

CODEX

collana diretta da PAOLO LORO

urbanistica, edilizia

CDX06

IL CODICE DELLA CASA

edilizia residenziale pubblica e agevolata
condominio, piano casa, piano città

2014

guida normativa e
raccolta giurisprudenziale

EXEO edizioni 

ISBN formato pdf 978-88-6907-064-8

RACCOLTE, LINEA CODICISTICA

professionisti

pubblica amministrazione

IL CODICE DELLA CASA

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
EDILIZIA RESIDENZIALE AGEVOLATA
CONDOMINIO
PIANO CASA PIANO CITTÀ

2014

GUIDA NORMATIVA
E RASSEGNA GIURISPRUDENZIALE

Gli atti delle Commissioni previsti dalle presenti norme sono esenti dalla registrazione e dal bollo.

Art. 30.

Per gli accertamenti necessari le Commissioni possono avvalersi degli organi di polizia.

Art. 31.

Per il funzionamento delle Commissioni previste dagli artt. 10 e 19 delle presenti norme e per le indennità ed i compensi spettanti ai componenti di esse si provvede in conformità all'art. 130 del Testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica approvato con R.D. 28 aprile 1938, n. 1165.

Il Ministro per il tesoro è autorizzato ad apportare, con proprio Decreto, le occorrenti variazioni di bilancio.

Art. 32.

Il funzionamento delle Commissioni previste dalle presenti norme avrà inizio sessanta giorni dopo la nomina delle Commissioni stesse. Fino a quando non saranno entrate in funzione le predette Commissioni per le assegnazioni degli alloggi di cui alle presenti norme, continueranno ad applicarsi le norme in vigore.

Dalla stessa data i ricorsi proposti alla Commissione di vigilanza per l'edilizia popolare ed economica e non ancora definiti, verranno deferiti alle Commissioni regionali competenti per territorio.

Art. 33.

Le presenti norme non si applicano agli alloggi costruiti per le Amministrazioni statali per esigenze di servizio.

Art. 34.

Sono abrogate tutte le norme relative alla costituzione ed al funzionamento delle Commissioni competenti in materia di assegnazioni di alloggi previste dalle leggi 10 aprile 1947, n. 261, 4 marzo 1952, n. 137, 28 marzo 1952, n. 200, 9 agosto 1954, n. 640, 27 febbraio 1958, n. 173, e 30 dicembre 1960, n. 1676, e ogni altra disposizione comunque in contrasto con le presenti norme.

Decreto Legge 6 settembre 1965, n. 1022. [1]

Norme per l'incentivazione dell'attività edilizia.

(G.U. 6 settembre 1965, n. 224).

[1] Convertito in legge, con modificazioni, dalla L. 1° novembre 1965, n. 1179.

TITOLO I

Provvedimenti per l'edilizia popolare

Art. 1. [2]

Per provvedere alla concessione di contributi in annualità per la costruzione di alloggi popolari a cura degli Istituti autonomi per le case popolari, dell'I.N.C.I.S., dell'I.S.E.S. e di cooperative edilizie, nonché degli enti, istituti e società di cui all'art. 16 del testo unico sull'edilizia economica e popolare approvato con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, e successive modificazioni, sono autorizzati limiti d'impegno, ai sensi della L. 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni, nella misura di lire un miliardo per l'anno finanziario 1965, di lire tre miliardi e cinquecento milioni per l'anno finanziario 1966 e di lire un miliardo e cinquecento milioni per l'anno finanziario 1967.

[2] Articolo così sostituito dalla L. di conversione 1° novembre 1965, n. 1179.

Art. 2. [3]

I programmi di costruzione di cui all'articolo precedente, devono essere attuati nell'ambito dei piani di zona, di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167, adottati o approvati.

Le costruzioni possono essere realizzate, previa autorizzazione del Provveditore regionale alle opere pubbliche, sentito il parere del Sindaco del comune interessato, anche su aree:

a) comprese nei piani di zona e non incluse nei programmi comunali di utilizzo, di cui all'art. 11 della L. 18 aprile 1962, n. 167, purché siano già dotate dei servizi indispensabili, ovvero la loro urbanizzazione sia prevista nel successivo biennio, ovvero, infine, i proprietari siano disposti ad urbanizzarle a loro spese, ai sensi dell'art. 3 della L. 21 luglio 1965, n. 904;

b) non comprese nei piani di zona, quando non vi siano nell'ambito di detti piani aree urbanizzate e non sia prevista la possibilità di urbanizzazione nel successivo biennio, e sempre che risulti che le aree prescelte saranno dotate entro il successivo biennio di servizi pubblici indispensabili e la loro utilizzazione sia conforme alla previsione dei piani regolatori, adottati od approvati, o dei programmi di fabbricazione.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai programmi di edilizia popolare finanziati in virtù di precedenti leggi sull'edilizia economica e popolare.

[3] Articolo così sostituito dalla L. di conversione 1° novembre 1965, n. 1179.

Art. 3.

Le annualità occorrenti per il pagamento dei contributi previsti dal precedente art. 1 sono stanziare negli stati di previsione della spesa del Ministero dei lavori pubblici a partire dall'anno finanziario 1965.

Il Ministero dei lavori pubblici provvede ad assegnare ai Provveditorati alle opere pubbliche i fondi occorrenti ai sensi della L. 17 agosto 1960, n. 908.

TITOLO II

Agevolazioni creditizie per l'edilizia

Art. 4.

Gli istituti di credito fondiario ed edilizio, nonché le Casse di risparmio ed i Monti di credito su pegno di prima categoria, sono autorizzati, anche in deroga a disposizioni legislative e statutarie, a concedere i mutui per l'attuazione, secondo le disposizioni del

presente titolo, di un programma straordinario per favorire la costruzione di abitazioni che abbiano i requisiti previsti dall'art. 8, sino all'importo del 75 per cento della spesa necessaria per l'acquisizione dell'area e la realizzazione della costruzione [4].

I mutui concessi per la realizzazione dei fabbricati con più abitazioni sono frazionati in relazione al valore millesimale attribuito alle singole abitazioni, secondo le vigenti disposizioni per l'edilizia economica e popolare [5].

I mutui sono garantiti da ipoteca di 1° grado sull'area e sulla costruzione.

I mutui accordati dagli Istituti di cui al primo comma sono garantiti dallo Stato per il rimborso del capitale ed il pagamento degli interessi nella misura del 44 per cento dell'importo del mutuo.

La garanzia dello Stato, nei limiti di cui al precedente comma, diventerà operante entro 120 giorni dalla conclusione dell'esecuzione immobiliare nei confronti del mutuatario inadempiente ove l'Istituto mutuante dovesse restare incapiente del suo credito, e ciò purché l'Istituto stesso abbia iniziato la esecuzione entro un anno dal verificarsi dell'insolvenza.

Gli eventuali oneri derivanti dalla garanzia statale graveranno su apposito capitolo da istituirsi nello stato di previsione del Ministero del tesoro per l'esercizio 1966 e successivi.

La garanzia dello Stato continuerà a sussistere qualora, dopo la stipulazione del contratto condizionato di mutuo ed essendo intervenute erogazioni da parte dell'Istituto mutuante, sopravvenisse la perdita dei requisiti prescritti dal presente decreto.

I mutui devono essere ammortizzati entro il termine massimo di 25 anni, con facoltà di estinzione anticipata, e non possono gravare sui mutuatari, per interessi, diritti, commissioni, oneri fiscali e vari nonché spese accessorie in misura superiore al 5,50 per cento annuo, oltre il rimborso del capitale.

I mutui stessi possono essere concessi in contanti o in cartelle.

I mutui in contanti vengono stipulati con le modalità di cui all'art. 4, terzo comma, della L. 29 luglio 1949, n. 474. Gli istituti sono autorizzati ad emettere cartelle in corrispondenza oltre che del capitale mutuato, della perdita che incontrino nel relativo collocamento.

I mutui in cartelle possono essere maggiorati, rispetto alla percentuale di cui al primo comma, degli importi occorrenti affinché il ricavo in contanti corrisponda a detta percentuale.

I mutuatari, in ogni caso, corrisponderanno quanto è a loro carico, giusta il precedente ottavo comma, sul ricavo in contanti.

[4] Comma così modificato dall'art. 9 della L. 1° giugno 1971, n. 291.

[5] Comma così sostituito dall'art. 9 della L. 1° giugno 1971, n. 291.

Art. 5.

Le condizioni relative alla concessione ed erogazione dei mutui sono disciplinate da apposite convenzioni da stipularsi, entro il termine di 30 giorni dall'entrata in vigore del presente decreto, dal Ministro per il tesoro di concerto con quello per i lavori pubblici con gli Istituti indicati nell'art. 4.

Il Ministro del tesoro, di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, è autorizzato a stipulare con gli Istituti anzidetti le convenzioni che si rendessero necessarie dopo la conversione in legge del presente decreto.

Le convenzioni di cui al presente articolo sono esenti da tasse di bollo e imposte di registro.

Art. 6.

Allo scopo di porre gli Istituti indicati nell'art. 4 in condizioni di limitare, ai sensi del predetto articolo, l'onere totale a carico dei mutuatari, il Ministero dei lavori pubblici corrisponde agli Istituti stessi un contributo pari alla differenza tra l'effettivo costo dell'operazione e l'onere assunto dai mutuatari. Nel costo effettivo è compresa, oltre alle voci di cui al comma ottavo dell'art. 4, ove del caso, la provvigione per la perdita relativa al collocamento delle cartelle. Il costo effettivo dell'operazione di mutuo è stabilito semestralmente, previo parere del Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio, con decreto del Ministro del tesoro, di concerto con quello dei lavori pubblici.

La concessione dei contributi è disposta, con decreto del Provveditore regionale alle opere pubbliche, competente per territorio, ai singoli Istituti sulla base dei contratti di mutuo stipulati.

Si applicano le disposizioni della L. 17 agosto 1960, n. 908.

Art. 7. [6]

Il Ministro per i lavori pubblici, d'intesa con il Ministro per il tesoro, provvede, sentita la Commissione consultiva interregionale di cui all'articolo 9 della legge 27 febbraio 1967, n. 48;

a) alla ripartizione territoriale e fra le categorie di cui al successivo articolo 9 dei contributi previsti dal presente titolo;

b) alla determinazione delle somme da assegnare agli istituti di credito tenendo conto delle necessità di integrazione per gli interventi già ammessi a contributo e per i quali i lavori non siano ancora stati iniziati;

c) alla definizione di una percentuale dei contributi, per ciascuna regione, da riservare ad interventi nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167.

[6] Articolo così sostituito dall'art. 10 della L. 1° giugno 1971, n. 291.

Art. 8.

I mutui previsti dal presente decreto sono concessi per la costruzione di abitazioni aventi le caratteristiche di cui all'art. 5 della L. 2 luglio 1949, n. 408. è consentita, per ciascun appartamento, una autorimessa della superficie massima di 25 metri quadrati [7].

(Omissis) [8].

Il Ministro dei lavori pubblici stabilirà con proprio decreto, con riferimento alle situazioni locali, il prezzo massimo, per metro quadrato o per metro cubo, degli alloggi da costruire con i benefici del presente decreto, nonché l'incidenza massima del costo delle aree [9].

Le abitazioni sono destinate all'assegnazione o alla vendita a favore di cittadini italiani che abbiano la residenza nel Comune ove gli alloggi sono costruiti e non siano proprietari, nel Comune stesso, di altra abitazione. Sono esclusi coloro che abbiano già ottenuto, a qualsiasi titolo, l'assegnazione in proprietà di cittadini italiani che abbiano la residenza nel Comune ove gli alloggi sono costruiti e non siano proprietari, nel Comune stesso, di altra abitazione. Sono esclusi coloro che abbiano già ottenuto, a qualsiasi titolo, l'assegnazione in proprietà di altri alloggi, costruiti con concorsi o contributi dello Stato, delle Regioni, delle Province, dei Comuni o di Enti pubblici o con mutui di cui alla L. 10 agosto 1950, n. 715,

nonché coloro che siano iscritti nei ruoli dell'imposta complementare per un reddito imponibile annuo superiore a 4 milioni [10].

(Omissis) [11].

[7] Comma sostituito dalla L. di conversione 1° novembre 1965, n. 1179 e così modificato dall'art. 9 della L. 1° giugno 1971, n. 291.

[8] Comma soppresso dall'art. 9 della L. 1° giugno 1971, n. 291.

[9] Comma aggiunto dalla L. di conversione 1° novembre 1965, n. 1179 e così modificato dall'art. 9 della L. 1° giugno 1971, n. 291.

[10] Comma sostituito dalla L. di conversione 1° novembre 1965, n. 1179 e così modificato dall'art. 11 della L. 1° giugno 1971, n. 291.

[11] Comma soppresso dalla L. di conversione 1° novembre 1965, n. 1179.

Art. 9. [12]

Sono ammessi a contrarre mutui:

a) coloro che, avendo i requisiti richiesti, intendono, riuniti in cooperative sia a proprietà indivisa che a proprietà individuale, costruire le abitazioni;

b) gli IACP e i comuni;

c) le imprese di costruzione che siano regolarmente iscritte presso le camere di commercio, industria e agricoltura e che intendano costruire per cedere alle persone di cui all'articolo 8.

[12] Articolo così sostituito dall'art. 12 della L. 1° giugno 1971, n. 291.

Art. 10. [13]

Le domande per la concessione dei mutui, corredate da una relazione contenente l'indicazione e le caratteristiche delle abitazioni da costruire, debbono essere presentate ad uno degli istituti indicati nell'articolo 4.

L'istituto, qualora ritenga la domanda meritevole di considerazione, invita il richiedente a presentare il progetto esecutivo dell'opera con preventivo di spesa particolareggiato, unitamente alla documentazione comprovante il possesso dei requisiti richiesti per godere dei benefici previsti dal presente titolo.

Le domande per la concessione dei mutui debbono essere presentate non oltre 4 mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge [14].

[13] Articolo già sostituito dalla L. di conversione 1° novembre 1965, n. 1179 e così ulteriormente sostituito dall'art. 13 della L. 1° giugno 1971, n. 291.

[14] Termine prorogato al 31 marzo 1974 dall'art. 7 della L. 19 gennaio 1974, n. 9.

Art. 11. [15]

Per ottenere l'erogazione del contributo, gli istituti indicati nell'articolo 4 debbono inviare all'ufficio del genio civile territorialmente competente, dopo l'ultimazione dei lavori, gli elaborati di progetto ed il relativo contratto di mutuo definitivo [16].

Gli uffici del genio civile accertata la rispondenza delle abitazioni alle caratteristiche prescritte ed agli elaborati di progetto, nonché il possesso da parte dei mutuatari dei requisiti richiesti, trasmettono gli atti al provveditorato regionale alle opere pubbliche unitamente ad un certificato di conformità delle abitazioni stesse ai citati requisiti.

L'acquisto o l'assegnazione delle abitazioni costruite dalle cooperative edilizie e loro consorzi, nonché dai soggetti di cui alle lettere b) e c) del precedente art. 9 è subordinato al

riconoscimento, da parte dell'ufficio del genio civile, del possesso negli acquirenti ed assegnatari dei requisiti di cui al precedente art. 8.

Detti requisiti debbono essere posseduti:

a) (Omissis)[17];

b) alla data di assegnazione dell'abitazione se beneficiari dei mutui agevolati sono cooperative edilizie o loro consorzi con esclusione, peraltro, del requisito della residenza che può essere, invece, posseduto anche solo al momento della iscrizione al sodalizio;

c) alla data fissata dal bando di concorso se beneficiari dei mutui agevolati sono gli enti di cui all'art. 16 del testo unico sull'edilizia economica e popolare approvato con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165.

Per gli acquirenti delle abitazioni costruite dai soggetti di cui alla lettera c) dell'art. 9 i requisiti prescritti debbono essere posseduti al momento delle richieste all'ufficio del genio civile del riconoscimento di cui al comma terzo del presente articolo da dimostrare con documenti di data non anteriore a tre mesi a quella della presentazione.

L'assegnazione o la vendita degli alloggi non può comunque aver luogo oltre due anni dalla ultimazione dei lavori a pena di decadenza dall'agevolazione. All'atto di vendita è assimilato il contratto preliminare stipulato a norma dell'art. 1351 del codice civile. Gli assegnatari o gli acquirenti sono tenuti a produrre all'autorità competente la documentazione dei prescritti requisiti entro sessanta giorni dall'assegnazione o dalla vendita o dal preliminare. Per gli alloggi già ultimati alla data di entrata in vigore della L. 25 marzo 1982, n. 94, e non ancora assegnati o venduti, il termine di due anni decorre da tale data [18].

[15] Articolo modificato dalla L. di conversione 1° novembre 1965, n. 1179 e così sostituito dall'art. 11 della L. 28 marzo 1968, n. 422.

[16] Comma così sostituito dall'art. 14 della L. 1° giugno 1971, n. 291.

[17] Lettera soppressa dall'art. 14 della L. 1° giugno 1971, n. 291.

[18] Comma già sostituito dall'art. 5 del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9 e così ulteriormente sostituito dall'art 4 ter del D.L. 12 settembre 1983, n. 462.

Art. 12. [19]

È vietata la locazione, da parte delle imprese di cui alla lettera c) dell'art. 9, degli appartamenti costruiti con le agevolazioni di cui al presente titolo. Le abitazioni costruite dalle stesse imprese possono essere vendute a persone non aventi i requisiti previsti dall'art. 8, purché il costruttore rinunci, per la parte che si riferisce alle abitazioni di cui trattasi, al mutuo contratto con le agevolazioni di cui al presente titolo.

Gli assegnatari e gli acquirenti devono occupare gli alloggi personalmente o a mezzo del coniuge o di parenti fino al secondo grado, per non meno di un quinquennio dalla data dell'assegnazione o dell'acquisto. Per lo stesso periodo di tempo è da essi vietata la locazione o la alienazione dell'alloggio.

L'accertamento dell'avvenuta indebita locazione o alienazione è demandato al Provveditore regionale alle opere pubbliche. Di tale accertamento sarà data comunicazione all'interessato, all'Istituto mutuante e alle autorità finanziarie competenti.

La locazione o l'alienazione dell'alloggio nel primo quinquennio, quando sussistano gravi o sopravvenuti motivi, sono autorizzate dal provveditore regionale alle opere pubbliche, sentita la Commissione regionale di vigilanza di cui all'art. 19 del decreto del Presidente della Repubblica 23 maggio 1964, n. 655. Allo stesso Provveditore compete ogni altra declaratoria o decisione in materia.

[19] Articolo così sostituito dalla L. di conversione 1° novembre 1965, n. 1179.

Art. 12 bis. [20]

L'inosservanza delle disposizioni degli artt. 8 e 12 importa la risoluzione di diritto del contratto di mutuo contemplato all'art. 4 della presente legge e la decadenza da ogni altro beneficio.

[20] Articolo aggiunto dalla L. di conversione 1° novembre 1965, n. 1179.

Art. 13.

Per l'esecuzione dei lavori previsti dal presente titolo non si applicano le norme vigenti per i lavori di conto dello Stato.

Art. 14.

Per la concessione, a cura del Ministero dei lavori pubblici, dei contributi di cui all'art. 6 è autorizzato il limite di impegno: di lire 500 milioni nel 1965, di lire 5 miliardi nel 1966 e di lire 5 miliardi nel 1967.

Le annualità occorrenti per il pagamento dei contributi previsti dal presente decreto saranno stanziare nello stato di previsione della spesa del Ministero dei lavori pubblici a partire dall'anno finanziario 1965.

Art. 15.

Per l'attuazione nei territori di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 gennaio 1959, n. 28, delle provvidenze previste dal presente titolo si applica il disposto dell'art. 4 del citato decreto e si osservano, in quanto applicabili, le altre disposizioni del decreto stesso.

TITOLO III

Disposizioni finali e agevolazioni fiscali

Art. 16.

All'onere derivante dall'applicazione del presente decreto per l'anno finanziario 1965 e per l'anno finanziario 1966, determinato rispettivamente, in lire 1.500 milioni ed in lire 10.000 milioni, si provvede a carico dei fondi concernenti provvedimenti legislativi in corso, iscritti nello stato di previsione della spesa del Ministero del tesoro, ai capitoli n. 3523 e n. 5381 per l'anno finanziario 1965 ed al capitolo n. 5381 per l'anno finanziario 1966.

Il Ministro per il tesoro è autorizzato a disporre, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

Art. 17.

Alle costruzioni di cui al titolo secondo del presente decreto si applicano le agevolazioni fiscali previste dal Titolo II del decreto-legge 15 marzo 1965, n. 124, convertito nella L. 13 maggio 1965, n. 431, nonché le maggiori agevolazioni previste dalle vigenti norme sull'edilizia economica e popolare.

Art. 18.

Il presente decreto entra in vigore il giorno della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.

Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

(G.U. 16 aprile 1968, n. 97).

Art. 1. Campo di applicazione.

