



**ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI
DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA
AREA GESTIONALE**

Il Direttore Generale

nella funzione di DIRIGENTE dell'Area Gestionale

DETERMINA N. 97 DEL 14 SETTEMBRE 2015

OGGETTO

Disciplina delle volture dei contratti locativi.

Il sottoscritto Dirigente Area Organizzativa

ATTESTA

la regolarità contabile e la copertura della complessiva spesa di €. sul Cap.

PRENOTAZIONE IMPEGNO

N. DEL

Siracusa,

Bilancio di Previsione Esercizio 2015

IMPEGNO DEFINITIVO

N. DEL

Il Dirigente Area Organizzativa

Siracusa,

Destinatari:

- | | | | |
|------------------------------|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Presidente | <input type="checkbox"/> | Segreteria (originale) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Direttore Generale | <input checked="" type="checkbox"/> | U.O. Gestione contabile, utenze e URP | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Dirigente Area Organizzativa | <input type="checkbox"/> | U.O. Gestione Tecnica e Amm.va | <input type="checkbox"/> |
| Dirigente Area Tecnica | <input type="checkbox"/> | U.O. Assegnazioni e contratti | <input checked="" type="checkbox"/> |
| U.O. Affari Legali | <input type="checkbox"/> | U.O. Gestione Condomini ed Autogestioni | <input type="checkbox"/> |

IL DIRETTORE GENERALE
(dott. Marco Cannarella)

VISTO DI ESECUTIVITÀ DEL DIRETTORE GENERALE



VISTO
SI RENDE ESECUTIVA

LA DETERMINA N° 97 DEL 14/09/2015

DEL DIRIGENTE DELL'AREA GESTIONALE

IL DIRETTORE GENERALE
(Dott. Marco Cannarella)

(Handwritten signature)

**Premesso**

- che nella vigente legislazione regionale il subentro nel contratto di locazione per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica non è direttamente disciplinato, avendo l'art. 12 del d.p.r. 1035/72, introdotto in Sicilia dall'art. 11 della L.r. 21/73, previsto soltanto che *"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"*;
- che è stato, tuttavia, osservato che se il legislatore, con l'art. 12 del citato d.p.r., si è preoccupato di salvaguardare la situazione familiare in caso di morte dell'«aspirante assegnatario», sembra ancora più logico pensare che la medesima situazione sia da tutelare in caso di morte dell'assegnatario, dopo l'avvenuta consegna dell'alloggio e la stipula del contratto di locazione;
- che la delibera CIPE del 13 marzo 1995 n. 21, pur non essendo stata esplicitamente recepita nell'ordinamento della Regione Siciliana, purtuttavia stabilisce, in materia di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, criteri che rappresentano principi direttivi cui le Regioni debbono uniformarsi nell'esercizio delle loro attività legislative e comunque principi generali direttamente applicabili dall'Ente, ove manchino espresse disposizioni contrarie;
- che, nella citata delibera CIPE, all'art.7, il subentro nell'assegnazione è previsto, non solo in caso di decesso dell'assegnatario, ma anche in caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili del medesimo, uniformandosi l'Ente alla decisione del giudice per quando attiene all'assegnazione della casa coniugale;
- che giurisprudenza e dottrina hanno consentito di individuare altre situazioni in cui il subentro nell'assegnazione da parte dei familiari conviventi trova giustificazione, come nel caso di abbandono dell'alloggio da parte dell'assegnatario, titolare del contratto locativo;
- che, in particolare, la Corte Costituzionale, con sentenza n. 559/1989, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 18, comma 1 e 2, della legge della Regione Piemonte 10/12/1984, n. 64, *"nella parte in cui non prevede la cessazione della stabile convivenza come causa di successione nella assegnazione ovvero come presupposto della voltura della convenzione a favore del convivente affidatario della prole"*;
- che la mancata previsione della possibilità del subentro nell'assegnazione del familiare convivente, nel caso di abbandono dell'alloggio da parte del titolare del contratto locativo, può apparire contraria al principio di ragionevolezza di cui all'art. 3 della Costituzione, come affermato dalla Suprema Corte nella citata sentenza;
- che, sulla base delle superiori considerazioni, appare pertanto utile, al fine di assicurare funzionalità, economicità e trasparenza, disciplinare meglio i procedimenti per la voltura dei contratti locativi degli alloggi popolari gestiti dall'Ente;

determina

per le motivazioni espresse in premessa

1. DI AUTORIZZARE il Servizio competente dell'Area Gestionale a procedere, sussistendone i presupposti, alla voltura del contratto di locazione:

A) in caso di morte dell'assegnatario in favore:

- del familiare convivente all'atto del decesso secondo il seguente ordine di priorità: coniuge superstite, figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi, ai sensi dell'art. 12 del d.p.r. 1035/72;
- dei familiari conviventi, che, ai sensi dell'art. 3.2 della delibera CIPE n. 21/1995, fanno altresì parte del nucleo familiare, e cioè il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché stabilmente conviventi con l'assegnatario da almeno due anni prima del decesso;

B) in caso di separazione, scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili del medesimo in favore del coniuge a cui è stato concesso l'uso dell'alloggio popolare, uniformandosi l'Ente alla decisione del giudice.



C) in caso di abbandono del nucleo familiare convivente da parte dell'assegnatario.

La voltura del contratto locativo può essere autorizzata in favore del coniuge o dei figli conviventi facenti parte del nucleo familiare al momento dell'assegnazione o di familiari presenti nel contratto di locazione o nel nucleo familiare a seguito di ampliamento, autorizzato o consentito dall'Istituto. La convivenza, in caso di ampliamento, deve risalire ad almeno due anni prima dell'abbandono da parte dell'assegnatario.

Ai fini istruttori, occorre la formale rinuncia all'assegnazione da parte dell'assegnatario originario o, in mancanza, ove ne ricorrano i presupposti, il provvedimento di decadenza dall'assegnazione da notificare all'assegnatario ai sensi di legge.

L'Ente verifica che l'abbandono dell'alloggio non sia finalizzato al conseguimento di indebiti benefici, come l'acquisto di un'abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare da parte dell'assegnatario che abbandona l'alloggio popolare.

2. DI DARE ATTO che il suddetto procedimento, ove consegua obbligatoriamente ad un'istanza ovvero debba essere iniziato d'ufficio, deve concludersi, ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L.r. n. 10/1991, mediante l'adozione di un provvedimento espresso, nei termini di cui alla Tabella allegata al vigente regolamento dei procedimenti amministrativi dell'Ente, approvato dal Commissario Straordinario con Determina n. 47 del 24/01/2014.

3. DI PRECISARE che il provvedimento di subentro nel contratto di locazione è subordinato alla verifica, in capo al richiedente e al suo nucleo familiare, del possesso dei requisiti di cui all'art. 2 del d.p.r. 1035/72 e dell'inesistenza di altre condizioni ostative alla permanenza nell'alloggio.

4. DI STABILIRE che per la voltura del contratto di locazione si prescinde dall'esistenza di eventuale morosità, essendo interesse dell'Ente costituire preliminarmente, con il contratto di locazione, un titolo valido per avviare il procedimento di recupero del credito e di eventuale sfratto per morosità.

5. DI STABILIRE che la presente determina non si applica agli alloggi realizzati ai sensi della legge regionale 25 marzo 1986, n. 15 e della legge 203/1991, art. 18, per i quali restano valide le disposizioni previste dalla specifica normativa.

6. DI STABILIRE che la presente determina entra in vigore dopo il visto di esecutività del Direttore Generale.