso alla rendita catastale risultante dalla categoria A/4. Nell’ambito di tale categoria si applica la classe corrispondente a quella catastalmente attribuita a ciascuna unit  immobiliare. Qualora la classe corrispondente manchi si applica quella immediatamente antecedente.

1-bis. Il prezzo di cessione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica   aumentato dei costi sostenuti per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione effettuati nell’edificio nei cinque anni antecedenti la stipula dell’atto di vendita (5).

2. Nel caso in cui gli alloggi non siano accatastati o manchi la classe per mancato censimento, si applica l’80 per cento della media aritmetica delle classi della categoria A/4 prevista per ciascun comune. [...].

²cfr., *ex multis*, Corte di Cassazione, sez. VI civ., ordinanza n. 10587/21, nonch  Cass. sez. III civ. Ordinanza n. 4236/2020.

³ cfr. parere ULL n. 332.01.11.

⁴ cfr. pareri di questo Ufficio 105.11.12; 107.9.11.

Si rammenta che in conformità alla Circolare presidenziale 8 settembre 1998, n. 16586/66.98.12, trascorso 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 (ovvero potrà essere pubblicato sul sito istituzionale di questo Ufficio).

F.to Avv. Dario Schelfi

Il Dirigente

F.to Avv. Gianluigi Amico

L'AVVOCATO GENERALE

F.to Bologna