Le disposizioni che seguono si applicano ai nuovi piani regolatori generali e relativi piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate; ai nuovi regolamenti edilizi con annesso programma di fabbricazione e relative lottizzazioni convenzionate; alle revisioni degli strumenti urbanistici esistenti.

Art. 2. Zone territoriali omogenee.

Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:

A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);

D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);

F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Art. 3. Rapporti massimi, tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17 - penultimo comma - della legge n. 765, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq. 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- a) mq. 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq. 2 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) mq. 9 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- d) mq. 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc. vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq. (pari a circa 20 mc. vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

Art. 4. Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee.

La quantità minima di spazi - definita al precedente articolo in via generale - è soggetta, per le diverse zone territoriali omogenee, alle articolazioni e variazioni come appresso stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive.

1 - Zone A): l'amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità - per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa - di raggiungere le quantità minime di cui al precedente art. 3, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

2 - Zone B): quando sia dimostrata l'impossibilità - detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti - di raggiungere la predetta quantità minima di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici.

Le aree che verranno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva.

3 - Zone C): deve essere assicurata integralmente la quantità minima di spazi di cui all'articolo 3.

Nei comuni per i quali la popolazione prevista dagli strumenti urbanistici non superi i 10 mila abitanti, la predetta quantità minima di spazio è fissata in mq. 12 dei quali mq. 4 riservati alle attrezzature scolastiche di cui alla lettera a) dell'articolo 3. La stessa disposizione si applica agli insediamenti residenziali in comuni con popolazione prevista superiore a 10 mila abitanti, quando trattasi di nuovi complessi insediativi per i quali la densità fondiaria non superi i mc/mq.

Quando le zone C) siano contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio (quali coste marine, laghi, lagune, corsi d'acqua importanti; nonché singolarità orografiche di rilievo) ovvero con preesistenze storico-artistiche ed archeologiche, la quantità minima di spazio di cui al punto c) del precedente art. 3 resta fissata in mq. 15: tale disposizione non si applica quando le zone siano contigue ad attrezzature portuali di interesse nazionale.

4 - Zone E): la quantità minima è stabilita in mq. 6, da riservare complessivamente per le attrezzature ed i servizi di cui alle lettere a) e b) del precedente art. 3.

5 - Zone F): gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale - quando risulti la esigenza di prevedere le attrezzature stesse - debbono essere previsti in misura non inferiore a quella appresso indicata in rapporto alla popolazione del territorio servito:

1,5 mq/abitante per le attrezzature per la istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi);

1 mq/abitante per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;

15 mq/abitante per i parchi pubblici urbani e territoriali.

Art. 5. Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

I rapporti massimi di cui all'articolo 17 della legge n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;

2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

Art. 6. Mancanza di aree disponibili.

I comuni che si trovano nell'impossibilità, per mancanza di aree disponibili, di rispettare integralmente le norme stabilite per le varie zone territoriali omogenee dai precedenti artt. 3, 4 e 5 debbono dimostrare tale indisponibilità anche agli effetti dell'articolo 3 lett. d) e dell'art. 5, n. 2) della legge n. 765.

Art. 7. Limiti di densità edilizia.

I limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:

1) Zone A):

per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zone e fondiariae non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico; per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq;

2) Zone B): le densità territoriali e fondiariae sono stabilite in sede di formazione degli strumenti urbanistici tenendo conto delle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi previste dagli articoli 3,4 e 5.

Qualora le previsioni di piano consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, non sono ammesse densità fondiariae superiori ai seguenti limiti:

7 cm/mq per comuni superiori ai 200 mila abitanti;

6 cm/mq per comuni tra 200 mila e 50 mila abitanti;

5 cm/mq per comuni al di sotto dei 50 mila abitanti.

Gli abitanti sono riferiti alla situazione del comune alla data di adozione del piano.

Sono ammesse densità superiori ai predetti limiti quando esse non eccedano il 70% delle densità preesistenti.

3) Zone C): i limiti di densità edilizia di zona risulteranno determinati dalla combinata applicazione delle norme di cui agli artt. 3, 4 e 5 e di quelle di cui agli artt. 8 e 9, nonché dagli indici di densità fondiaria che dovranno essere stabiliti in sede di formazione degli strumenti urbanistici, e per i quali non sono posti specifici limiti.

4) Zone E): è prescritta per le abitazioni la massima densità fondiaria di mc. 0,03 per mq.

Art. 8. Limiti di altezza degli edifici.

Le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone A):

per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;

per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

2) Zone B):

l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7.

3) Zone C): contigue o in diretto rapporto visuale con zone del tipo A): le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A) predette.

4) Edifici ricadenti in altre zone: le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui al successivo art. 9.

Art. 9. Limiti di distanza tra i fabbricati.

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;

ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;

ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Art. 10. Pubblicazione del presente decreto.

Il presente decreto sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

Legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle LL. 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata.

(G.U. 30 ottobre 1971, n. 276).

TITOLO I

Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica

Art. 1.

Per la realizzazione di programmi di interventi di edilizia abitativa e degli altri fini indicati nella presente legge, tutti i fondi stanziati a qualsiasi titolo dallo Stato, dalle aziende

statali e dagli enti pubblici edilizi a carattere nazionale, destinati agli stessi scopi, anche se derivanti dalla stipulazione di mutui, dall'emissione di obbligazioni e dal versamento di contributi da parte di enti e di privati, sono impiegati unitariamente dallo Stato secondo le norme della presente legge.

Sono esclusi dalla previsione di cui al precedente comma i fondi destinati alla costruzione degli alloggi la cui concessione sia essenzialmente condizionata alla prestazione in loco di un determinato servizio presso pubbliche amministrazioni nonché di quelli che si trovano negli stessi immobili nei quali hanno sede uffici, comandi, reparti o servizi delle amministrazioni predette.

Art. 2.

È istituito, presso il Ministero dei lavori pubblici, il Comitato per l'edilizia residenziale (CER).

Esso è presieduto dal Ministro per i lavori pubblici o da un Sottosegretario all'uopo delegato ed è composto:

- 1) da un rappresentante del Ministro per i lavori pubblici;
- 2) da un rappresentante del Ministro per il lavoro e la previdenza sociale;
- 3) da un rappresentante del Ministro per il tesoro;
- 4) da un rappresentante del Ministro per il bilancio e la programmazione economica;
- 5) da due esperti nominati dal Ministro per i lavori pubblici anche fra persone estranee alla Amministrazione.

Il Comitato è costituito con decreto del Ministro per i lavori pubblici e dura in carica tre anni.

Le mansioni di segretario sono svolte da un funzionario della carriera direttiva dell'amministrazione centrale del Ministero dei lavori pubblici.

Art. 3.

Entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, le amministrazioni dello Stato, le aziende statali e gli enti pubblici previsti dal precedente articolo 1 danno comunicazione al CER dell'ammontare dei fondi disponibili per interventi di edilizia economica e popolare comprendendovi quelli previsti dall'articolo 67 lettera a) della presente legge, con l'indicazione dei programmi già deliberati e del loro stato di attuazione, nonché delle proposte di ripartizione dei fondi disponibili.

In sede di ulteriore applicazione della presente legge, la comunicazione prevista dal precedente comma viene data entro il 30 settembre di ogni anno.

Entro gli stessi termini previsti dai precedenti commi, le Regioni trasmettono al CER le indicazioni delle esigenze prioritarie in materia di edilizia economica e popolare.

Entro venti giorni dalla scadenza dei termini previsti dai precedenti commi, il CER formula il progetto del piano di attribuzione alle Regioni dei fondi indicati nel precedente articolo 1, recependo, in sede di prima applicazione, i programmi già deliberati dalle amministrazioni dello Stato, delle aziende statali e dagli enti pubblici prima dell'11 marzo 1971, ed escludendo i fondi che risultino già impegnati per l'acquisto di aree, per l'esecuzione di appalti stipulati anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge e per l'esecuzione di programmi dei quali si prevede l'appalto entro il 31 dicembre 1972; il predetto progetto, riservata comunque a disposizione del Ministero dei lavori pubblici una quota non superiore al 5 per cento per interventi straordinari per pubbliche calamità ed una quota non superiore allo 0,5 per cento per attività di ricerca, studio e

sperimentazione, è sottoposto dal Ministro per i lavori pubblici al Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE).

Il CIPE, previo esame in seduta comune con la commissione consultiva interregionale prevista dall'articolo 9 della legge 27 febbraio 1967, n. 48, e sentite le confederazioni sindacali dei lavoratori maggiormente rappresentative a livello nazionale, approva il piano con eventuali modificazioni e lo comunica alle Regioni entro trenta giorni dalla scadenza del termine previsto dal precedente comma.

Le Regioni, entro i sessanta giorni successivi al ricevimento del piano di attribuzione regionale previsto dal precedente comma, approvano i programmi di localizzazione, acquisendo quelli deliberati dalle pubbliche amministrazioni e dagli enti pubblici di cui all'articolo 1 della presente legge prima dell'11 marzo 1971 e ne danno comunicazione al CER.

Le Regioni, nel predisporre i programmi di cui al precedente comma, si conformano alle finalità stabilite dalle leggi vigenti per l'utilizzazione dei fondi ad esse attribuiti.

Il CER, entro i limiti dell'attribuzione dei fondi assegnati a ciascuna Regione, quale risulta dal piano approvato dal CIPE, tenendo conto dei prevedibili tempi di esecuzione dei programmi formulati dalle Regioni stesse e del decreto del Ministro per il tesoro previsto dall'ultimo comma del successivo articolo 5, predispone il programma triennale di utilizzazione dei fondi disponibili; verifica ogni anno lo stato di attuazione dei programmi già deliberati al fine del coordinamento con quelli da adottare successivamente.

Art. 4.

Fino alla data di entrata in vigore del decreto delegato previsto dal successivo articolo 8, le Regioni sono delegate all'attuazione dei programmi da esse approvati a norma del precedente articolo 3.

A tal fine, esse si avvalgono degli Istituti autonomi per le case popolari e loro consorzi regionali e di cooperative edilizie e loro consorzi.

Per l'impiego dei fondi eventualmente eccedenti la capacità di spesa degli enti di cui al precedente comma, le Regioni possono avvalersi di imprese a partecipazione statale attraverso apposite convenzioni.

Il CIPE, su proposta del CER che accerta l'eventuale mancata attuazione dei programmi deliberati, autorizza l'esercizio da parte del Ministro per i lavori pubblici del potere di cui ai precedenti secondo e terzo comma.

Art. 5.

A partire dal mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge sono depositati su appositi conti correnti presso la Cassa depositi e prestiti:

a) i contributi dei datori di lavoro e dei lavoratori e le somme dovute dallo Stato, ai sensi delle vigenti disposizioni, alla Gestione case per lavoratori (GESCAL), nonché i fondi che gli IACP devono versare alla Gescal in relazione agli alloggi ex INA-Casa e GESCAL assegnati in locazione o a riscatto e le somme di cui al successivo articolo 61;

b) le somme dovute dallo Stato, ai sensi delle vigenti disposizioni, al Comitato di attuazione del piano di costruzione di abitazioni per i lavoratori agricoli dipendenti, di cui all'articolo 1 della legge 30 dicembre 1960, n. 1676, e successive integrazioni;

c) i fondi di pertinenza di altri enti di cui all'articolo 1 della presente legge destinati alla attuazione di programmi di edilizia abitativa ed eccedenti gli impegni relativi a realizzazioni in corso alla data di entrata in vigore della presente legge. Con decreto del

Ministro per i lavori pubblici, di concerto con quello per il tesoro, si provvede, entro il termine di sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, alla individuazione degli enti tenuti al deposito.

Il Ministro per il tesoro, sentito il Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio, stabilisce i tempi e gli importi dei trasferimenti ai conti di cui al precedente comma dei fondi di pertinenza della GESCAL, del Comitato di attuazione del piano di costruzione di abitazioni per i lavoratori agricoli dipendenti e degli altri enti, in modo da garantire che tali trasferimenti siano completati non oltre il 31 dicembre 1972.

Il Ministro per il tesoro fissa con proprio decreto il tasso di interesse da corrispondere sulle somme depositate sui conti di cui al primo comma.

Nei limiti dell'attribuzione dei fondi assegnati a ciascuna Regione, il Ministro per i lavori pubblici, sentito il CER, con proprio decreto, autorizza periodicamente i prelevamenti dai conti di cui al primo comma, in relazione allo svolgimento dei programmi costruttivi deliberati.

Ai fini della predisposizione del programma triennale di cui all'ultimo comma dell'articolo 3, il Ministro per il tesoro, sentito il Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio, indica entro 150 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge e, successivamente, entro il 30 settembre di ciascun anno, con proprio decreto, gli istituti di credito e gli enti dai quali i beneficiari possono ottenere mutui per la realizzazione dei programmi di edilizia abitativa previsti dalla presente legge e comunica al Ministro per i lavori pubblici, quale presidente del Comitato per l'edilizia residenziale, l'ammontare delle disponibilità finanziarie che gli istituti e gli enti di cui sopra prevedono di destinare alla stipulazione dei mutui ammessi a contributo statale, in base alle vigenti disposizioni, tenendo anche conto dell'articolazione regionale dei programmi.

Art. 6.

Entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge gli istituti autonomi per le case popolari procederanno alla modifica del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale secondo le disposizioni del presente articolo.

Il presidente e, ove previsti dai vigenti statuti, i vicepresidenti degli IACP sono nominati dalla giunta regionale e sono scelti fra i membri eletti dagli enti locali.

Il consiglio di amministrazione degli IACP è composto da:

- 1) tre membri eletti dal consiglio provinciale, uno dei quali in rappresentanza delle minoranze;
- 2) un rappresentante del Ministero dei lavori pubblici;
- 3) un rappresentante del Ministero del lavoro e della previdenza sociale scelto fra gli impiegati della carriera direttiva degli uffici periferici competenti per territorio;
- 4) tre rappresentanti delle organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative, nominati dalla giunta provinciale su terne proposte dalle organizzazioni medesime;
- 5) un rappresentante degli assegnatari di alloggi economici e popolari, eletto dal consiglio provinciale e scelto in una terna proposta dalle associazioni degli assegnatari;
- 6) un rappresentante delle organizzazioni sindacali dei lavoratori autonomi maggiormente rappresentative, nominato dalla giunta provinciale su una terna proposta dalle organizzazioni medesime.

Il consiglio di amministrazione degli IACP operanti su un territorio con popolazione superiore ad un milione di abitanti è composto dai membri indicati nel precedente comma,

nonché da tre membri eletti dal consiglio regionale, uno dei quali in rappresentanza delle minoranze.

Le funzioni di presidente, di vice presidente e di consigliere degli IACP sono incompatibili con quelle di consigliere regionale, provinciale e comunale. Il collegio dei sindaci è composto:

a) da un sindaco, con funzione di presidente, nominato dalla giunta regionale e da un sindaco nominato dal consiglio provinciale, scelti tra gli iscritti all'albo dei revisori dei conti;

b) da un rappresentante del Ministero del tesoro scelto fra gli impiegati della carriera direttiva degli uffici periferici competenti per territorio. Il consiglio di amministrazione dura in carica cinque anni.

I membri eletti secondo le disposizioni di cui al numero 1) del terzo comma ed i membri nominati a norma del sesto comma, lettera a) del Presente articolo restano in carica per lo stesso periodo degli organi che li hanno eletti.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli IACP di Trento e Bolzano, per i quali si provvederà con legge provinciale, prevedendo che nei rispettivi organi direttivi siano rappresentati democraticamente enti locali, lavoratori, assegnatari.

Art. 7.

Alla data di entrata in vigore della presente legge, qualora non siano stati emanati, in materia urbanistica, i decreti delegati previsti dall'articolo 17 della legge 16 maggio 1970, n. 281, sono trasferite alle Regioni a statuto ordinario le attribuzioni dell'Amministrazione dei lavori pubblici relative ai regolamenti edilizi, ai programmi di fabbricazione, ai piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni, ai piani particolareggiati di esecuzione del piano regolatore generale ed ai piani di lottizzazione.

Sono, altresì, trasferiti alle Regioni i poteri di cui agli articoli 6 e 7 della legge 6 agosto 1967, n. 765, quando si tratti di opere eseguite od autorizzate in violazione delle prescrizioni del programma di fabbricazione o delle norme del regolamento edilizio, nonché i poteri di nulla osta di cui all'articolo 3 della legge 21 dicembre 1975, n. 1357, quando si tratti di deroghe alle norme del regolamento edilizio e del programma di fabbricazione.

Per le procedure di annullamento in corso alla data di entrata in vigore della presente legge il termine stabilito dall'articolo 7, terzo comma, della legge 6 agosto 1967, n. 765, decorre dalla data suddetta.

Nell'esercizio delle attribuzioni indicate ai precedenti commi, le Regioni si avvalgono dei provveditorati regionali alle opere pubbliche e delle sezioni urbanistiche regionali.

Art. 8.

Il Governo della Repubblica è delegato ad emanare entro il 31 dicembre 1972, sentita una commissione composta da dieci senatori e dieci deputati nominati dai presidenti delle rispettive Assemblee, norme aventi valore di legge sulla riorganizzazione delle amministrazioni e degli enti pubblici operanti nel settore edilizio, sul riordinamento dei criteri di assegnazione degli alloggi di edilizia economica e popolare, dei canoni e delle quote di riscatto con l'osservanza dei seguenti principi e criteri direttivi:

a) provvedere al riordinamento ed alla ristrutturazione degli IACP operanti nel territorio di ogni singola Regione, anche mediante la creazione di strutture unitarie a livello regionale nei cui organi direttivi siano rappresentati democraticamente lavoratori, utenti ed enti locali, secondo i criteri di cui al precedente articolo 6;

b) provvedere, per la realizzazione unitaria, affidata al Ministro per i lavori pubblici degli obiettivi indicati negli articoli 1 e 3 della presente legge, al trasferimento, nell'ambito delle relative competenze funzionali operative e territoriali, al CER e alle Regioni dei compiti attualmente affidati alla Gestione case per lavoratori (GESCAL), compresi quelli relativi all'attuazione del servizio sociale di cui all'articolo 14 della legge 14 febbraio 1963, n. 60;

c) provvedere al riordinamento del sistema di riscossione dei contributi attualmente versati per la costruzione di case per lavoratori che preveda la partecipazione di rappresentanti dei contribuenti alla amministrazione delle somme riscosse, anche allo scopo di garantirne la effettiva destinazione ai fini indicati dalla legge istitutiva dei contributi stessi;

d) provvedere allo scioglimento degli enti pubblici edilizi sia a carattere nazionale che locale, fatta eccezione per quelli indicati nella precedente lettera a);

e) trasferire agli IACP ristrutturati a termini della lettera a) del presente articolo il patrimonio degli enti pubblici edilizi a carattere nazionale o locale;

f) trasferire agli IACP ristrutturati a termini della lettera a) del presente articolo e alle Regioni il personale, ancorché non di ruolo, degli enti soppressi, compreso quello dell'ente cui è affidata l'attuazione del servizio sociale, salvaguardandone i diritti acquisiti ed utilizzando quello in servizio alla data dell'11 marzo 1971;

g) riordinare e unificare i criteri di assegnazione degli alloggi di edilizia economica e popolare, semplificandone la procedura e disciplinando le assegnazioni medesime e la loro revoca, in relazione alle situazioni territoriali ed alle condizioni economiche familiari degli assegnatari;

h) riordinare e unificare i criteri per la determinazione dei canoni di locazione e delle quote di riscatto degli alloggi di edilizia sovvenzionata anche con riferimento alle situazioni territoriali, alla capacità economica media e alle condizioni abitative degli assegnatari, determinando l'incidenza sui canoni delle quote delle spese generali, di amministrazione e di manutenzione;

i) promuovere la gestione democratica degli alloggi da parte degli assegnatari con particolare riferimento alla gestione dei servizi comuni e all'impiego delle quote per la manutenzione degli immobili.

Il CER, avvalendosi delle Regioni, predispone e realizza ogni due anni un censimento dei fabbisogni abitativi del Paese, accertando nel contempo la composizione dei nuclei familiari, i redditi e la reale situazione abitativa nonché la dislocazione territoriale delle abitazioni.

TITOLO II

Norme sull'espropriazione per pubblica utilità

Art. 9. [1]

Le disposizioni contenute nella presente legge si applicano all'espropriazione degli immobili, disposta per la realizzazione degli interventi previsti nel precedente titolo, per l'acquisizione delle aree comprese nei piani di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria compresi i parchi pubblici e di singole opere pubbliche, per il risanamento, anche conservativo, degli agglomerati urbani, per la costruzione di edifici o quartieri distrutti o danneggiati da eventi bellici o da calamità naturali, per l'acquisizione delle aree comprese nelle zone di espansione, a termini dell'art. 18 della L. 17 agosto 1942, n. 1150, nonché per l'acquisizione degli immobili necessari per la costituzione di parchi nazionali.

[1] L'art. 1 ter del D.L. 28 dicembre 1971, n. 1119, abrogato dal D.L. 25 giugno 2008, n. 112, aveva disposto l'interpretazione autentica del presente articolo.

Art. 10.

Le amministrazioni, gli enti ed i soggetti legittimati a promuovere il procedimento di espropriazione per pubblica utilità depositano nella segreteria del comune, nel cui territorio sono compresi gli immobili da espropriare, una relazione esplicativa dell'opera o dell'intervento da realizzare, corredata dalle mappe catastali sulle quali siano individuate le aree da espropriare, dall'elenco dei proprietari iscritti negli atti catastali, nonché dalle planimetrie dei piani urbanistici vigenti.

Il sindaco notifica agli espropriandi e dà notizia al pubblico dell'avvenuto deposito entro dieci giorni mediante avviso da affiggere nello albo del comune e da inserire nel Foglio degli annunci legali della provincia.

Decorso il termine di quindici giorni dalla data della inserzione dell'avviso nel foglio degli annunci legali, durante il quale gli interessati possono presentare osservazioni scritte, depositandole nella segreteria del comune, il sindaco entro i successivi quindici giorni trasmette tutti gli atti con le deduzioni dell'espropriante e con le eventuali osservazioni del comune, al presidente della giunta regionale.

Art. 11.

Entro trenta giorni dal ricevimento, il presidente della giunta regionale, con decreto costituente provvedimento definitivo, dichiara ove occorra, la pubblica utilità nonché l'indifferibilità e l'urgenza delle opere e degli interventi previsti nella relazione, ed indica la misura dell'indennità di espropriazione, da corrispondere a titolo provvisorio agli eventi diritto determinata in base ai criteri di cui al successivo articolo 16. Con lo stesso decreto si pronuncia anche sulle osservazioni degli interessati.

Ove il presidente della giunta regionale non adempia entro il termine previsto dal precedente comma, il decreto è emesso dal Ministro per i lavori pubblici.

Il decreto è pubblicato per estratto nel Bollettino Ufficiale della Regione e nel Foglio degli annunci legali della provincia.

L'ammontare dell'indennità provvisoria è comunicato ai proprietari espropriandi a cura del presidente della giunta regionale nelle forme previste per la notificazione degli atti processuali civili.

Art. 12.

Il proprietario espropriando, entro trenta giorni dalla notificazione dell'avviso di cui al quarto comma dell'art. 11, ha diritto di convenire con l'espropriante la cessione volontaria degli immobili per un prezzo non superiore del 50 per cento dell'indennità provvisoria determinata ai sensi dei successivi articoli 16 e 17 [2].

Nello stesso termine di cui al precedente comma, i proprietari comunicano al presidente della giunta regionale e all'espropriante se intendono accettare l'indennità provvisoria. In caso di silenzio l'indennità si intende rifiutata.

Decorso il termine di cui al precedente comma, il presidente della giunta regionale ordina all'espropriante, in favore degli espropriandi, il pagamento delle indennità che siano state accettate, ed il deposito delle altre indennità presso la Cassa depositi e prestiti.

La Cassa depositi e prestiti provvede, in deroga alle vigenti disposizioni, al pagamento delle somme ricevute in deposito a titolo di indennità di esproprio o di occupazione in base

al solo nulla osta del prefetto, al quale compete l'accertamento della libertà e proprietà dell'immobile espropriato.

L'espropriante dispone il pagamento dell'indennità accettata entro sessanta giorni dal provvedimento di cui al terzo comma [3].

Per le espropriazioni in dipendenza di opere di competenza statale, l'amministrazione competente emette il provvedimento che dispone il pagamento entro sessanta giorni a decorrere dalla comunicazione del provvedimento di autorizzazione a pagare di cui alla legge 3 aprile 1926, n. 686, e successive modificazioni [4].

A decorrere dalla scadenza dei termini di cui ai commi precedenti, sono dovuti gli interessi in misura pari a quella del tasso di sconto [5].

[2] Comma sostituito dall'art. 6 del D.L. 2 maggio 1974, n. 115 e così modificato dall'art. 14, L. 28 gennaio 1977, n. 10.

[3] Comma aggiunto dall'art. 14 della L. 28 gennaio 1977, n. 10. La Corte costituzionale, con sentenza 8 aprile 1991, n. 173, ha dichiarato l'illegittimità del presente comma nella parte in cui non prevede che l'espropriante in alternativa al pagamento dell'indennità accettata dall'espropriato, possa esperire entro sessanta giorni opposizione ai sensi dell'art. 19.

[4] Comma aggiunto dall'art. 14 della L. 28 gennaio 1977, n. 10.

[5] Comma aggiunto dall'art. 14 della L. 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 13.

Il prefetto - su richiesta dell'espropriante, il quale deve fornire la prova di avere adempiuto a quanto prescritto dal terzo comma dello articolo 12 - pronuncia, entro 15 giorni dalla richiesta, l'espropriazione sulla base dei dati risultanti dalla documentazione di cui all'articolo 10.

Il decreto del prefetto deve essere notificato ai proprietari nelle forme degli atti processuali civili, inserito per estratto nel Foglio degli annunci legali della provincia e trascritto presso il competente ufficio dei registri immobiliari in termini di urgenza.

Il decreto prefettizio costituisce provvedimento definitivo.

In caso di ricorso giurisdizionale, da presentare nei termini di legge, l'esecuzione dei provvedimenti di dichiarazione di pubblica utilità, di occupazione temporanea e d'urgenza e di espropriazione impugnati può essere sospesa, ai sensi dell'art. 36 del R.D. 17 agosto 1907, n. 642, nei soli casi di errore grave ed evidente nell'individuazione degli immobili ovvero nell'individuazione delle persone dei Proprietari [6].

[6] La Corte costituzionale, con sentenza 19 dicembre 1974, n. 284, ha dichiarato l'illegittimità del presente comma.

Art. 14.

Pronunciata l'espropriazione, e trascritto il relativo provvedimento, tutti i diritti relativi agli immobili espropriati possono essere fatti valere esclusivamente sull'indennità anche nel caso previsto nell'ultimo comma dell'art. 13.

Art. 15. [7]

Qualora l'indennità non sia accettata nel termine di cui al primo comma dell'art. 12, il presidente della giunta regionale richiede la determinazione della indennità alla commissione competente per territorio di cui all'art. 16. La commissione, entro trenta giorni dalla richiesta del presidente della giunta regionale, determina l'indennità sulla base del

valore agricolo con riferimento alle colture effettivamente praticate sul fondo espropriato, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola e la comunica all'espropriante [8].

L'espropriante comunica le indennità ai proprietari degli immobili ai quali le stime si riferiscono mediante avvisi notificati nelle forme degli atti processuali civili; deposita la relazione della commissione nella segreteria del comune e rende noto al pubblico l'eseguito deposito nei modi previsti dal secondo comma dell'articolo 10.

[7] Articolo così sostituito dall'art. 14 della L. 28 gennaio 1977, n. 10.

[8] La Corte costituzionale, con sentenza 10 giugno 2011, n. 181, ha dichiarato l'illegittimità del combinato disposto dell'art. 5-bis, comma 4, del D.L. 11 luglio 1992, n. 333 e del secondo periodo del presente comma.

Art. 16.

Con provvedimento della regione è istituita, in ogni provincia, una Commissione composta dal presidente dell'amministrazione provinciale o da un suo delegato, che la presiede, dall'ingegnere capo dell'ufficio tecnico erariale o da un suo delegato, dall'ingegnere capo del genio civile o da un suo delegato, dal presidente dell'Istituto autonomo delle case popolari della provincia o da un suo delegato, nonché da due esperti nominati dalla regione in materia urbanistica ed edilizia e da tre esperti in materia di agricoltura e di foreste scelti dalla regione stessa su terne proposte dalle associazioni sindacali agricole maggiormente rappresentative [9].

La regione, ove particolari esigenze lo richiedano, può disporre la formazione di sottocommissioni, le quali opereranno nella medesima composizione della commissione di cui al primo comma. A tal fine la regione nomina gli ulteriori componenti [10].

La commissione di cui al primo comma ha sede presso l'ufficio tecnico erariale. L'intendente di finanza provvede alla costituzione della segreteria della commissione ed all'assegnazione ad essa del personale necessario [11].

La commissione determina ogni anno, entro il 31 gennaio, nell'ambito delle singole regioni agrarie delimitate secondo l'ultima pubblicazione ufficiale dell'Istituto centrale di statistica, il valore agricolo medio, nel precedente anno solare, dei terreni, considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati [12].

L'indennità di espropriazione, per le aree esterne ai centri edificati di cui all'art. 18, è commisurata al valore agricolo medio di cui al comma precedente corrispondente al tipo di coltura in atto nell'area da espropriare [13].

Nelle aree comprese nei centri edificati l'indennità è commisurata al valore agricolo medio della coltura più redditizia tra quelle che, nella regione agraria in cui ricade l'area da espropriare, coprono una superficie superiore al 5 per cento di quella coltivata della regione agraria stessa [14].

Tale valore è moltiplicato per un coefficiente:

da 2 a 5 se l'area ricade nel territorio di comuni fino a 100 mila abitanti;

da 4 a 10 se l'area ricade nel territorio di comuni con popolazione superiore a 100 mila abitanti [15] [16].

Per la determinazione dell'indennità relativa alle aree comprese nei centri edificati, la commissione di cui al primo comma è integrata dal sindaco o da un suo delegato [17].

Per l'espropriazione delle aree che risultino edificate o urbanizzate ai sensi dell'art. 8 della L. 6 agosto 1967, n. 765, l'indennità è determinata in base alla somma del valore dell'area, definito a norma dei precedenti commi, e del valore delle opere di urbanizzazione e delle costruzioni, tenendo conto del loro stato di conservazione. Se la costruzione è stata eseguita senza licenza o in contrasto con essa o in base ad una licenza annullata e non è

stata ancora applicata la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 41, secondo comma, della L. 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, ne deve essere disposta ed eseguita la demolizione ai sensi dell'art. 26 della stessa legge e l'indennità è determinata in base al valore della sola area.

Nella determinazione dell'indennità non deve tenersi alcun conto dell'utilizzabilità dell'area ai fini dell'edificazione nonché dell'incremento del valore derivante dall'esistenza nella stessa zona di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di qualunque altra opera o impianto pubblico.

L'indennità determinata a norma dei commi precedenti è aumentata della somma eventualmente corrisposta dai soggetti espropriati, fino alla data dell'espropriazione, a titolo di imposta sugli incrementi di valore delle aree fabbricabili ai sensi della legge 5 marzo 1963, n. 246, nonché delle somme pagate dagli stessi per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento dell'immobile precedente l'espropriazione.

[9] Gli attuali primi otto commi così sostituiscono gli originari primi quattro commi per effetto dell'art. 14 della L. 28 gennaio 1977, n. 10.

[10] Gli attuali primi otto commi così sostituiscono gli originari primi quattro commi per effetto dell'art. 14 della L. 28 gennaio 1977, n. 10.

[11] Gli attuali primi otto commi così sostituiscono gli originari primi quattro commi per effetto dell'art. 14 della L. 28 gennaio 1977, n. 10.

[12] Gli attuali primi otto commi così sostituiscono gli originari primi quattro commi per effetto dell'art. 14 della L. 28 gennaio 1977, n. 10.

[13] Gli attuali primi otto commi così sostituiscono gli originari primi quattro commi per effetto dell'art. 14 della L. 28 gennaio 1977, n. 10. La Corte costituzionale, con sentenza 25 gennaio 1980, n. 5, ha dichiarato la illegittimità del presente comma. La Corte costituzionale, con sentenza 10 giugno 2011, n. 181, ha dichiarato l'illegittimità del combinato disposto dell'art. 5-bis, comma 4, del D.L. 11 luglio 1992, n. 333 e del presente comma.

[14] Gli attuali primi otto commi così sostituiscono gli originari primi quattro commi per effetto dell'art. 14 della L. 28 gennaio 1977, n. 10. La Corte costituzionale, con sentenza 25 gennaio 1980, n. 5, ha dichiarato la illegittimità del presente comma. La Corte costituzionale, con sentenza 10 giugno 2011, n. 181, ha dichiarato l'illegittimità del combinato disposto dell'art. 5-bis, comma 4, del D.L. 11 luglio 1992, n. 333 e del presente comma.

[15] Gli attuali primi otto commi così sostituiscono gli originari primi quattro commi per effetto dell'art. 14 della L. 28 gennaio 1977, n. 10.

[16] La Corte costituzionale, con sentenza 25 gennaio 1980, n. 5, ha dichiarato la illegittimità del presente comma.

[17] Gli attuali primi otto commi così sostituiscono gli originari primi quattro commi per effetto dell'art. 14 della L. 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 17.

Nel caso che l'area da espropriare sia coltivata dal proprietario diretto coltivatore, nell'ipotesi di cessione volontaria ai sensi dell'art. 12, primo comma, il prezzo di cessione è determinato in misura tripla rispetto all'indennità provvisoria, esclusa la maggiorazione prevista dal suddetto articolo [18].

Nel caso invece che l'espropriazione attenga a terreno coltivato dal fittavolo, mezzadro, colono o compartecipante, costretto ad abbandonare il terreno stesso, ferma restando l'indennità di espropriazione determinata ai sensi dell'articolo 16 in favore del proprietario, uguale importo dovrà essere corrisposto al fittavolo, al mezzadro, al colono o al compartecipante che coltivi il terreno espropriando almeno da un anno prima della data di deposito della relazione di cui all'art. 10.

L'indennità aggiuntiva prevista dai precedenti commi è determinata in ogni caso in misura uguale al valore agricolo medio di cui al primo comma dell'art. 16 corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato, ancorché si tratti di aree comprese nei centri edificati o delimitate come centri storici.

Le maggiorazioni di cui al primo e secondo comma del presente articolo vengono direttamente corrisposte ai suindicati soggetti nei termini previsti per il pagamento delle indennità di espropriazione.

[18] Comma così modificato dall'art. 14 della L. 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 18.

Entro il termine di sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, i comuni, ai fini dell'applicazione del precedente articolo 16 procedono alla delimitazione dei centri edificati con deliberazione adottata dal consiglio comunale. In pendenza dell'adozione di tale deliberazione, il comune dichiara con delibera consigliare, agli effetti del procedimento espropriativo in corso, se l'area ricade o meno nei centri edificati.

Il centro edificato è delimitato, per ciascun centro o nucleo abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. Non possono essere compresi nel perimetro dei centri edificati gli insediamenti sparsi e le aree esterne, anche se interessate dal processo di urbanizzazione.

Ove decorra inutilmente il termine previsto al primo comma del presente articolo, alla delimitazione dei centri edificati provvede la Regione.

Art. 19. [19]

Entro trenta giorni dall'inserzione dell'avviso del deposito della relazione della commissione di cui all'art. 16 nel Foglio degli annunci legali della provincia, i proprietari e gli altri interessati al pagamento dell'indennità possono proporre opposizione alla stima della commissione di cui all'art. 16 davanti alla corte d'appello competente per territorio, con atto di citazione notificato all'espropriante.

L'opposizione può essere proposta anche dall'espropriante.

[19] Comma così modificato dall'art. 14 della L. 28 gennaio 1977, n. 10. La Corte costituzionale, con sentenza 20 febbraio 1990, n. 67 ha dichiarato l'illegittimità del presente articolo, nella parte in cui, pur dopo avvenuta la espropriazione, non consente agli aventi diritto di agire in giudizio per la determinazione dell'indennità, finché manchi la relazione di stima prevista dagli artt. 15 e 16 della legge.

Art. 20.

L'occupazione di urgenza delle aree da espropriare è pronunciata con decreto del prefetto. Tale decreto perde efficacia ove l'occupazione non segue nel termine di tre mesi dalla sua emanazione.

L'occupazione può essere protratta fino a cinque anni dalla data di immissione del possesso [20].

La commissione di cui all'articolo 16 provvede, su richiesta del prefetto, alla determinazione dell'indennità di occupazione in una somma pari, per ciascun anno di occupazione ad un dodicesimo dell'indennità che sarebbe dovuta per l'espropriazione dell'area da occupare, calcolata a norma dell'art. 16 ovvero per ciascun mese o frazione di mese di occupazione, ad un dodicesimo dell'indennità annua [21].

Contro la determinazione dell'indennità gli interessati possono proporre opposizione davanti alla corte d'appello competente per territorio, con atto di citazione notificato all'occupante entro trenta giorni dalla comunicazione dell'indennità a cura del sindaco nelle forme prescritte per la notificazione degli atti processuali civili [22].

Il disposto del secondo comma del presente articolo deve intendersi applicabile anche alle occupazioni preordinate alla realizzazione delle opere e degli interventi previsti dall'art. 4 del D.L. 2 maggio 1974, n. 115, convertito, con modificazioni, nella L. 27 giugno 1974, n. 247 [23].

[20] L'art. 5 della L. 29 luglio 1980, n. 385 ha prorogato di un anno i termini previsti dal presente comma.

[21] La Corte costituzionale, con sentenza 25 gennaio 1980, n. 5, ha dichiarato la illegittimità del presente comma.

[22] La Corte costituzionale, con sentenza 9 ottobre 1990, n. 470, ha dichiarato l'illegittimità del presente comma nella parte in cui, in mancanza della determinazione, ad opera della commissione prevista dall'art. 16, dell'indennità di occupazione o della sua comunicazione agli interessati, non consente ai medesimi di agire in giudizio per ottenerne la liquidazione, a decorrere dall'occupazione del bene che ne è oggetto. La Corte costituzionale, con sentenza 9 luglio 1992, n. 365, ha dichiarato l'illegittimità del presente comma, nella parte in cui non prevede che anche l'espropriante possa proporre opposizione davanti alla corte d'appello contro la determinazione dell'indennità di occupazione dei beni da espropriare, con atto di citazione notificato alle controparti nei modi ivi stabiliti e, quando l'espropriante sia il comune, con decorrenza del termine per l'opposizione dal giorno in cui sia pervenuta al comune stesso la comunicazione della determinazione di detta indennità da parte della commissione prevista dall'art. 16.

[23] Comma aggiunto dall'art. 14 della L. 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 21.

Qualora venga a cessare la destinazione alla realizzazione di un interesse pubblico delle aree espropriate in base alle disposizioni contenute nel presente titolo, i comuni, entro e non oltre 180 giorni dalla cessazione della suddetta destinazione, hanno diritto alla prelazione sulle aree comprese nel loro territorio dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 16 e seguenti. In caso di disaccordo il corrispettivo è determinato dall'ufficio tecnico erariale ad istanza anche di uno solo degli interessati. Avverso la stima può essere proposta opposizione, entro trenta giorni dalla relativa comunicazione, davanti alla corte di appello competente per territorio.

Le aree acquisite al comune fanno parte del suo patrimonio indisponibile.

Il comune utilizza direttamente le aree occorrenti per l'esecuzione delle opere di sua competenza e dà in concessione le aree occorrenti per la realizzazione di opere o di interventi di pubblica utilità.

Art. 22.

Per l'acquisizione di aree occorrenti per la realizzazione degli interventi di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive integrazioni e modificazioni, i comuni, oltre ad utilizzare i fondi di cui dispongono per tali fini in base alle leggi vigenti nonché, ove non siano deficitari, propri fondi di bilancio, possono richiedere le anticipazioni di cui al successivo art. 23.

Art. 23. [24]

La Cassa depositi e prestiti è autorizzata a concedere anticipazioni assistite dalla garanzia dello Stato:

a) ai comuni, sui mutui richiesti per l'acquisizione e urbanizzazione delle aree ricadenti nei piani di zona di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167, o localizzate ai sensi dell'art. 51 della presente legge, e per i quali sia già intervenuto l'affidamento di massima;

b) agli enti pubblici, sui mutui originari o suppletivi in corso di concessione per opere di edilizia fruente di contributo statale;

c) agli enti pubblici su mutui originari o suppletivi in corso di concessione per opere di edilizia fruente di contributo statale relative a programmi realizzati per cooperativa edilizia, nell'ambito dei piani di zona di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167, ovvero ai sensi dell'art. 51 della presente legge.

Le anticipazioni non possono superare l'importo complessivo di lire 150 miliardi, di cui 15 miliardi per le anticipazioni di cui alla lettera c), con carattere di fondo di rotazione e sono rimborsate dai mutuatari in un'unica soluzione all'atto della riscossione del mutuo corrispondente contratto con la Cassa depositi e prestiti o con gli altri istituti autorizzati.

A tal fine la Cassa depositi e prestiti è autorizzata ad avvalersi anche delle giacenze relative alle somme da somministrare sui mutui concessi.

[24] Articolo così sostituito dall'art. 20 del D.L. 2 maggio 1974, n. 115.

Art. 24. [25]

L'anticipazione di cui al precedente articolo è concessa su domanda da presentarsi dal sindaco o dal rappresentante legale dell'ente pubblico corredata dal solo affidamento di massima dell'istituto mutuante.

Le anticipazioni sono concesse, nel limite del 50 per cento dell'importo degli affidamenti, su criteri di priorità indicati dal Ministro per i lavori pubblici, con determinazione del direttore generale della Cassa depositi e prestiti.

I provvedimenti così adottati sono comunicati al consiglio di amministrazione della Cassa depositi e prestiti, alla prima adunanza successiva, nonché alle regioni interessate per gli adempimenti di cui all'art. 45 della presente legge.

Il sindaco ed il rappresentante dell'ente sono responsabili della destinazione delle somme rimosse allo scopo per il quale l'anticipazione è stata concessa.

Il saggio di interesse è fissato in misura pari a quello vigente per i mutui concessi dalla Cassa depositi e prestiti ed il relativo onere è posto a totale carico dello Stato.

Qualora il mutuo correlativo non venga perfezionato entro il termine di diciotto mesi dalla data di erogazione della anticipazione, la stessa viene revocata ed il beneficiario è tenuto a rimborsare, in un'unica soluzione, l'anticipazione ricevuta aumentata dai relativi interessi.

All'onere per il pagamento alla Cassa depositi e prestiti degli interessi sulle anticipazioni concesse, valutate in lire 9 miliardi in ragione d'anno, si fa fronte per l'anno 1974 con corrispondente riduzione del capitolo 5381 dello stato di previsione del Ministero del tesoro per l'anno medesimo.

Il Ministro per il tesoro è autorizzato ad apportare con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

[25] Articolo così sostituito dall'art. 21 del D.L. 2 maggio 1974, n. 115.

Art. 25.

La delega al presidente della giunta regionale degli adempimenti previsti dal presente titolo ha efficacia fino alla data di entrata in vigore dei decreti delegati da emanarsi ai sensi dell'art. 17 della L. 16 maggio 1970, n. 81.

A tale fine il presidente della giunta regionale si avvale del competente provveditorato alle opere pubbliche.

TITOLO III

Modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150, 18 aprile 1962, n. 167 e 29 settembre 1964, n. 847

Art. 26. [26]
(Omissis)

[26] Articolo abrogato dall'art. 2 della L. 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 27.

I comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione approvati possono formare, previa autorizzazione della Regione, un piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi.

Le aree da comprendere nel piano sono delimitate, nell'ambito delle zone destinate a insediamenti produttivi dai piani regolatori generali o dai programmi di fabbricazione vigenti, con deliberazione del consiglio comunale, la quale, previa pubblicazione, insieme agli elaborati, a mezzo di deposito presso la segreteria del comune per la durata di venti giorni, è approvata con decreto del presidente della giunta. Il piano approvato ai sensi del presente articolo ha efficacia per dieci anni dalla data del decreto di approvazione ed ha valore di piano particolareggiato d'esecuzione ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.

Per quanto non diversamente disposto dalla presente legge, alla deliberazione del consiglio comunale e al decreto del presidente della giunta regionale si applicano, in quanto compatibili, le norme della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni.

Le aree comprese nel piano approvato a norma del presente articolo sono espropriate dai comuni o loro consorzi secondo quanto previsto dalla presente legge in materia di espropriazione per pubblica utilità.

Il comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico mediante la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie sulle aree medesime. Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE [27].

La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici, occorrenti nella zona delimitata dal piano, è a tempo indeterminato, in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore a sessanta anni e non superiore a novantanove anni.

Contestualmente all'atto di concessione, o all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il comune da una parte e il concessionario o l'acquirente dall'altra, viene stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

[27] Comma così modificato dall'art. 49 della L. 27 dicembre 1997, n. 449.

Art. 28.

L'ultimo comma dell'articolo 1 della legge 18 aprile 1962, n. 167, è sostituito dai seguenti:

"Più comuni limitrofi possono costituirsi in consorzio per la formazione di un piano di zona consortile ai sensi della presente legge.

La Regione può disporre, a richiesta di una delle amministrazioni comunali interessate, la costituzione di consorzi obbligatori tra comuni limitrofi per la formazione di piani di zona consortili".

Art. 29. [28]

[28] Comma così modificato dall'art. 49 della L. 27 dicembre 1997, n. 449.

Art. 30.

Sono fatte salve le previsioni dei piani di zona approvati prima dell'entrata in vigore della presente legge, dimensionati in misura superiore a quanto previsto dal precedente articolo 29 della presente legge.

Art. 31.

La percentuale del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa di cui all'art. 29 della presente legge si applica anche nei casi in cui i comuni o loro consorzi procedono all'aggiornamento dei piani di zona approvati.

Artt. 32. - 34. [29]

(Omissis)

[29] Modificano gli artt. 3 e 8 della L. 18 aprile 1962, n. 167.

Art. 35.

Le disposizioni dell'art. 10 della legge 18 aprile 1962, n. 167, sono sostituite dalle norme di cui al presente articolo.

Le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, sono espropriate dai comuni o dai loro consorzi.

Le aree di cui al precedente comma, salvo quelle cedute in proprietà ai sensi dell'undicesimo comma del presente articolo, vanno a far parte del patrimonio indisponibile del comune o del consorzio.

Su tali aree il comune o il consorzio concede il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico o popolare e dei relativi servizi urbani e sociali.

La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato, in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99.

L'istanza per ottenere la concessione è diretta al sindaco o al presidente del consorzio. Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare e da cooperative edilizie a proprietà indivisa.

La concessione è deliberata dal consiglio comunale o dall'assemblea del consorzio. Con la stessa delibera viene determinato il contenuto della convenzione da stipularsi, per

atto pubblico, da trascriversi presso il competente ufficio dei registri immobiliari, tra l'ente concedente ed il richiedente.

La convenzione deve prevedere:

a) il corrispettivo della concessione e le modalità del relativo versamento, determinati dalla delibera di cui al settimo comma con l'applicazione dei criteri previsti dal dodicesimo comma [30];

b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del comune o del consorzio, ovvero qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità del controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento ai comuni od ai consorzi;

c) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;

d) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;

e) i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita;

f) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggior gravità in cui tale osservanza comporti la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;

g) i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario.

Le disposizioni del precedente comma non si applicano quando l'oggetto della concessione sia costituito dalla realizzazione di impianti e servizi pubblici ai sensi del quinto comma del presente articolo.

I comuni per i quali non sia intervenuta la dichiarazione di dissesto finanziario ed i loro consorzi possono, nella convenzione, stabilire a favore degli enti, delle imprese di costruzione e loro consorzi e delle cooperative edilizie e loro consorzi, che costruiscono alloggi da concedere in locazione per un periodo non inferiore a quindici anni, condizioni particolari per quanto riguarda il corrispettivo della concessione e gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione [31].

Le aree di cui al secondo comma, destinate alla costruzione di case economiche e popolari, sono concesse in diritto di superficie, ai sensi dei commi precedenti, o cedute in proprietà a cooperative edilizie e loro consorzi, ad imprese di costruzione e loro consorzi ed ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi della presente legge sempre che questi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata [32].

I corrispettivi della concessione in superficie, di cui all'ottavo comma, lettera a), ed i prezzi delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167; i corrispettivi della concessione in superficie riferiti al metro cubo edificabile non possono essere superiori al 60 per cento dei prezzi di cessione riferiti allo stesso volume ed il loro versamento può essere dilazionato in un massimo di quindici annualità, di importo costante o crescente, ad un tasso annuo non superiore alla media mensile dei rendimenti lordi dei titoli pubblici soggetti a tassazione (Rendistato) accertata dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente a quello di stipulazione della convenzione di cui al settimo comma. Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, sia per le aree concesse in superficie che per quelle cedute in proprietà, è determinato in misura pari al costo di realizzazione in proporzione al volume edificabile

entro il limite di quanto dovuto ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni [33].

Contestualmente all'atto della cessione della proprietà dell'area, tra il comune, o il consorzio, e il cessionario, viene stipulata una convenzione per atto pubblico, con l'osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, la quale, oltre a quanto stabilito da tali disposizioni, deve prevedere [34]:

a) gli elementi progettati degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;

b) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;

c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici;

d) i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione.

I criteri di cui alle lettere e) e g) e le sanzioni di cui alla lettera f) dell'ottavo comma, nonché i casi di cui alla lettera d) del precedente comma dovranno essere preventivamente deliberati dal consiglio comunale o dall'assemblea del consorzio e dovranno essere gli stessi per tutte le convenzioni.

(Omissis) [35].

(Omissis) [36].

(Omissis) [37].

(Omissis) [38].

(Omissis) [39].

Chiunque in virtù del possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione di alloggio economico o popolare abbia ottenuto la proprietà dell'area e dell'alloggio su di essa costruito, non può ottenere altro alloggio in proprietà dalle amministrazioni o dagli enti indicati nella presente legge o comunque costruiti con il contributo o con il concorso dello Stato a norma dell'art. 17 del D.P.R. 17 gennaio 1959, n. 2.

Qualora per un immobile oggetto di un intervento di recupero sia stato, in qualunque forma concesso, per altro titolo, un contributo da parte dello Stato o delle regioni, può essere attribuita l'agevolazione per il recupero stesso soltanto se, alla data di concessione di quest'ultima, gli effetti della predetta contribuzione siano già esauriti [40].

[30] Lettera così sostituita dall'art. 3 della L. 23 dicembre 1996, n. 662.

[31] Comma già sostituito dall'art. 3 della L. 23 dicembre 1996, n. 662 e così ulteriormente sostituito dall'art. 7 della L. 30 aprile 1999, n. 136.

[32] Comma così sostituito dall'art. 3 della L. 23 dicembre 1996, n. 662. Per l'interpretazione autentica del presente comma, vedi l'art. 7 della L. 30 aprile 1999, n. 136.

[33] Comma sostituito dall'art. 3 della L. 23 dicembre 1996, n. 662 e così modificato dall'art. 7 della L. 30 aprile 1999, n. 136.

[34] Capoverso così sostituito dall'art. 3 della L. 23 dicembre 1996, n. 662.

[35] Comma abrogato dall'art. 23 della L. 17 febbraio 1992, n. 179.

[36] Comma abrogato dall'art. 23 della L. 17 febbraio 1992, n. 179.

[37] Comma abrogato dall'art. 23 della L. 17 febbraio 1992, n. 179.

[38] Comma abrogato dall'art. 23 della L. 17 febbraio 1992, n. 179.

[39] Comma abrogato dall'art. 23 della L. 17 febbraio 1992, n. 179.

[40] Comma aggiunto dall'art. 23 della L. 17 febbraio 1992, n. 179.

Art. 36.

Le disposizioni contenute nell'articolo precedente non si applicano alle aree che alla data di entrata in vigore della presente legge siano state acquisite, previa assegnazione, da

enti pubblici o da cooperative o siano state cedute, anche in superficie, dal comune a privati, o per le quali, alla medesima data, sia intervenuta l'assegnazione e sia in corso il procedimento di espropriazione da parte di detti enti o cooperative. Gli atti del procedimento di espropriazione non definiti alla data di entrata in vigore della presente legge sono assoggettati alle norme contenute nel presente titolo secondo.

Art. 37.

(Omissis) [41].

In tutti i casi in cui si verifichi la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie di cui all'ottavo comma, lettera f) dell'articolo 35, ovvero la risoluzione dell'atto di cessione in proprietà di cui al tredicesimo comma, lettera d) dell'articolo medesimo, l'ente che ha concesso il diritto di superficie o che ha ceduto la propria subentrerà nei rapporti obbligatori derivanti da mutui ipotecari concessi dagli istituti di credito per il finanziamento delle costruzioni sulle aree comprese nei piani approvati a norma della presente legge, con l'obbligo di soddisfare sino alla estinzione le ragioni di credito dei detti istituti.

I pagamenti da effettuare in adempimento di quanto previsto al comma precedente saranno considerati come spese obbligatorie da iscrivere in bilancio da parte degli enti obbligati, i quali sono tenuti a vincolare agli stessi pagamenti le rendite derivanti dalle costruzioni acquisite per devoluzione o risoluzione della cessione in proprietà.

[41] Comma abrogato dall'art. 44 della L. 5 agosto 1978, n. 457.

Art. 38. [42]

Le disposizioni dell'art. 11 della L. 18 aprile 1962, n. 167, sono sostituite dalle norme del presente articolo.

I piani nonché i loro aggiornamenti di cui al precedente art. 31 hanno efficacia per quindici anni dalla data del decreto di approvazione, salvo il disposto del secondo comma dell'art. 9 della L. 18 aprile 1962, n. 167 e sono attuati a mezzo di programmi pluriennali i quali debbono indicare:

a) l'estensione delle aree di cui si prevede l'utilizzazione e la correlativa urbanizzazione;

b) l'individuazione delle aree da cedere in proprietà e di quelle da concedere in superficie, entro i limiti stabiliti dall'art. 35 della presente legge, qualora alla stessa non si provveda per l'intero piano di zona;

c) la spesa prevista per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere di carattere generale;

d) i mezzi finanziari con i quali il comune o il consorzio intendono far fronte alla spesa di cui alla precedente lettera c).

I programmi di attuazione e le varianti di aggiornamento annuale sono approvati con deliberazione dal consiglio comunale o dell'assemblea del consorzio dei comuni immediatamente esecutiva e soggetta al solo controllo di legittimità.

In assenza del programma o della individuazione di cui alla lettera b) del precedente secondo comma l'utilizzazione delle aree può avvenire esclusivamente in regime di superficie e la relativa determinazione è vincolante in sede di approvazione dei programmi pluriennali di attuazione.

[42] Articolo così sostituito dall'art. 1 del D.L. 2 maggio 1974, n. 115.

Art. 39.

Gli articoli 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni, sono abrogati.

Art. 40.

All'articolo 19 della legge 18 aprile 1962, n. 167, le parole: "utilizzate in proprio dagli enti di cui al terzo comma dell'articolo 10" sono sostituite con le parole: "utilizzate dagli enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare e da cooperative edilizie".

Artt. 41. - 44. [43]

(Omissis)

[43] Modificano la L. 29 settembre 1964, n. 847.

Art. 45.

è costituito presso la Cassa depositi e prestiti un fondo speciale con gestione autonoma di lire 300 miliardi per la concessione di mutui per l'acquisizione e l'urbanizzazione primaria delle aree, nonché per la realizzazione delle altre opere necessarie ad allacciare le aree stesse ai pubblici servizi in attuazione dei piani di zona.

Le modalità e le condizioni per il funzionamento del fondo speciale sono stabilite con decreto del Ministro per il tesoro, sentito il Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio.

Il tesoro dello Stato è autorizzato ad apportare alla Cassa depositi e prestiti, per le finalità di cui al primo comma, la somma di lire 300 miliardi.

Detta somma sarà iscritta nello stato di previsione del Ministero del tesoro in ragione di lire 100 miliardi per ciascuno degli anni 1971, 1972 e 1973.

Le richieste di mutui di cui al primo comma sono trasmesse al CER dalle Regioni, le quali provvedono a raccogliercle dai comuni interessati ed a coordinarle, avendo anche presenti le localizzazioni da esse approvate a norma del precedente articolo 3.

Il Ministro per i lavori pubblici, su proposta del CER, trasmette, entro il primo ottobre di ciascun anno, le richieste alla Cassa depositi e prestiti, indicando l'ordine di precedenza che la stessa deve rispettare nella concessione dei mutui, anche ai fini del rimborso delle anticipazioni di cui al precedente articolo 23.

Art. 46.

All'onere di cui al precedente articolo si provvede con il ricavo netto derivante da operazioni finanziarie che il Ministro per il tesoro è autorizzato ad effettuare in ciascun anno mediante la contrazione di mutui con il Consorzio di credito per le opere pubbliche o con emissioni di buoni poliennali del tesoro e di speciali certificati di credito.

I mutui con il Consorzio di credito per le opere pubbliche, da ammortizzare in un periodo non superiore a venti anni, saranno contratti nelle forme, alle condizioni e con le modalità che verranno stabilite con apposite convenzioni da stipularsi tra il Ministro per il tesoro ed il Consorzio di credito per le opere pubbliche e da approvarsi con decreto del Ministro per il tesoro.

Il servizio dei mutui sarà assunto dal Ministero del tesoro.

Le rate di ammortamento saranno iscritte negli stati di previsione della spesa del Ministero medesimo e specificatamente vincolate a favore del Consorzio di credito per le opere pubbliche.

Per l'emissione dei buoni poliennali del tesoro a scadenza non superiore a nove anni si osservano le disposizioni di cui alla legge 27 dicembre 1953, n. 941.

Per la emissione dei certificati di credito si osservano le condizioni e le modalità di cui all'art. 20 del D.L. 30 agosto 1968, n. 918, convertito, con modificazioni, nella L. 25 ottobre 1968, n. 1089.

All'onere relativo alle operazioni finanziarie di cui al presente articolo per l'anno finanziario 1971, sarà fatto fronte mediante riduzione dei fondi speciali, di cui ai capitoli nn. 3523 e 6036 dello stato di previsione del Ministero del tesoro per l'anno medesimo.

Il Ministro per il tesoro è autorizzato a provvedere, con propri decreti, alle occorrenti variazioni di bilancio per gli esercizi 1971, 1972 e 1973.

Art. 47.

In sede di prima applicazione i comuni o consorzi, sulla base dei programmi pluriennali di attuazione dei piani di zona, presentano le richieste di finanziamento alla Regione entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

La regione indica l'ordine di priorità ed invia entro i venti giorni successivi le proprie proposte al Ministro per i lavori pubblici.

Il Ministro per i lavori pubblici trasmette le richieste alla Cassa depositi e prestiti indicando l'ordine di precedenza sulla base del quale verranno concessi i mutui nei limiti degli stanziamenti previsti per gli anni finanziari 1971 e 1972, a norma del precedente articolo 45.

TITOLO IV

Programmi pubblici di edilizia residenziale

Art. 48.

Nel triennio 1971-1973 i programmi pubblici di edilizia residenziale di cui al presente titolo prevedono: la costruzione di alloggi destinati alla generalità dei lavoratori ed a coloro che occupano abitazioni improprie, malsane e fatiscenti da demolire; la costruzione di alloggi destinati a soddisfare i fabbisogni abitativi di zone colpite da calamità naturali; la costruzione di case-albergo per studenti, lavoratori, lavoratori immigrati e persone anziane, nonché di alloggi destinati ai cittadini più bisognosi, anche riuniti in cooperative edilizie; la costruzione di alloggi in favore di lavoratori dipendenti emigrati all'estero e di profughi, anche se riuniti in cooperative edilizie; la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative agli interventi di edilizia abitativa; la esecuzione di opere di manutenzione e di risanamento del patrimonio di abitazioni di tipo economico e popolare dello Stato e degli enti di edilizia economica e popolare, escluso quello ceduto ai sensi del D.P.R. 17 gennaio 1959, n. 2, l'integrazione dei contributi concessi agli istituti autonomi per le case popolari per la realizzazione di programmi edilizi.

I programmi sono predisposti secondo le disposizioni contenute nel titolo I della presente legge.

Una quota non inferiore al 5 per cento dello importo complessivo dei programmi suddetti è destinata all'esecuzione di opere di edilizia sociale.

Nella ripartizione degli interventi una quota non inferiore al 45 per cento degli importi complessivi è riservata ai territori di cui all'art. 1 del T.U. delle leggi sul Mezzogiorno approvato con il D.P.R. 30 giugno 1967, n. 1523.

Quando si tratti di costruzioni da realizzarsi in base alla L. 14 febbraio 1963, n. 60, possono chiedere i benefici stabiliti dalla legge stessa anche i lavoratori dipendenti emigrati all'estero, ancorché non si sia fatto luogo al pagamento dei contributi di cui alla stessa legge.

Alle domande di prenotazione presentate da lavoratori emigrati all'estero saranno attribuiti i seguenti punteggi:

a) in relazione al bisogno di alloggio, giusto l'art. 70 del D.P.R. 11 ottobre 1963, n. 1471, il punteggio di punti 3, intendendosi parificata la condizione del lavoratore emigrato a quella prevista dalla lett. c) del citato art. 70, ancorché la sua famiglia conviva con lui all'estero;

b) per anzianità di lavoro nella località in cui sono previste le costruzioni degli alloggi: i punteggi previsti dall'art. 71 del D.P.R. 11 ottobre 1963, n. 1471, considerandosi utile a tale effetto la località di residenza della famiglia del lavoratore se essa non convive con il lavoratore emigrato all'estero, oppure la località di ultima residenza del lavoratore in Italia se la famiglia si è trasferita all'estero con lui. I periodi di lavoro prestati all'estero si considerano prestati nella località determinata come sopra, sommandosi con i periodi di lavoro (anche non iniziali) prestati eventualmente in dette località, anche in più riprese;

c) in relazione all'anzianità di contribuzione: i punteggi previsti dall'art. 72 del decreto del Presidente della Repubblica 11 ottobre 1963, n. 1471, computandosi come periodi di effettiva contribuzione anche i periodi di lavoro prestati all'estero, da documentarsi con attestati delle ditte alle cui dipendenze il lavoratore abbia prestato la sua opera, vidimati dal consolato italiano di prima categoria competente per territorio o dalla cancelleria consolare della rappresentanza diplomatica italiana accreditata nel Paese in cui il lavoro è stato prestato. Il punteggio minimo si intende elevato a punti 2 se il lavoro all'estero, anche in più riprese, sia durato almeno tre anni.

Art. 49.

Ai lavoratori dipendenti o autonomi che, per la ricostruzione di abitazioni distrutte o gravemente danneggiate nei comuni soggetti a totale o parziale trasferimento, siano stati ammessi o contribuiti a fondo perduto per effetto di disposizioni legislative emanate in favore di persone colpite da calamità naturali e catastrofi, sono concessi ulteriori contributi integrativi a fondo perduto sino alla concorrenza dell'intero ammontare della spesa dei progetti approvati e già ammessi a contributo parziale.

Di tale beneficio potranno usufruire i proprietari per una sola unità immobiliare utilizzata personalmente o da un prossimo congiunto, anche se iscritti nei ruoli dell'imposta sui redditi di ricchezza mobile e dell'imposta complementare alla data dell'evento della calamità naturale.

Con la legge di approvazione del bilancio dello Stato saranno stanziati annualmente le somme occorrenti per l'attuazione del presente articolo.

Art. 50.

Nei comuni che abbiano provveduto alla formazione dei piani di zona ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167, le aree per la realizzazione dei programmi pubblici di edilizia abitativa previsti dal presente titolo sono scelte nell'ambito di detti piani.

Art. 51.

Nei comuni che non dispongono dei piani previsti dalla legge 18 aprile 1962, n. 167, i programmi costruttivi sono localizzati su aree indicate con deliberazione del consiglio comunale nell'ambito delle zone residenziali dei piani regolatori e dei programmi di fabbricazione, sempre che questi risultino approvati o adottati e trasmessi per le approvazioni di legge.

Con la stessa deliberazione sono precisati, ove necessario, anche in variante ai piani regolatori ed ai programmi di fabbricazione vigenti, i limiti di densità, di altezza, di distanza fra i fabbricati, nonché i rapporti massimi fra spazi destinati agli insediamenti e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggio, in conformità alle norme di cui al penultimo comma dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

La deliberazione del consiglio comunale è adottata entro trenta giorni dalla richiesta formulata dalla Regione oppure dagli enti costruttori e diventa esecutiva dopo l'approvazione dell'organo di controllo che deve pronunciare entro venti giorni dalla data di trasmissione della delibera, con gli effetti nel caso di silenzio stabiliti dall'articolo 20 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

Qualora il consiglio comunale non provveda entro il termine di cui al comma precedente, la scelta dell'area è effettuata dal presidente della giunta regionale.

La deliberazione del consiglio comunale o il decreto del presidente della giunta regionale comporta l'applicazione delle norme in vigore per l'applicazione dei piani di zona.

Art. 52.

Le opere comprese nei programmi previsti dal presente titolo sono a tutti gli effetti dichiarate di pubblica utilità e i lavori sono dichiarati urgenti e indifferibili.

Art. 53.

I provveditori alle opere pubbliche, sulla base dei programmi approvati dalle Regioni ai sensi del precedente articolo 3, concedono i contributi di cui alla lettera a) dell'articolo 67 agli enti costruttori, i quali possono chiedere che il contributo venga concesso anche sugli interessi di preammortamento capitalizzati. I decreti di concessione del contributo sono immediatamente comunicati al Ministero dei lavori pubblici.

I contributi sono erogati agli stessi enti costruttori ovvero agli istituti mutuanti con decorrenza dalla data di inizio dell'ammortamento dei mutui.

Gli istituti mutuanti provvedono alla erogazione dei mutui sulla base dei certificati di pagamento nonché, per la rata di saldo, sulla base del certificato di collaudo approvato dal consiglio di amministrazione degli enti costruttori.

Art. 54.

Gli istituti autonomi per le case popolari provvedono a demolire le baracche ed a rendere inagibili gli altri alloggi impropri o malsani, già occupati dagli assegnatari dei nuovi alloggi non appena questi ultimi sono stati consegnati.

Qualora le baracche, grotte, caverne e simili si trovino su suoli di proprietà privata, il prefetto diffida, con proprio decreto, il proprietario ad effettuare, entro il termine di quindici giorni, i lavori di demolizione e di costruzione, autorizzando l'Istituto autonomo per le case popolari a sostituirsi al proprietario, qualora questi lasci decorrere inutilmente il termine anzidetto.

Il decreto è notificato al proprietario del suolo, a cura dell'Istituto autonomo per le case popolari, almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'esecuzione dei lavori.

La nota delle spese relative è resa esecutoria dal prefetto ed è rimessa all'esattore, che ne fa la riscossione per conto dell'Istituto autonomo per le case popolari nelle forme e con i privilegi determinati dalla legge sulla riscossione delle imposte dirette.

L'Istituto autonomo per le case popolari versa le somme riscosse in conto entrata Tesoro.

Art. 55.

I fondi di cui alle lettere c) e d) del successivo art. 67 sono destinati per:

a) la costruzione di alloggi destinati alla generalità dei lavoratori dipendenti nella misura non inferiore al 60 per cento e di case-albergo per studenti, lavoratori, lavoratori immigrati e persone anziane nella misura non superiore al 5 per cento dei fondi stessi;

b) interventi per la costruzione di alloggi destinati ai dipendenti di imprese, ammesse a costruire direttamente alle condizioni di cui all'articolo 56, nella misura non superiore al 10 per cento dei fondi stessi;

c) finanziamenti di cooperative costituite tra lavoratori dipendenti, le quali concorrono alla costruzione degli alloggi con l'apporto dell'area, nella misura non superiore al 15 per cento dei fondi stessi;

d) prestiti individuali per la costruzione e l'acquisto di alloggi o miglioramento o risanamento, di alloggi di proprietà dei richiedenti a valere sul fondo di rotazione in misura non superiore al 10 per cento;

e) interventi di ristrutturazione, risanamento o restauro conservativo di interi complessi edilizi compresi nei centri storici per una quota gravante nella percentuale dei fondi destinata alla generalità dei lavoratori.

Art. 56.

La costruzione degli alloggi di cui alla lettera b) del precedente articolo 55 è affidata alle imprese che ne hanno fatto richiesta, nei limiti delle disponibilità dei fondi, sulla base di convenzioni all'uopo stipulate.

La costruzione, effettuata sotto la vigilanza del competente Istituto autonomo per le case popolari, è autorizzata a condizione che il numero degli alloggi da costruire non sia inferiore a 100.

Le imprese assumono a proprio carico, salvo il recupero di cui al comma successivo, i costi delle aree, delle costruzioni e delle opere di urbanizzazione nella misura del 70 per cento.

Nelle convenzioni sono indicati tra l'altro:

i termini e le modalità per il versamento delle somme destinate per interventi di cui alla citata lettera b) del precedente articolo 55 e per il parziale rimborso degli importi erogati dalle aziende a valere sui ricavi netti dei canoni di locazione degli alloggi costruiti dalle aziende stesse;

i criteri per l'assegnazione degli alloggi;

i criteri per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione.

Gli alloggi costruiti ai sensi del presente articolo restano in proprietà dell'ente concedente e sono gestiti dalle imprese interessate per la durata della convenzione; saranno trasferiti, allo scadere della convenzione stessa, agli Istituti autonomi case popolari competenti per territorio.

Art. 57.

La costruzione degli alloggi di cui alla lettera a) del precedente articolo 55 è affidata di norma agli Istituti autonomi per le case popolari e loro consorzi e a cooperative e loro consorzi attraverso apposite convenzioni. Può essere altresì affidata a società a prevalente partecipazione statale sulla base di convenzioni all'uopo stipulate dalle Regioni.

Le convenzioni predette fissano le modalità di progettazione e di approvazione dei progetti, i tempi ed i modi di esecuzione dei lavori, i controlli, gli aspetti tecnici, economici e finanziari dell'intervento e in particolare le quote di finanziamento destinate alla realizzazione degli alloggi e delle spese di urbanizzazione, nonché le modalità di trasferimento delle opere di cui al comma seguente.

Sono attribuiti:

agli Istituti autonomi per le case popolari, gli alloggi realizzati e destinati alla generalità dei lavoratori ed ai dipendenti di aziende ammesse a costruire direttamente;

ai comuni, le case-albergo, le aree pubbliche, gli spazi e il verde attrezzato e quanto altro di loro competenza; nonché le opere destinate ad attività sociali, sportive, culturali ed assistenziali, che potranno essere assegnate ad enti istituzionalmente competenti;

all'ente religioso istituzionalmente competente, le opere destinate ad attività religiose.

Art. 58.

Gli enti ed organismi incaricati dell'attuazione dei programmi di cui alla presente legge provvedono, per le parti di rispettiva competenza, alla progettazione delle opere, direttamente oppure avvalendosi di liberi professionisti.

La direzione, la contabilità e l'assistenza ai lavori possono essere affidate a liberi professionisti.

I suddetti enti ed organismi provvedono direttamente all'appalto dei lavori ed assumono l'attuazione delle parti di programmi di loro competenza, con ogni conseguente responsabilità di ordine tecnico e amministrativo.

Art. 59.

Per l'assegnazione dei prestiti a valere sul fondo di rotazione di cui alla legge 14 febbraio 1963, n. 60, è formata un'unica graduatoria mediante sorteggio tra i lavoratori concorrenti in possesso dei requisiti di legge.

Il lavoratore utilmente incluso nella graduatoria sceglie la destinazione del prestito.

Coloro che per la ricostruzione di abitazioni distrutte o gravemente danneggiate siano ammessi a contributi a fondo perduto per effetto di disposizioni legislative emanate in favore di persone colpite da calamità naturali sono, altresì, ammessi, ancorché non lavoratori, ad usufruire delle disponibilità del fondo di rotazione di cui alla legge 14 febbraio 1963, n. 60, con facoltà di cumulabilità dei due benefici.

Le domande di cui al precedente comma sono classificate in un elenco speciale.

Art. 60.

Gli enti ed istituti, incaricati dell'attuazione dei programmi previsti dalla presente legge, acquisiscono dai comuni le aree all'uopo occorrenti; gli stessi enti ed istituti possono tuttavia procedere direttamente all'acquisizione delle aree in nome e per conto dei comuni, d'intesa con questi ultimi.

Art. 61.

Le abitazioni costruite in base ai programmi di cui al presente titolo non destinate alle case-albergo ed alle cooperative sono assegnate in locazione, con divieto di sublocazione, ovvero cedute a riscatto, nei limiti del 15 per cento dei programmi finanziati ai sensi del successivo articolo 67, lettere c) e d).

Gli alloggi realizzati nell'ambito dei programmi di cui al precedente comma - tranne quelli realizzati dalle cooperative e quelli assegnati a riscatto - sono di proprietà degli Istituti autonomi delle case popolari, i quali devono corrispondere per 30 anni, a decorrere dalla data di consegna degli alloggi stessi, l'ammontare annuo del canone di locazione al netto delle spese generali, di amministrazione e di manutenzione.

Le somme erogate per la realizzazione delle case-albergo sono rimborsate dagli Istituti autonomi per le case popolari in 30 anni con rate annuali costanti senza interessi. Con apposito regolamento saranno indicati gli enti, non aventi scopo di lucro, di cui potrà essere affidata la gestione delle case-albergo.

I finanziamenti assegnati alle cooperative, ivi comprese quelle per le quali alla data di entrata in vigore della presente legge non sia stata effettuata la consegna degli alloggi, sono rimborsati in 35 anni senza oneri di interessi.

Art. 62.

I progetti delle opere comprese nei programmi di cui al presente titolo sono approvati dai consigli di amministrazione degli Istituti autonomi per le case popolari, previo parere della commissione di cui al successivo articolo 63.

I progetti delle opere finanziate in base alle disposizioni legislative vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge, ancora da approvare, sono approvati, sentita la commissione di cui all'articolo 63:

- a) dai consigli di amministrazione degli enti cui sia affidata la esecuzione delle opere;
- b) dal consiglio di amministrazione del competente Istituto autonomo per le case popolari, per le opere la cui esecuzione sia affidata alle cooperative nonché per le opere da realizzare con la concessione di prestiti individuali di cui al precedente articolo 59.

è soppresso l'articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica 11 ottobre 1963, numero 1471.

Art. 63.

Presso ciascun Istituto autonomo per le case popolari è costituita una commissione tecnica così composta:

- dal presidente dell'istituto, che la presiede;
- dall'ingegnere capo del genio civile;
- dall'assessore all'edilizia o all'urbanistica del comune interessato;
- da un rappresentante tecnico della Gestione case per lavoratori, per i programmi di sua competenza;
- dal capo dell'ufficio tecnico dell'istituto;
- da due tecnici nominati dalla Regione, scelti tra gli iscritti agli albi dei tecnici del ramo;
- da un rappresentante delle cooperative, nominato dalla Regione su proposta delle associazioni nazionali delle cooperative giuridicamente riconosciute.

I suddetti componenti possono designare un sostituto nei casi di assenza o di impedimento.

Alla seduta della commissione può partecipare, senza diritto di voto, il professionista progettista.

Art. 64.

Le opere di urbanizzazione e di edilizia sociale comprese nei programmi di cui al presente titolo sono realizzate dagli enti ed organismi incaricati dell'attuazione dei programmi costruttivi, sentite le competenti amministrazioni comunali, e sono attribuite in proprietà agli enti ed organismi indicati nell'articolo 57 della presente legge, dopo l'approvazione del relativo collaudo da effettuarsi entro tre mesi dalla loro ultimazione.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative alla parte del programma di competenza del Ministero dei lavori pubblici, sono concessi a favore degli enti indicati all'articolo 68 contributi costanti trentacinquennali nella misura occorrente al totale ammortamento dei mutui compresi gli oneri per spese e interessi. Le spese occorrenti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relative ai programmi di cui all'articolo 55, possono far carico, anche in eccedenza al limite indicato al terzo comma dell'articolo 48, ai fondi previsti alle lettere c) e d) del successivo articolo 67, mediante apposita convenzione, che il comune stipula con la GESCAL o con la Regione a seconda dei programmi di rispettiva pertinenza.

Per la realizzazione delle opere eccedenti l'ambito dei programmi costruttivi di competenza della Gestione case per lavoratori, si può provvedere, a carico dei fondi di cui alle lettere c) e d) del successivo articolo 67 alla anticipazione parziale o totale delle somme all'uopo occorrenti, sulla base di apposita convenzione che i comuni e gli altri enti obbligati stipulano con la GESCAL o con la Regione a seconda dei programmi di rispettiva pertinenza.

I comuni sono tenuti a richiedere i relativi finanziamenti.

Sarà esercitata la rivalsa delle somme anticipate nei confronti dei comuni e delle amministrazioni obbligate anche nel caso di opere costruite con fondi della Gestione case per lavoratori prima che le amministrazioni siano ammesse ai contributi.

Art. 65.

Fino all'entrata in vigore delle norme delegate previste dal precedente articolo 8, con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta dei Ministri per i lavori pubblici e per il lavoro e la previdenza sociale, sentiti il Ministro per il tesoro e una commissione composta da 10 senatori e da 10 deputati nominati dai Presidenti delle rispettive assemblee, sono emanate, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, norme per l'assegnazione e la revoca, nonché per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia economica e popolare, compresi quelli di cui alla legge 14 febbraio 1963, n. 60, e successive modificazioni, secondo i criteri indicati alle lettere g) ed h) del citato articolo 8. Fino all'emanazione del decreto sopra indicato è sospesa ogni procedura di sfratto e nessun aumento degli attuali canoni è consentito.

Tali norme si applicheranno anche agli alloggi dei programmi in corso e per i quali non sia stato emanato il bando di concorso alla data di entrata in vigore del decreto.

Le graduatorie formate dalle commissioni provinciali per l'assegnazione degli alloggi e dei prestiti della Gestione case per lavoratori sono definitive a seguito della decisione delle commissioni stesse sulle opposizioni proposte dai concorrenti.

Art. 66.

Le disposizioni del presente titolo si applicano, in quanto compatibili, anche ai programmi della Gestione case per lavoratori in corso di attuazione.

Tutte le agevolazioni ed esenzioni previste dall'articolo 33 della legge 14 febbraio 1963, n. 60, e successive norme regolamentari, sono estese alle abitazioni, ai fabbricati e alle opere comunque realizzate in base al presente titolo, salvo i maggiori benefici previsti da vigenti disposizioni legislative.

Art. 67.

Alla realizzazione dei programmi di cui al precedente articolo 48 si provvede:

a) attraverso l'iscrizione nello stato di previsione della spesa del Ministero dei lavori pubblici del limite di impegno di lire 16 miliardi per l'anno finanziario 1971, di lire 18 miliardi per l'anno finanziario 1972, di lire 20 miliardi per l'anno finanziario 1973;

b) attraverso l'utilizzazione delle somme ricavate da operazioni di mutuo, da emissioni di obbligazioni ed in genere da operazioni finanziarie rivolte allo sviluppo dei programmi di edilizia popolare; al pagamento degli interessi e dei ratei di ammortamento si provvede con i fondi di cui al primo comma, lettera a) dell'articolo 5;

c) attraverso l'utilizzazione dei fondi residui di cui all'articolo 10 della legge 14 febbraio 1963, n. 60, e delle disponibilità derivanti dal decreto-legge 1° maggio 1970, n. 210, convertito nella legge 3 luglio 1970, n. 419, nonché dei ricavi dello sconto dei proventi comunque spettanti alla Gestione case per lavoratori secondo le modalità di cui all'articolo 23, lettera a), della legge 14 febbraio 1963, n. 60;

d) attraverso anticipazioni su pagamento dei debiti dello Stato nei conti della Gestione, derivanti dal residuo del venticinquennio dopo la scadenza del programma decennale, per i quali è autorizzata dopo il 1° aprile 1976 la spesa di 78 miliardi da ripartire in ragione di lire 15 miliardi nell'anno finanziario 1976, 26 miliardi in ciascuno degli anni 1977 e 1978 e 11 miliardi nell'anno 1979;

e) attraverso l'utilizzazione di ogni altro fondo di cui all'articolo 1 della presente legge.

Art. 68.

I limiti d'impegno indicati nella lettera a) dell'articolo 67 sono destinati alla concessione di contributi ai sensi della legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni e integrazioni:

a) in favore degli Istituti autonomi per le case popolari per una aliquota non inferiore al 50 per cento, nella misura occorrente al totale ammortamento dei mutui, compresi gli oneri per spese ed interessi, per la costruzione di alloggi a totale carico dello Stato destinati a famiglie allocate in grotte, baracche, cantinati, soffitte, edifici pubblici, locali malsani e simili, per la esecuzione dei lavori di cui all'articolo 54, nonché per l'esecuzione di opere di manutenzione e di risanamento del patrimonio di abitazioni di tipo economico e popolare dello Stato di cui al precedente articolo 48;

b) in favore degli Istituti autonomi per le case popolari e di cooperative edilizie, per la costruzione di alloggi di tipo economico e popolare nonché per la esecuzione di opere di manutenzione e di risanamento del patrimonio di abitazioni di tipo economico e popolare degli enti di edilizia economica e popolare di cui al precedente articolo 48.

Almeno un quarto dei contributi di cui al primo comma, lettera a) del presente articolo è riservato ad interventi da effettuare nel territorio dei comuni di Roma, di Messina e di Reggio Calabria e dei comuni dichiarati sismici di prima categoria delle province di Avellino, Benevento, Caserta, Foggia, L'Aquila (Marsica) e Frosinone (Sora).

Una aliquota, non superiore ad un sesto dei finanziamenti di cui al primo comma lettera b) del presente articolo, viene destinata alla integrazione dei contributi già concessi agli Istituti autonomi per le case popolari relativamente a programmi ancora in corso di esecuzione nonché a programmi di alloggi ultimati successivamente al 4 novembre 1963, ai fini del conseguimento delle finalità indicate al precedente articolo 65. I provveditori alle opere pubbliche concedono i contributi agli Istituti autonomi per le case popolari sulla base delle integrazioni disposte dal Ministro per i lavori pubblici.

Art. 69.

All'onere derivante dall'applicazione della disposizione contenuta nella lettera a) del precedente articolo 67, per l'anno finanziario 1971, si provvede con una corrispondente riduzione del capitolo 5381 dello stato di previsione del Ministero del tesoro per l'anno medesimo.

Il Ministro per il tesoro è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

Art. 70.

Per le regioni a statuto speciale aventi competenza in materia di edilizia popolare, nonché per le province autonome di Trento e di Bolzano, il CIPE stabilisce - su proposta del Ministro per i lavori pubblici, di concerto con il Ministro per il tesoro - le quote degli stanziamenti di cui alla presente legge da devolvere ai suddetti enti e da iscriversi nei rispettivi bilanci. Tali quote sono utilizzate per le finalità previste dalla presente legge.

Tutte le agevolazioni ed esenzioni concernenti l'edilizia abitativa sono estese alle abitazioni, ai fabbricati e alle opere comunque realizzate in base a leggi delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e Bolzano nell'ambito della loro competenza in materia di edilizia popolare.

Art. 71.

Le cooperative edilizie che beneficiano dei contributi previsti dalla presente legge devono essere rette e disciplinate dai principi della mutualità, senza fini di speculazione privata e devono essere costituite esclusivamente da soci aventi i requisiti soggettivi necessari per essere assegnatari di alloggi economici e popolari ai sensi delle disposizioni vigenti in materia, e che siano iscritti nei ruoli dell'imposta complementare per un reddito imponibile annuo non superiore a 4 milioni di lire.

Sono fatte salve le particolari disposizioni di cui alla legge 14 febbraio 1963, n. 60.

TITOLO V

Edilizia agevolata e convenzionata. Agevolazioni fiscali

Art. 72.

Il Ministero dei lavori pubblici è autorizzato a concedere un contributo nel pagamento degli interessi dei mutui contratti dai privati, dalle cooperative e dagli enti pubblici che ottengano, ai sensi della presente legge, le concessioni in superficie delle aree comprese nei piani di zona per l'edilizia economica e popolare.

Tale contributo è concesso nella misura occorrente affinché i mutuatari non vengano gravati degli interessi, diritti e commissioni, anche per l'eventuale perdita relativa al collocamento delle cartelle, nonché per oneri fiscali e vari e per spese accessorie in misura

superiore al 3 per cento annuo, pari all'1,5 per cento semestrale oltre al rimborso del capitale, se enti pubblici o cooperative a proprietà indivisa il cui statuto prevede il divieto di cessione in proprietà degli alloggi, l'obbligo di trasferimento degli stessi al competente IACP in caso di liquidazione o di scioglimento della cooperativa; e nella misura del 4 per cento, pari al 2 per cento semestrale, oltre al rimborso del capitale, se cooperative a proprietà divisa, o prive dei requisiti statutari di cui al presente comma o se privati [44].

I mutui stessi sono garantiti da ipoteca di primo grado e usufruiscono della garanzia integrativa dello Stato per il rimborso del capitale e il pagamento degli interessi.

La garanzia dello Stato diventerà operante entro 120 giorni dalla conclusione dell'esecuzione immobiliare nei confronti del mutuatario inadempiente ove l'Istituto mutuante dovesse restare insoddisfatto del suo credito e ciò purché l'Istituto stesso abbia iniziato l'esecuzione entro un anno dal verificarsi dell'insolvenza.

Gli eventuali oneri derivanti dalla garanzia dello Stato graveranno su apposito capitolo da istituirsi nello stato di previsione della spesa del Ministero del tesoro per l'esercizio 1971 e successivi.

La garanzia dello Stato continuerà a sussistere qualora, dopo la stipulazione del contratto condizionato di mutuo ed essendo intervenute erogazioni da parte dell'Istituto mutuante, sopravvenisse la perdita dei requisiti prescritti dalla presente legge.

Per la determinazione e l'erogazione dei contributi statali si applicano, in quanto compatibili, le norme del decreto-legge 6 settembre 1965, n. 1022, convertito nella legge 1° novembre 1965, n. 1179 e successive modifiche ed integrazioni. Per la concessione dei contributi statali è autorizzato il limite d'impegno di 2 mila milioni per l'anno 1972 e di 2 mila milioni per l'anno 1973 a valere sugli stanziamenti previsti dalla lettera a) dell'articolo 67 della presente legge.

Per gli anni successivi, con la legge di approvazione del bilancio dello Stato, sarà fissato annualmente il limite degli ulteriori impegni da assumere per l'applicazione del presente articolo.

[44] Gli originari commi secondo e terzo sono stati così sostituiti dall'attuale secondo comma per effetto dell'art. 6 bis del D.L. 13 agosto 1975, n. 376.

Art. 73.

L'esenzione dall'imposta sui fabbricati si applica per un periodo di 25 anni per gli edifici realizzati su aree date in concessione ai sensi dell'articolo 35 e per un periodo di 15 anni per quelli realizzati su aree cedute in proprietà ai sensi dello stesso articolo.

Art. 74.

Gli atti di trasferimento della proprietà delle aree previste dal titolo III della presente legge nonché gli atti di concessione del diritto di superficie sulle aree stesse sono soggetti all'imposta fissa minima di registro e sono esenti da imposta ipotecaria.

Art. 75.

Tutti gli atti di cessione gratuita delle aree a favore dei comuni o loro consorzi sono soggetti alla imposta fissa minima di registro e sono esenti da imposta ipotecaria.

Disposizione finale

Art. 76.

La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

Decreto del Presidente della Repubblica 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.

(G.U. 3 marzo 1973, n. 58).

Art. 1.

L'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica viene effettuata secondo le norme del presente decreto.

Sono considerati alloggi di edilizia residenziale pubblica gli alloggi costruiti o da costruirsi da parte di enti pubblici a totale carico o con il concorso o con il contributo dello Stato con esclusione degli alloggi costruiti o da costruirsi in attuazione di programmi di edilizia convenzionata e agevolata.

Sono escluse altresì dall'applicazione delle norme del presente decreto le assegnazioni relative a costruzioni a carattere provvisorio o comunque destinate al ricovero temporaneo delle famiglie rimaste senza tetto a seguito di eventi calamitosi, nonché agli alloggi costruiti o da costruirsi dalle cooperative edilizie, agli alloggi realizzati da imprese od enti per il proprio personale ed a quelli destinati a dipendenti di Amministrazioni statali per esigenze di servizio.

Art. 2.

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;

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%, 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;

e) chi fruisca di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore a L. 5.500.000 [1].

Ai fini del requisito di cui alla prima parte della lettera c) del precedente comma, è da considerarsi adeguato l'alloggio composto da un numero di vani, esclusi gli accessori, pari a quello dei componenti il nucleo familiare del concorrente e, comunque, non inferiore a due e non superiore a cinque, e che non sia stato dichiarato igienicamente inidoneo dall'autorità competente.

Ai fini del presente decreto si intende per nucleo familiare la famiglia costituita dal capo famiglia, dal coniuge e dai figli legittimi, naturali riconosciuti e adottivi e dagli affiliati, con lui conviventi. Fanno parte, altresì, del nucleo familiare gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado, purché stabilmente conviventi con il concorrente da almeno due anni alla data della pubblicazione del bando nella sede dell'istituto. I collaterali e gli affini debbono essere inoltre a carico del concorrente.

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.

Ogni tre anni, a decorrere dalla data dell'entrata in vigore del presente decreto, le Regioni provvedono ad adeguare i limiti di reddito di cui alle lettere c) ed e) del primo comma in base all'indice del costo della vita risultante dalle rilevazioni dell'Istituto centrale di statistica relative all'anno precedente, con riferimento alla capacità economica media degli abitanti determinata in base a rilevazioni di carattere ufficiale.

[1] Lettera così modificata dall'art. 22 della L. 5 agosto 1978, n. 457.

Art. 3.

All'assegnazione degli alloggi - salvo quanto disposto dall'ultimo comma dell'art. 10 - si provvede mediante pubblico concorso indetto dall'istituto autonomo per le case popolari competente per territorio.

L'istituto indice il concorso per singoli comuni o per comprensori di comuni.

Il bando di concorso è pubblicato mediante affissione di manifesti nella sede dell'Istituto in un luogo aperto al pubblico, nell'albo pretorio e nella sede di decentramento comunale del comune o dei comuni in cui si trovano gli alloggi.

Le Regioni possono stabilire ulteriori forme di pubblicità del bando. Per l'assegnazione di alloggi destinati a particolari categorie possono adottarsi, in aggiunta a quelle previste, altre forme di pubblicità.

Il bando di concorso deve indicare:

a) il luogo in cui si trovano gli alloggi da assegnare e la forma di assegnazione in locazione o in proprietà;

b) i requisiti di carattere generale prescritti dall'art. 2 nonché gli eventuali altri requisiti che potranno essere stabiliti nei programmi di intervento;

c) la misura provvisoria del canone di locazione o della quota di ammortamento, con l'avvertenza che la misura definitiva sarà stabilita all'atto dell'assegnazione;

d) il termine non inferiore a 60 giorni per la presentazione della domanda;

e) i documenti da allegare alla domanda, tenendo anche conto della particolare situazione dei lavoratori emigrati all'estero.

Per i lavoratori emigrati all'estero il termine per la presentazione della domanda è prorogato di sessanta giorni per i residenti nell'area europea e di novanta giorni per i residenti nei Paesi extra europei.

Art. 4.

La domanda, redatta su apposito modulo fornito dall'Istituto autonomo per le case popolari, che può essere ritirato anche presso la sede del comune e le sue sedi decentrate, deve indicare:

- a) la cittadinanza nonché la residenza del concorrente o il luogo in cui lo stesso presta la propria attività lavorativa;
- b) la composizione del nucleo familiare;
- c) l'ubicazione e la consistenza dell'alloggio occupato;
- d) il reddito complessivo del nucleo familiare;
- e) il luogo ed il tipo di lavoro del concorrente e degli altri componenti il nucleo familiare;
- f) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione del bisogno di alloggio;
- g) il luogo in cui dovranno farsi al concorrente tutte le comunicazioni relative al concorso.

Alla domanda debbono essere allegati i documenti indicati nel bando.

Il concorrente deve dichiarare che sussistono, in favore di lui e dei componenti il suo nucleo familiare, i requisiti di cui alle lettere c), d) ed e) dell'art. 2. Per la partecipazione a concorsi riservati a particolari categorie debbono essere indicati altresì gli elementi idonei a dimostrare l'appartenenza del concorrente alla categoria.

La dichiarazione mendace è punita ai sensi della legge penale.

Sono esclusi dal concorso i concorrenti che abbiano presentato la domanda dopo la scadenza del termine fissato nel bando.

Art. 5.

L'Istituto autonomo per le case popolari procede alla istruttoria delle domande. A tale fine può avvalersi degli organi dell'amministrazione dello Stato e degli enti locali e richiedere agli interessati i documenti eventualmente occorrenti per comprovare la situazione denunciata nella domanda, fissando all'uopo un termine perentorio non inferiore a quindici e non superiore a trenta giorni. Per i lavoratori emigrati all'estero il termine massimo per la presentazione dei documenti è prorogato di ulteriori sessanta giorni.

Le domande con i punteggi a ciascuna attribuiti in via provvisoria e con la documentazione acquisita sono trasmesse, entro tre mesi dalla scadenza del termine fissato nel bando, alla commissione di cui all'art. 6 per la formazione della graduatoria.

Art. 6.

La graduatoria è formata da una commissione istituita presso l'Istituto autonomo per le case popolari che ha indetto il concorso e nominata dal Presidente della giunta regionale.

La commissione è presieduta da un magistrato con qualifica non inferiore a magistrato di appello, designato dal presidente del tribunale nel cui circondario è compresa la sede dell'istituto, ed è composta:

- a) dal sindaco del comune su cui sorgono gli alloggi o da un suo delegato;

- b) dal presidente dell'Istituto autonomo per le case popolari o da un suo delegato;
- c) dal direttore dell'Ufficio provinciale del lavoro o da un suo delegato;
- d) da un funzionario della Regione designato dal Presidente della giunta regionale;
- e) da tre rappresentanti delle organizzazioni sindacali dei lavoratori dipendenti più rappresentative su base regionale, designati dalle rispettive organizzazioni;
- f) da due rappresentanti delle organizzazioni degli assegnatari di alloggi popolari più rappresentative su base regionale, designati dalle rispettive organizzazioni;
- g) da un rappresentante delle organizzazioni dei lavoratori autonomi, scelto in una terna proposta dalle organizzazioni più rappresentative a carattere regionale.

La commissione elegge nel proprio seno il vice presidente.

Il Presidente della giunta regionale, tenuto conto del numero degli alloggi da assegnare, può nominare, in luogo di un'unica commissione, più commissioni, composte a norma del secondo comma, aventi ciascuna competenza su parte del territorio della provincia.

Per la validità delle deliberazioni è sufficiente la partecipazione di metà più uno dei componenti la commissione. In caso di parità di voti prevale il voto del presidente.

Il presidente e gli altri componenti designati durano in carica tre anni e possono essere confermati.

La segreteria è formata da dipendenti dell'Istituto autonomo per le case popolari. Tra essi la commissione sceglie il segretario.

Per i compensi da attribuire ai componenti della commissione si osservano le disposizioni vigenti per il personale statale.

L'onere finanziario per il funzionamento della commissione è a carico dell'Istituto autonomo per le case popolari.

Art. 7.

I punteggi da attribuire ai concorrenti sono stabiliti come segue:

1) richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare da almeno due anni alla data del bando:

a) in baracche, stalle, grotte e caverne, sotterranei, centri di raccolta, dormitori pubblici o comunque in ogni altro locale procurato a titolo precario dagli organi preposti all'assistenza pubblica o in altri locali impropriamente adibiti ad abitazione e privi di servizi igienici propri regolamentari, quali soffitte, bassi e simili: punti 4;

b) in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari, ciascuno composto da almeno due unità:

legati da vincoli di parentela o di affinità entro il quarto grado: punti 1;

non legati da vincoli di parentela o di affinità: punti 2.

La condizione del biennio non è richiesta quando si tratti di sistemazione derivante da abbandono di alloggi a seguito di calamità o di imminente pericolo di crollo riconosciuto dall'autorità competente;

2) richiedenti che debbano abbandonare lo alloggio a seguito di ordinanze di sgombero emesse dall'autorità competente non oltre tre anni prima della data del bando: punti 2;

3) richiedenti che debbano abbandonare l'alloggio per motivi di pubblica utilità risultanti da provvedimenti emessi dall'autorità competente o per esigenze di risanamento edilizio accertate dall'autorità comunale non oltre tre anni prima della data del bando: punti 3;

- 4) richiedenti che abitino alla data del bando col proprio nucleo familiare:
- a) in alloggio superaffollato:
 - da 2 a 3 persone a vano utile: punti 2;
 - oltre 3 persone a vano utile: punti 3;
 - oltre 4 persone a vano utile: punti 4;
 - b) in alloggio antigienico, ritenendosi tale quello privo di servizi igienici o che presenti umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o idroscopicità, ineliminabili con normali interventi manutentivi, da certificarsi dall'autorità competente: punti 2;
 - c) che siano costretti a vivere separati dal proprio nucleo familiare, in quanto nel comune sede di lavoro, distante oltre 8 ore con gli ordinari mezzi di trasporto dal comune di residenza della famiglia, non dispongono di alloggio idoneo: punti 3;
- 5) richiedenti il cui nucleo familiare sia composto da:
- 3 unità: punti 1;
 - 4 unità: punti 2;
 - 5 unità: punti 3;
 - 6 unità: punti 4;
 - 7 unità: punti 5;
 - 8 unità e oltre: punti 6;
- 6) richiedenti il cui reddito familiare complessivo mensile, al netto degli oneri fiscali e contributivi, risulti:
- non superiore a L. 100.000: punti 5;
 - da L. 100.001 a L. 150.000: punti 4;
 - da L. 150.001 a L. 200.000: punti 3;
- 7) richiedenti che abitino in un alloggio il cui canone, quale risulta dal contratto di locazione registrato, incida in misura non inferiore al venticinque per cento sulla capacità economica media determinata ai sensi del terzo comma del successivo art. 19: punti 2;
- 8) richiedenti grandi invalidi civili e militari o profughi rimpatriati da non oltre un quinquennio e che non svolgono alcuna attività lavorativa: punti 2 [2];
- 9) richiedenti che siano lavoratori dipendenti emigrati all'estero: punti 3;
- 10) richiedenti che abitino in alloggio che debba essere abbandonato a seguito di ordinanza o sentenza esecutiva di sfratto che non sia stato intimato per inadempimento contrattuale o per immoralità: punti 3.
- Non sono cumulabili i punteggi di uno stesso paragrafo, nonché, tra loro, quello di cui ai punti 2), 3), 4), lettere b) e c) e 8).
- Sono invece cumulabili fra loro e con i precedenti i punteggi di cui ai punti 1), lettera b), 4), lettera a), 5), 6), 7), 9), e 10).

[2] Numero così sostituito dall'art. 34 della L. 26 dicembre 1981, n. 763.

Art. 8.

La commissione, entro trenta giorni dal ricevimento degli atti e dei documenti del concorso, forma la graduatoria provvisoria.

Entro quindici giorni dalla sua formazione, la graduatoria, con l'indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente nonché dei modi e dei termini per l'opposizione, è pubblicato sul foglio degli annunci legali della provincia ed affissa, per quindici giorni consecutivi, nell'albo pretorio del comune o dei comuni in cui si trovano gli alloggi e nella sede dell'Istituto autonomo per le case popolari in un luogo aperto al pubblico.

Ai lavoratori emigrati all'estero è data notizia della avvenuta pubblicazione della graduatoria a mezzo del servizio postale.

Entro trenta giorni dalla pubblicazione della graduatoria nel Foglio degli annunci legali e, per i lavoratori emigrati all'estero, dalla ricezione della comunicazione di cui al comma precedente, gli interessati possono presentare opposizione, in carta semplice, alla commissione, che provvede sulla base dei documenti già acquisiti o allegati al ricorso, entro trenta giorni dalla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle opposizioni.

Non sono valutabili, ai fini della determinazione del punteggio dell'opponente, i documenti che egli avrebbe potuto presentare nel termine all'uopo fissatogli dall'Istituto autonomo per le case popolari.

Esaurito l'esame delle opposizioni, la commissione formula la graduatoria definitiva, previa effettuazione dei sorteggi a mezzo di notaio, tra i concorrenti che abbiano conseguito lo stesso punteggio.

La graduatoria è pubblicata con le stesse formalità stabilite per la graduatoria provvisoria e costituisce provvedimento definitivo.

Art. 9.

Per gli alloggi destinati alla generalità dei lavoratori e da assegnare in locazione semplice l'Istituto autonomo per le case popolari competente per territorio provvede alla pubblicazione dei bandi di concorso generali per singoli comuni e per comprensori di comuni, ai fini della formazione di un'unica graduatoria degli aventi titolo all'alloggio, da valere per l'assegnazione di tutti gli alloggi che saranno ultimati nel periodo di efficacia della graduatoria stessa.

Gli alloggi sono assegnati secondo l'ordine stabilito nella graduatoria definitiva che, a tali effetti, conserva la sua efficacia per un anno e, comunque, fino a quando non venga aggiornata nei modi previsti nei successivi commi.

La commissione provvede, entro il 31 dicembre di ogni anno, all'aggiornamento della graduatoria mediante l'esame delle domande di assegnazione dei nuovi aspiranti e delle richieste di revisione dei punteggi di coloro che sono già collocati in graduatoria, pervenute all'Istituto autonomo per le case popolari entro il 30 giugno e, per i lavoratori emigrati all'estero, entro il 31 agosto, di ciascun anno.

A tal fine l'istituto, entro il 31 marzo di ogni anno, provvede alla pubblicazione di bandi integrativi.

Per la formazione e l'approvazione della nuova graduatoria generale si osservano le disposizioni generali previste negli articoli precedenti.

Gli aspiranti appartenenti a categorie per le quali siano previsti specifici interventi sono collocati - di ufficio - nella graduatoria speciale con lo stesso punteggio ottenuto nella graduatoria generale.

Le graduatorie, formate ai sensi del presente articolo, valgono anche per l'assegnazione degli alloggi che si renderanno disponibili.

Art. 10.

In deroga ai programmi di intervento già approvati, la Regione, su proposta dell'Istituto autonomo per le case popolari, può riservare un'aliquota degli alloggi compresi in detti programmi e non superiore al 15% al fine di provvedere alla sistemazione abitativa di nuclei familiari in dipendenza di sopraggiunte necessità di pubblica utilità.

Allo stesso fine la riserva può essere disposta, anche in misura eccedente il 15%, per lo sgombero degli stabili di proprietà dello Stato, dei comuni, della provincia e degli istituti autonomi per le case popolari, destinati alla demolizione ed alla ristrutturazione sia per esigenze urbanistiche sia per necessità di risanamento edilizio.

Nel caso in cui si verificano pubbliche calamità nel territorio in cui si trovano gli alloggi messi a concorso, l'Istituto autonomo per le case popolari può disporre la sospensione del concorso e la riapertura dei termini per la presentazione delle domande da parte di coloro che siano rimasti privi di alloggio in conseguenza delle calamità stesse, prescindendosi nei loro confronti dai requisiti particolari previsti nei programmi di intervento.

Nel caso in cui la quota di alloggi riservata non dovesse essere utilizzata in tutto o in parte per i fini previsti, gli alloggi verranno assegnati agli aventi diritto utilmente collocati nella graduatoria e nei limiti di efficacia di questa stabiliti dal precedente art. 9.

Qualora in base ai programmi approvati risultino esattamente individuati i beneficiari degli alloggi, l'accertamento dei requisiti viene disposto d'ufficio dal competente Istituto autonomo per le case popolari, il quale, dopo aver provveduto all'istruttoria a norma del primo comma dell'art. 5, trasmette gli atti e i documenti alla commissione per la formazione della graduatoria.

Art. 11.

L'assegnazione in locazione semplice degli alloggi aventi diritto in base alla graduatoria definitiva è effettuata dal presidente dell'Istituto autonomo per le case popolari, tenendo conto del numero dei vani di ciascun alloggio e della consistenza del nucleo familiare dell'assegnatario.

Non può essere assegnato un alloggio con un numero di vani abitabili superiore al numero dei componenti il nucleo familiare dell'assegnatario aumentato di uno.

L'Istituto autonomo per le case popolari comunica l'assegnazione agli aventi diritto con lettera raccomandata, fissando il giorno e il luogo per la scelta dell'alloggio.

La scelta degli alloggi, nell'ambito di quelli da assegnare, è compiuta dagli assegnatari secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria.

La scelta dell'alloggio deve essere effettuata dall'assegnatario o da persona all'uopo delegata. In caso di mancata presentazione l'assegnatario decade dal diritto di scelta, salvo che la mancata presentazione non sia dovuta a grave impedimento da documentarsi dall'interessato.

I concorrenti utilmente collocati in graduatoria possono rinunciare all'alloggio ad essi assegnato nel caso in cui questo non sia adeguato alla composizione del loro nucleo familiare. In tal caso essi non perdono il diritto alle future assegnazioni di alloggi, in relazione alle rispettive posizioni nella graduatoria, quali risulteranno anche in seguito all'aggiornamento annuale della stessa.

Gli assegnatari, prima della consegna degli alloggi, debbono presentarsi nella sede dell'Istituto autonomo per le case popolari, nel giorno indicato con lettera raccomandata, per la sottoscrizione del contratto, salvo il caso di giustificato impedimento.

Dopo la stipulazione del contratto, l'Istituto autonomo per le case popolari procede alla consegna all'interessato o a persona da lui delegata.

L'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario entro trenta giorni e, se si tratti di lavoratore emigrato all'estero, entro sessanta giorni dalla consegna, salvo proroga da concedersi dall'Istituto autonomo per le case popolari a seguito di motivata istanza.

L'inosservanza dell'onere di cui sopra comporta la decadenza dell'assegnazione. La dichiarazione di decadenza - previa comunicazione all'assegnatario, mediante lettera raccomandata, del fatto che può giustificarla, e non superiore a quindici giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti - è pronunciata dal presidente dell'Istituto autonomo per le case popolari con decreto e comporta la risoluzione di diritto del contratto.

I termini suindicati sono raddoppiati se si tratti di lavoratori emigrati all'estero.

Il decreto del presidente dell'Istituto autonomo per le case popolari - che deve contenere il termine per il rilascio non superiore a sessanta giorni - costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a graduazioni o proroghe.

Contro il decreto del presidente dell'Istituto autonomo per le case popolari, l'interessato può proporre ricorso al pretore del luogo nel cui mandamento è situato l'alloggio, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla notificazione del decreto stesso.

Il pretore adito ha facoltà di sospendere l'esecuzione del decreto.

Il provvedimento di sospensione può essere dato dal pretore con decreto in calce al ricorso.

Art. 12.

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.

Art. 13.

Gli istituti autonomi per le case popolari possono effettuare cambi di alloggio tra inquilini, su richiesta degli interessati, sempre che le istanze siano motivate:

- a) da variazioni in aumento o in diminuzione del nucleo familiare;
- b) da esigenze di avvicinamento al posto di lavoro o da gravi necessità familiari.

È escluso il cambio con altro alloggio composto di un numero di vani abitabili superiore al numero dei componenti il nucleo familiare del richiedente più uno.

Le nuove assegnazioni degli alloggi «minimi» costruiti anteriormente al 1962 vengono disposte dalla commissione di cui all'art. 6 a favore di nuclei familiari che non eccedano il rapporto di due persone per vano abitabile, dandosi la precedenza:

- a) alle famiglie costrette in coabitazione involontaria in alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- b) ai pensionati con il minimo di pensione dell'Istituto nazionale per la previdenza sociale;
- c) ad assistiti da pubbliche amministrazioni.

Art. 14.

Ciascun istituto autonomo per le case popolari è tenuto a formare ed a conservare uno schedario degli assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica esistenti nella provincia.

È fatto obbligo alle cooperative edilizie comunque sovvenzionate dallo Stato o da enti pubblici di comunicare, entro il termine di giorni dall'assegnazione, all'Istituto autonomo per le case popolari competente per il territorio, l'elenco dei soci assegnatari con i rispettivi certificati anagrafici di famiglia.

era intervenuta una mera assegnazione provvisoria, permanendo la proprietà in capo allo IACP, non equiparabile alla assegnazione in proprietà ai fini della decorrenza del periodo di inalienabilità, che presuppone la possibilità di disporre del bene. La legge n. 60 del 1963 non prevede alcun termine entro il quale si debba procedere alle assegnazioni in proprietà e non giova all'appellante invocare l'art. 2 della sopravvenuta legge 7 agosto 1990, n. 241, considerato che il superamento dei termini ordinatori di conclusione di un procedimento consente l'esperimento dei rimedi previsti dall'ordinamento avverso l'inerzia dell'amministrazione ma non riverbera alcun effetto viziante sul provvedimento conclusivo di distinto procedimento, nel caso quello di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio, che in quell'inerzia trovi mera occasione. Né la circostanza che l'assegnazione provvisoria dell'alloggio in questione fosse preordinata alla successiva assegnazione in proprietà poteva inibire l'esercizio del potere spettante all'Istituto per le case popolari di verificare la permanenza dei requisiti prescritti e cui l'assegnazione definitiva, ossia in proprietà, era subordinata, costituendo principio generale, coerente con le finalità sociali cui è ispirata la legislazione in materia, quello secondo cui sino al trasferimento in proprietà dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica è richiesta la permanenza dei requisiti prescritti. La richiamata legge n. 60 del 1963, che detta norme per la liquidazione del patrimonio della Gestione I.N.A.-Case (titolo I), la programmazione decennale di costruzioni di case per lavoratori (titolo II) e l'esecuzione del programma decennale (titolo III), prevede la costruzione di alloggi da destinare sia all'assegnazione in locazione semplice che all'assegnazione in proprietà, ma non regola specificamente l'aspetto qui considerato del riscontro dei requisiti e dell'eventuale decadenza, in loro mancanza, dall'assegnazione, in ordine al quale occorre far riferimento all'impianto generale delle norme per l'edilizia residenziale pubblica, in cui la legge stessa si inserisce.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE VII NAPOLI n.2019 del 09/04/2014 - Relatore: Fabio Donadono - Presidente: Alessandro Pagano

Sintesi: I beni immobili destinati alla locazione ed appartenenti agli enti comunali di assistenza, in quanto produttivi di rendita da utilizzare per l'erogazione dei sussidi e dei servizi assistenziali di competenza dell'ente, non sono assoggettabili al regime proprio degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Estratto: «1.2. L'art. 1, co. 1, della legge n. 560 del 1993, recante norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, definisce come "alloggi di edilizia residenziale pubblica, soggetti alle norme della presente legge, quelli acquisiti, realizzati o recuperati, ivi compresi quelli di cui alla legge 6 marzo 1976, n. 52, a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, della regione o di enti pubblici territoriali, nonché con i fondi derivanti da contributi dei lavoratori ai sensi della legge 14 febbraio 1963, n. 60, e successive modificazioni, dallo Stato, da enti pubblici territoriali, nonché dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dai loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale". Il successivo comma 2-bis dello stesso art. 1 precisa che sono estranei all'ambito applicativo della legge le "unità immobiliari degli enti pubblici territoriali che non abbiano finalità di edilizia residenziale pubblica". Nella specie è pacifico che gli immobili in questione sono pervenuti nel patrimonio del Comune a seguito del trasferimento di beni e compiti dallo scioglimento dell'ECA previsto dall'art. 25 del d.P.R. n. 616 del 1977. Orbene gli

enti comunali di assistenza, istituiti dalla legge n. 847 del 1937 dalla trasformazione delle congregazioni di carità per attrarre nella sfera pubblicistica la funzione assistenziale nei confronti delle persone bisognose, avevano natura di enti pubblici, ma non di enti "territoriali" posto che in tale categoria rientrano quelli tra gli enti locali che fanno riferimento ad un territorio come elemento costitutivo (cfr. art. 114 cost., art. 2 del d.lgs. n. 267 del 2000). Né peraltro risulta dagli atti di causa che il fabbricato in questione sia stato all'epoca realizzato dall'ECA con fondi mutuati o derivanti da contributi dei lavoratori, nonché allo scopo di dare alloggio ai bisognosi, nel quadro delle disposizioni dettate dal testo unico in materia di edilizia economica e popolare approvato con regio-decreto n. 1165 del 1938. Se ne deve desumere che i beni immobili destinati alla locazione comunque appartenenti all'ente comunale di assistenza, avevano, in base all'art. 4 della legge n. 847 del 1937, carattere meramente strumentale, in quanto produttivi di rendita da utilizzare per l'erogazione dei sussidi e dei servizi assistenziali di competenza dell'ente (cfr. Cass., SS.UU. 27/5/2009, n. 12251), con la conseguenza che gli stessi sono poi transitati nel patrimonio disponibile del Comune di Caivano senza mutare natura, in mancanza di atti che dimostrino una diversa destinazione del bene e quindi l'assoggettamento al regime proprio degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.»

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.1257 del 04/03/2013 - Relatore: Silvia La Guardia - Presidente: Giuseppe Severini

Sintesi: La legge n. 60 del 1963 non prevede alcun termine entro il quale si debba procedere alle assegnazioni in proprietà e non giova a tal fine l'art. 2 della sopravvenuta legge 7 agosto 1990, n. 241.

Estratto: «4.2.- Infondata è anche la censura di violazione della legge n. 60 del 1963 dedotta sotto il duplice (alternativo) profilo della pretesa applicabilità, nella specie, del limite decennale all'inalienabilità dell'alloggio, assumendo la decorrenza del termine dall'ottobre 1980 e così il superamento del decennio all'epoca della contestata locazione dell'alloggio (II motivo di appello) e, comunque, dell'eccessivo decorso di tempo senza procedere all'assegnazione in proprietà individuale (III motivo di appello). L'art. 29 l. 14 febbraio 1963, n. 60 prevede che gli alloggi costruiti in base ai piani previsti dalla legge stessa, ove non destinati ad essere assegnati in locazione, siano assegnati ai richiedenti in proprietà con pagamento rateale e con garanzia ipotecaria e che "gli alloggi assegnati in proprietà con garanzia ipotecaria non potranno essere alienati dal lavoratore prima che siano trascorsi dieci anni... dalla data di assegnazione qualora si tratti di alloggi costruiti in base al programma decennale". Nella specie, come rilevabile dalla documentazione sopra richiamata, era intervenuta una mera assegnazione provvisoria, permanendo la proprietà in capo allo IACP, non equiparabile alla assegnazione in proprietà ai fini della decorrenza del periodo di inalienabilità, che presuppone la possibilità di disporre del bene. La legge n. 60 del 1963 non prevede alcun termine entro il quale si debba procedere alle assegnazioni in proprietà e non giova all'appellante invocare l'art. 2 della sopravvenuta legge 7 agosto 1990, n. 241, considerato che il superamento dei termini ordinatori di conclusione di un procedimento consente l'esperimento dei rimedi previsti dall'ordinamento avverso l'inerzia

dell'amministrazione ma non riverbera alcun effetto viziante sul provvedimento conclusivo di distinto procedimento, nel caso quello di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio, che in quell'inerzia trovi mera occasione. Né la circostanza che l'assegnazione provvisoria dell'alloggio in questione fosse preordinata alla successiva assegnazione in proprietà poteva inibire l'esercizio del potere spettante all'Istituto per le case popolari di verificare la permanenza dei requisiti prescritti e cui l'assegnazione definitiva, ossia in proprietà, era subordinata, costituendo principio generale, coerente con le finalità sociali cui è ispirata la legislazione in materia, quello secondo cui sino al trasferimento in proprietà dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica è richiesta la permanenza dei requisiti prescritti. La richiamata legge n. 60 del 1963, che detta norme per la liquidazione del patrimonio della Gestione I.N.A.-Case (titolo I), la programmazione decennale di costruzioni di case per lavoratori (titolo II) e l'esecuzione del programma decennale (titolo III), prevede la costruzione di alloggi da destinare sia all'assegnazione in locazione semplice che all'assegnazione in proprietà, ma non regola specificamente l'aspetto qui considerato del riscontro dei requisiti e dell'eventuale decadenza, in loro mancanza, dall'assegnazione, in ordine al quale occorre far riferimento all'impianto generale delle norme per l'edilizia residenziale pubblica, in cui la legge stessa si inserisce.»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE III MILANO n.247 del 29/01/2013 - Relatore: Stefano Celeste Cozzi - Presidente: Domenico Giordano

Sintesi: Ai fini dell'assegnazione di un alloggio E.R.P., la P.A. non può invero valorizzare un'occupazione senza titolo di un altro alloggio E.R.P. per affermare che il richiedente non abbia bisogno di sistemazione abitativa; posto che l'occupazione abusiva dovrebbe essere prontamente rimossa dalla stessa autorità al fine di ristabilire la legalità violata.

Estratto: «Con il secondo motivo viene evidenziata una ritenuta contraddittorietà del provvedimento di rigetto della domanda di assegnazione, nel quale si dice che alla ricorrente non è possibile assegnare un alloggio in deroga alla graduatoria in quanto ella è già occupante abusivo di un alloggio erp. L'interessata afferma che se il Comune ritiene che l'occupazione sia abusiva, dovrebbe poi coerentemente prendere atto che ella è priva di sistemazione abitativa regolare e, dunque, dovrebbe provvedere all'assegnazione. Ritiene il Collegio che il ricorso sia fondato essendo meritevole di accoglimento il secondo motivo. L'autorità amministrativa non può invero valorizzare un'occupazione senza titolo di un alloggio erp per affermare che il richiedente non abbia bisogno di sistemazione abitativa; posto che l'occupazione abusiva dovrebbe essere prontamente rimossa dalla stessa autorità al fine di ristabilire la legalità violata. L'occupazione senza titolo dà dunque luogo ad una sistemazione transitoria estremamente precaria inidonea a sopperire in via definitiva al bisogno alloggiativo e, quindi, a denotarne l'insussistenza. Il Comune di Milano, nel provvedimento del 5 febbraio 2003, ha dato proprio rilievo a questa circostanza, affermando che l'occupazione abusiva di un alloggio erp posta in essere dalla ricorrente costituisce indice sintomatico della mancanza di un reale bisogno abitativo e, per questa sola ragione, ha ritenuto di non poter applicare la disposizione contenuta nell'art. 10 della legge regionale n. 28/90 che, consente, a determinate condizioni, l'assegnazione di alloggi erp attraverso procedure straordinarie che prescindono dalle apposite graduatorie. In tal modo tuttavia l'Amministrazione è caduta nella contraddittorietà sopra evidenziata.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.5829 del 19/11/2012 - Relatore: Giuseppe Castiglia -
Presidente: Gaetano Trotta

Sintesi: La qualità di assegnatario di alloggio costruito con il concorso o il contributo dello Stato si radica in capo al beneficiario soltanto con la sottoscrizione del verbale di consegna.

Estratto: «La questione è risalente e, come appare dalla documentazione contenuta nel fascicolo di primo grado, complessa in punto di fatto. In punto di diritto, secondo l'art. 31, del richiamato regio decreto n. 1165 del 1938, "non possono essere assegnate in proprietà case economiche e popolari costruite col concorso od il contributo dello Stato: a) a chi sia proprietario nello stesso centro urbano di altra abitazione che risulti adeguata ai bisogni della propria famiglia ...". La disposizione sancisce il c.d. requisito dell'impossidenza, che - come la giurisprudenza ha avuto modo di osservare - deve sussistere alla data di scadenza del termine per la presentazione della domanda e permanere in modo continuativo e ininterrotto per tutto il corso del procedimento di assegnazione in proprietà dell'alloggio e fino alla consegna del medesimo (cfr. Cons. Stato, Sez. IV, 17 giugno 2003, n. 3447). Peraltro la qualità di assegnatario di alloggio costruito con il concorso o il contributo dello Stato si radica in capo al beneficiario soltanto con la sottoscrizione del verbale di consegna (cfr. Cons. Stato, Sez. IV, 17 giugno 1984, n. 482). Ora nel caso di specie non è discusso - per dichiararlo implicitamente lo stesso appellante nel suo ricorso - che manca un atto di assegnazione definitiva (a pag. 8 si menziona un'assegnazione provvisoria), come pure una formale consegna (a pag. 7 il signor G. afferma di aver proceduto a "prendere possesso dell'appartamento, anche perché in possesso delle relative chiavi di accesso"). Che questa presa di possesso discenda da una unilaterale iniziativa del G. emerge anche dalla fotocopia di un articolo di giornale, in atti, nel quale si legge del processo penale instaurato a seguito del fatto e conclusosi con l'assoluzione del G. stesso con la formula "il fatto non costituisce reato" (formula che, come è noto, non impedisce di apprezzare il medesimo fatto sotto profili diversi da quello della responsabilità penale). Ammesso che possa andare a buon fine, il procedimento di assegnazione non si è comunque ancora concluso. Nel frattempo il signor G. è diventato proprietario di un fabbricato nello stesso Comune di Cosenza (si veda in atti la relazione dell'architetto A.G., datata 3 novembre 1998). L'appellante sostiene che le unità immobiliari in questione sarebbero tuttavia non adeguate al suo nucleo familiare, sia per le loro caratteristiche (magazzini), che per le loro dimensioni (due appartamenti di appena due vani ciascuno). A parte queste affermazioni generiche, egli però non contesta nello specifico la relazione, dalla quale emerge che il fabbricato, oltre a ospitare magazzini a destinazione commerciale, comprende due appartamenti al primo piano (per complessivi otto vani più accessori) e un appartamento al sesto piano (composto da sette vani più accessori). Poiché il numero massimo di vani consentito per accedere all'edilizia economica e popolare, costruita con il concorso o il contributo dello Stato, è fissato in cinque dall'art. 31 del regio decreto n. 1165 del 1938, è evidente il difetto del prescritto requisito dell'impossidenza. Ciò è sufficiente per confermare la sentenza impugnata, senza che occorra valutare l'altro motivo dell'appello.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II PENALE n.30817 del 27/07/2012 - Relatore: Margherita Taddei - Presidente: Secondo Libero Carmenini

Sintesi: Gli alloggi I.A.C.P. sono destinati al perseguimento di finalità di interesse pubblico e devono essere assegnati per legge solo agli aventi diritto, che vanno individuati secondo i criteri prefissati dagli organismi pubblici e da questi verificati attraverso idonee procedure, non derogabili neanche per provvedere a situazioni di estremo bisogno di terzi non aventi diritto.

Estratto: «2. Il ricorso è fondato.2.1 Questa Corte, con giurisprudenza datata e costante, ha già deciso che l'occupazione "sine titillo" di un alloggio costruito dall'Istituto Autonomo Case Popolari integra gli estremi del reato di cui all'art. 633 cod. pen., che ha natura di reato permanente, anche nel caso in cui l'occupante si sia autodenunciato onde ottenere la regolarizzazione della propria posizione, ed abbia corrisposto regolarmente il canone di locazione.2.2 La Corte ha anche precisato che i predetti alloggi sono destinati al perseguimento di finalità di interesse pubblico e devono essere assegnati per legge solo agli aventi diritto, che vanno individuati secondo i criteri prefissati dagli organismi pubblici e da questi verificati attraverso idonee procedure, non derogabili neanche per provvedere a situazioni di estremo bisogno di terzi non aventi diritto. Sentenza n. 37139 del 2007 Rv. 237357.2.3 Due recentissime sentenze di questa sezione, non ancora massimate hanno ulteriormente precisato il principio ermeneutico puntualizzando che nella configurazione del reato di cui all'art. 633 cod. pen., la nozione di "invasione" non si riferisce all'aspetto violento della condotta, che può anche mancare, ma al comportamento illegale di colui che si introduce "arbitrariamente" e cioè "contra ius", perché privo del diritto di accesso. La conseguente "occupazione" deve ritenersi pertanto l'estrinsecazione materiale della condotta vietata.(sez. 2 n. 5585 del 2011 - Udienza del 01.12.2011; sez. 2 n. 19531 del 2012 Udienza del 26.4.2012).2.3 E' di tutta evidenza, pertanto, che nel caso in esame l'invasione è iniziata ad opera di P.E., che si è impadronita, senza averne titolo, dell'appartamento dello IACP, occupandolo prima personalmente e poi consentendo alla sorella di proseguire nella illecita occupazione: ed è del pari evidente che il Tribunale del riesame ha frainteso la giurisprudenza di questa Corte ritenendo che l'occupazione iniziata illecitamente potesse perdere tale connotazione illecita per il semplice passaggio di mano dell'appartamento ed solo in virtù di tale passaggio.»

TAR PIEMONTE, SEZIONE II n.394 del 03/04/2012 - Relatore: Antonino Masaracchia - Presidente: Ofelia Fratamico

Sintesi: Incombe sull'ente gestore degli alloggi E.R.P. e non sull'Amministrazione comunale l'obbligo di svolgere la procedura amministrativa diretta all'eventuale conversione dell'assegnazione, da provvisoria in definitiva, nel rispetto di quanto al riguardo stabilito dalle norme di riferimento.

Estratto: «Nel merito il ricorso (R.G. 1108/2008) è fondato.Osserva, al riguardo, il Collegio che, a prescindere dal momento in cui è stato avviato e dal soggetto che ne ha assunto l'iniziativa, il procedimento, il cui esito viene ora contestato dalla ricorrente, è stato – in effetti - quello concernente la conversione dell'assegnazione, da provvisoria in definitiva.In

tal senso depongono, infatti, oltre alle note di cui dianzi si è riferito, da cui emerge il chiaro intento dell'Amministrazione comunale di convertire, laddove possibile, le allora perduranti assegnazioni provvisorie in assegnazioni definitive, anche gli accertamenti compiuti dagli uffici comunali con specifico riguardo alla situazione alloggiativa della signora Garofalo e la corrispondenza intercorsa tra detti uffici e l'ATC. Dalla lettura della nota interna in data 14 novembre 2007 (all. 7 – fascicolo doc. ATC), inviata dal Nucleo Edilizia Abitativa – Assistenza del Corpo di Polizia Municipale al Settore Bandi ed Assegnazioni della Divisione Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Torino, nonché di quella inviata in data 7 gennaio 2008 (v. all. 8 fascicolo doc. ATC cit,) dal dirigente comunale di tale Settore all'ATC emerge, infatti, in maniera inequivocabile che gli accertamenti richiesti sulla signora Garofalo erano preordinati alla verifica della sussistenza delle condizioni richieste per la conversione del titolo di occupazione dell'alloggio in questione (“in esito agli accertamenti richiesti sulla signora..., titolare di assegnazione provvisoria dal 15/4/1987, da convertire...” - “è stato esaminato il caso della signora Garofalo... non vi sono ragioni per prorogare la permanenza nell'alloggio e.r.p.s.”). Nessuna verifica o accertamento ulteriore sarebbe stato, del resto, necessario, laddove - come sostenuto dalla difesa dell'ATC - fosse stato pacifico sin dal 2005 che la signora Garofalo occupava senza titolo l'immobile e che era già stata (definitivamente) diffidata a rilasciarlo. Vero è, invece, che l'Ente gestore ha avviato e svolto, senza il rispetto delle forme e delle garanzie di partecipazione procedimentale, il procedimento preordinato ad accertare la sussistenza dei requisiti in capo alla ricorrente per l'eventuale conversione dell'assegnazione che la riguarda, il cui esito negativo ha, all'evidenza, implicitamente trasfuso nel decreto di rilascio dell'immobile notificato alla medesima e da questa avversato. L'art. 35, comma 2, della L.R. 46 del 1995, in quel momento vigente, stabilisce, infatti, che le assegnazioni a titolo provvisorio effettuate – come nel caso della signora Garofalo - antecedentemente all'entrata in vigore della legge stessa, ai sensi dell'articolo 15 della L.R. n. 64 del 1984 come modificato dall'articolo 11 della L.R. n. 46 del 1994, “possono essere convertite in assegnazioni definitive qualora gli assegnatari comprovino il possesso, al momento dell'assegnazione a titolo provvisorio o della conversione della stessa in assegnazione definitiva, dei requisiti per l'accesso, di cui all'articolo 2 della presente legge”, che “alla relativa verifica provvedono le Commissioni previste all'articolo 9” e che “qualora non si possa procedere all'assegnazione, l'Ente gestore, previa comunicazione del Comune, dispone il rilascio dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica occupato senza titolo così come previsto all'articolo 30”. Nel caso di specie, tuttavia, oltre a non esservi prova che il Comune, dopo aver provveduto ad accertare d'ufficio l'insussistenza dei requisiti per la conversione in capo alla ricorrente, abbia instaurato con la medesima il doveroso contraddittorio, è indubbio che a tale verifica abbiano proceduto direttamente gli uffici comunali e non, come prescritto dalla legge, la Commissione a ciò deputata, istituita presso l'ATC. Tale circostanza vizia, dunque, in maniera insanabile il relativo procedimento e gli atti e i provvedimenti tutti adottati successivamente al suo verificarsi, inclusi, all'evidenza, quelli impugnati con il ricorso e i motivi aggiunti ora all'esame, con la conseguenza che non può ritenersi accertata né la mancanza in capo alla ricorrente dei requisiti per la conversione dell'assegnazione da provvisoria in definitiva, né l'assenza in capo alla medesima di un valido titolo di occupazione dell'alloggio in questione. Devesi, infatti, ritenere che incomba sull'ente gestore l'obbligo di svolgere la procedura amministrativa diretta all'eventuale conversione dell'assegnazione, da provvisoria in definitiva, nel rispetto di quanto al riguardo stabilito dalle norme di riferimento, tra cui, in primo luogo, il previo accertamento, ad opera della competente Commissione, del possesso, da parte dell'occupante, dei requisiti prescritti dalla

legge per l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica (per un'ipotesi simile vedasi Corte Cass., I, 20 dicembre 1982, n. 7047).La composita collegialità di tale organo, espressione di diverse professionalità ed interessi, appare, invero, imprescindibile garanzia dei principi di imparzialità e terzietà, che devono presidiare le assegnazioni degli alloggi in questione.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.7506 del 31/03/2011 - Relatore: Magda Cristiano - Presidente: Maria Gabriella Luccioli

Sintesi: Il D.P.R. n. 2 del 1959, contempla due distinte fattispecie di cessione in proprietà degli immobili di edilizia popolare, distinguendo a seconda che essi siano o meno destinati ad abitazione.

Estratto: «Il motivo deve essere respinto. Il D.P.R. n. 2 del 1959, contempla due distinte fattispecie di cessione in proprietà degli immobili di edilizia popolare, distinguendo a seconda che essi siano o meno destinati ad abitazione. Nella prima ipotesi, l'assegnatario di un alloggio (non compreso nelle quote di riserva di cui agli artt. 2 e 3 del D.P.R.) è titolare di un diritto alla cessione in proprietà del bene (da esercitarsi alle condizioni e secondo le modalità previste dal D.P.R. medesimo), cui corrisponde l'obbligo dell'ente proprietario di addvenire alla conclusione del contratto. Tale diritto, tuttavia, inserendosi in un rapporto dai connotati pubblicistici, è insuscettibile di esecuzione specifica, ed - a fronte del comportamento colposo dell'amministrazione, che rifiuta di trasferire la proprietà del bene dopo che la domanda di riscatto sia stata presentata ed accettata, mediante comunicazione del prezzo di cessione - può essere tutelato dinanzi all'A.G.O. solo attraverso un'azione risarcitoria (Cass. SS.UU. n. 11334/07). Diversa è l'ipotesi che, come quella in esame, è disciplinata dall'art. 19 del D.P.R., posto che, ai sensi di tale norma, l'ente proprietario non ha un obbligo, ma soltanto la facoltà di cedere in proprietà all'assegnatario (qualora questi eserciti il diritto di prelazione che gli è riconosciuto dalla norma stessa), od (in caso contrario) a terzi, i locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione. Tale facoltà, implicando un'attività non vincolata, ma alla quale sono anzi connessi ampi poteri discrezionali e valutativi, è esercitata dall'ente secondo le regole del diritto privato (Consiglio di Stato nn. 6884/05, 878/92). Ne consegue, per un verso, che, una volta che la proposta di cessione sia stata accettata dal soggetto a cui è rivolta, il contratto è concluso e la proposta non è più revocabile e, per l'altro, che il cessionario, nel caso in cui il cedente non proceda al trasferimento, può avvalersi dello specifico strumento posto a sua disposizione dall'art. 2932 c.c.»

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO --> ASSENZA DI ALLOGGI IN PROPRIETÀ

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.2756 del 27/05/2014 - Relatore: Carlo Saltelli - Presidente: Carmine Volpe

Sintesi: Deve escludersi il diritto di assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica per chi sia proprietario di un alloggio con caratteristiche tali da farlo ritenere per legge adeguato alle sue esigenze, restando irrilevante che l'interessato non abbia la

concreta disponibilità dell'immobile di proprietà per essere stato assegnato in sede di separazione giudiziale al coniuge ovvero anche per chi sia titolare soltanto "pro quota" di un alloggio con caratteristiche tali da farlo ritenere per legge adeguato alle esigenze del titolare, potendo l'interessato chiedere lo scioglimento della comunione e divenire così proprietario in via esclusiva di un immobile avente le caratteristiche cui la legge ricollega l'adeguatezza.

Sintesi: Il requisito dell'impossidenza, che consiste nel non essere titolare di un diritto reale (proprietà, usufrutto, uso, abitazione) di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, deve sussistere alla data di scadenza del termine per la presentazione della domanda e permanere fino al momento della consegna dell'alloggio.

Estratto: «4.2.2. Con specifico riferimento all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica è stato affermato che l'Amministrazione è obbligata a tener conto della consistenza del patrimonio dell'intero nucleo familiare, con la conseguenza che è legittimo il provvedimento di revoca dell'assegnazione ove risulti che un suo componente è proprietario di un appartamento di superficie tale da soddisfare le esigenze dell'intero nucleo familiare (Cons. St., sez. V, 11 gennaio 2013, n. 103) e che deve escludersi il diritto di assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica per chi sia proprietario di un alloggio con caratteristiche tali da farlo ritenere per legge adeguato alle sue esigenze, restando irrilevante che l'interessato non abbia la concreta disponibilità dell'immobile di proprietà per essere stato assegnato in sede di separazione giudiziale al coniuge ovvero anche per chi sia titolare soltanto "pro quota" di un alloggio con caratteristiche tali da farlo ritenere per legge adeguato alle esigenze del titolare, potendo l'interessato chiedere lo scioglimento della comunione e divenire così proprietario in via esclusiva di un immobile avente le caratteristiche cui la legge ricollega l'adeguatezza (Cons. St., sez. IV, 21 febbraio 2005, n. 552), precisandosi altresì, quanto al requisito dell'impossidenza, vale a dire cioè di non essere titolare di un diritto reale (proprietà, usufrutto, uso, abitazione) di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, che esso deve sussistere alla data di scadenza del termine per la presentazione della domanda e permanere fino al momento della consegna dell'alloggio (Cons. Stato, sez. IV, 17 giugno 2003, n. 3447).»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.6179 del 04/12/2012 - Relatore: Doris Durante -
Presidente: Pier Giorgio Trovato

Sintesi: Il possesso di un "alloggio adeguato alle esigenze abitative del nucleo familiare" nel contesto della disciplina relativa all'assegnazione in locazione degli alloggi ERP, assume rilevanza ove riferito ad immobile che costituisca una possibile abitazione alternativa: ne consegue che il possesso di un immobile inadeguato a tale scopo (nella specie trattavasi di cantina in pessimo stato di manutenzione, vecchia e cadente, colma di effluorescenze ed infiltrazioni di umidità, con altezze dei locali inferiori ai parametri minimi di agibilità e con servizi igienici inadeguati) non è idoneo ad escludere il possesso del requisito della c.d."impossidenza".

Sintesi: Il possesso del requisito dell'impossidenza non è correlato al possesso di un qualunque immobile, bensì di un immobile che abbia le qualità proprie per l'uso abitativo, peraltro, implicite nella parola "alloggio".

Estratto: «6.1- Il ricorrente lamenta che la sentenza sia erronea per falsa applicazione dell'art. 27 della l. reg. n. 10 del 1994, non sussistendo il presupposto della decadenza, in quanto, diversamente da quanto asserito dall'A.R.T.E. e affermato dal TAR, egli non era proprietario di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare e perché, comunque, aveva solo la nuda proprietà dell'immobile cui si riferisce l'amministrazione nel provvedimento di decadenza.6.2 - La censura è fondata.In base al combinato disposto degli articoli 27, lettera d) e 6 della l. reg. n. 10 del 1994 e ss.mm., costituisce motivo di decadenza la perdita dei requisiti per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, tra i quali, giusto il disposto dell'art. 6, alla lettera c) il "non possesso a titolo di proprietà, uso, usufrutto, abitazione, di un alloggio adeguato alle esigenze abitative del nucleo familiare".6.3- L'immobile, al quale fa riferimento A.R.T.E. nel provvedimento di decadenza non è un alloggio adeguato alle esigenze abitative, anzi non è proprio qualificabile come "alloggio".Risulta, infatti, dalle perizie depositate in giudizio e dalle riproduzioni fotografiche, che si tratta di una cantina in pessimo stato di manutenzione, vecchia e cadente, colma di effluorescenze ed infiltrazioni di umidità, con altezze dei locali inferiori ai parametri minimi di agibilità e con servizi igienici inadeguati.Trattasi cioè di immobile assolutamente inadeguato all'uso abitativo, perché inabitabile ed insalubre (pare, inoltre, l'inesistenza del collegamento con la strada pubblica, salvo che a mezzo una vecchia scalinata mulattiera lunga oltre 180 metri).Il possesso di un "alloggio adeguato alle esigenze abitative del nucleo familiare" nel contesto della disciplina relativa all'assegnazione in locazione degli alloggi ERP, assume rilevanza ove riferito ad immobile che costituisca una possibile abitazione alternativa.Ne consegue che il possesso di un immobile inadeguato a tale scopo non è idoneo ad escludere il possesso del requisito di cui alla lettera c) della legge regionale citata.6.4- Quanto al concetto di "adeguatezza", non è pertinente il riferimento di A.R.T.E. all'art. 21 della l. reg. n. 10 del 1994, che considera solamente la superficie minima e il numero dei vani che l'alloggio deve avere in rapporto alla composizione del nucleo familiare.Tale criterio presuppone, infatti, che l'immobile sia idoneo dal punto di vista strutturale all'uso abitativo e, ferma tale qualità intrinseca, ne definisce l'adeguatezza, ovvero l'idoneità in relazione al numero delle persone che lo abitano.Va da sé che tale criterio non assume valenza al diverso fine di stabilire l'abitabilità dell'immobile.In conclusione, va rilevato che, contrariamente a quanto affermato dal TAR Liguria, il possesso del requisito di cui alla lettera c), l. reg. n. 10 del 1994, non è correlato al possesso di un qualunque immobile, bensì di un immobile che abbia le qualità proprie per l'uso abitativo, peraltro, implicite nella parola "alloggio".»

Sintesi: La non possidenza ricorre in tutte le ipotesi in cui il possesso di un alloggio ne comprenda il godimento, facoltà che non ricorre nel caso di titolarità della nuda proprietà.

Estratto: «6.5- Da quanto su rilevato, consegue, che nel caso in esame non sussiste il presupposto per la declaratoria di decadenza, non potendosi ritenere che il possesso di un immobile inadeguato ad uso abitativo, integri la mancanza del requisito di cui alla lettera c) dell'art. 6, l. reg. n. 10 del 1994.Viene di conseguenza superata ogni altra questione, quale la inadeguatezza della titolarità della sola nuda proprietà ad integrare la c.d. impossidenza, di cui

alla norma citata. Il ricorrente, infatti, avrebbe donato al figlio l'usufrutto dell'immobile di cui trattasi, conservando la sola nuda proprietà. Ad ogni buon conto, va evidenziato che nel contesto della legge citata, la non possidenza ricorre in tutte le ipotesi in cui il possesso dell'alloggio ne comprenda il godimento, facoltà che non ricorre nel caso di titolarità della nuda proprietà. Quanto alla circostanza che la donazione al figlio sarebbe stata fatta al solo scopo di eludere la disposizione sul requisito dell'impossidenza ai fini dell'assegnazione degli alloggi ERP, la circostanza, peraltro irrilevante nel caso in esame per le ragioni sopra esposte, non può essere meramente presunta, ma va provata ed accertata giudizialmente.»

Sintesi: La circostanza che una donazione sarebbe stata fatta al solo scopo di eludere la disposizione sul requisito dell'impossidenza ai fini dell'assegnazione degli alloggi ERP non può essere meramente presunta, ma va provata ed accertata giudizialmente.

Estratto: «6.5- Da quanto su rilevato, consegue, che nel caso in esame non sussiste il presupposto per la declaratoria di decadenza, non potendosi ritenere che il possesso di un immobile inidoneo ad uso abitativo, integri la mancanza del requisito di cui alla lettera c) dell'art. 6, l. reg. n. 10 del 1994. Viene di conseguenza superata ogni altra questione, quale la inidoneità della titolarità della sola nuda proprietà ad integrare la c.d. impossidenza, di cui alla norma citata. Il ricorrente, infatti, avrebbe donato al figlio l'usufrutto dell'immobile di cui trattasi, conservando la sola nuda proprietà. Ad ogni buon conto, va evidenziato che nel contesto della legge citata, la non possidenza ricorre in tutte le ipotesi in cui il possesso dell'alloggio ne comprenda il godimento, facoltà che non ricorre nel caso di titolarità della nuda proprietà. Quanto alla circostanza che la donazione al figlio sarebbe stata fatta al solo scopo di eludere la disposizione sul requisito dell'impossidenza ai fini dell'assegnazione degli alloggi ERP, la circostanza, peraltro irrilevante nel caso in esame per le ragioni sopra esposte, non può essere meramente presunta, ma va provata ed accertata giudizialmente.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.5829 del 19/11/2012 - Relatore: Giuseppe Castiglia -
Presidente: Gaetano Trotta

Sintesi: In tema di assegnazione in proprietà di case economiche e popolari, l'art. 31 del regio decreto n. 1165 del 1938 fissa il c.d. requisito dell'impossidenza, vietando l'assegnazione a chi sia proprietario nello stesso centro urbano di altra abitazione che risulti adeguata ai bisogni della propria famiglia.

Sintesi: Il requisito dell'impossidenza di cui all'art. 31 del regio decreto n. 1165 del 1938 deve sussistere alla data di scadenza del termine per la presentazione della domanda e permanere in modo continuativo e ininterrotto per tutto il corso del procedimento di assegnazione in proprietà dell'alloggio e fino alla consegna del medesimo.

Sintesi: Poiché il numero massimo di vani consentito per accedere all'edilizia economica e popolare, costruita con il concorso o il contributo dello Stato, è fissato in cinque dall'art. 31 del regio decreto n. 1165 del 1938, è evidente il difetto del prescritto requisito dell'impossidenza se l'aspirante assegnatario abbia acquistato, durante il procedimento di assegnazione, un immobile che supera tale limite.

Estratto: «La questione è risalente e, come appare dalla documentazione contenuta nel fascicolo di primo grado, complessa in punto di fatto. In punto di diritto, secondo l'art. 31, del richiamato regio decreto n. 1165 del 1938, "non possono essere assegnate in proprietà case economiche e popolari costruite col concorso od il contributo dello Stato: a) a chi sia proprietario nello stesso centro urbano di altra abitazione che risulti adeguata ai bisogni della propria famiglia ...". La disposizione sancisce il c.d. requisito dell'impossidenza, che - come la giurisprudenza ha avuto modo di osservare - deve sussistere alla data di scadenza del termine per la presentazione della domanda e permanere in modo continuativo e ininterrotto per tutto il corso del procedimento di assegnazione in proprietà dell'alloggio e fino alla consegna del medesimo (cfr. Cons. Stato, Sez. IV, 17 giugno 2003, n. 3447). Peraltro la qualità di assegnatario di alloggio costruito con il concorso o il contributo dello Stato si radica in capo al beneficiario soltanto con la sottoscrizione del verbale di consegna (cfr. Cons. Stato, Sez. IV, 17 giugno 1984, n. 482). Ora nel caso di specie non è discusso - per dichiararlo implicitamente lo stesso appellante nel suo ricorso - che manca un atto di assegnazione definitiva (a pag. 8 si menziona un'assegnazione provvisoria), come pure una formale consegna (a pag. 7 il signor G. afferma di aver proceduto a "prendere possesso dell'appartamento, anche perché in possesso delle relative chiavi di accesso"). Che questa presa di possesso discenda da una unilaterale iniziativa del G. emerge anche dalla fotocopia di un articolo di giornale, in atti, nel quale si legge del processo penale instaurato a seguito del fatto e conclusosi con l'assoluzione del G. stesso con la formula "il fatto non costituisce reato" (formula che, come è noto, non impedisce di apprezzare il medesimo fatto sotto profili diversi da quello della responsabilità penale). Ammesso che possa andare a buon fine, il procedimento di assegnazione non si è comunque ancora concluso. Nel frattempo il signor G. è diventato proprietario di un fabbricato nello stesso Comune di Cosenza (si veda in atti la relazione dell'architetto A.G., datata 3 novembre 1998). L'appellante sostiene che le unità immobiliari in questione sarebbero tuttavia non adeguate al suo nucleo familiare, sia per le loro caratteristiche (magazzini), che per le loro dimensioni (due appartamentoini di appena due vani ciascuno). A parte queste affermazioni generiche, egli però non contesta nello specifico la relazione, dalla quale emerge che il fabbricato, oltre a ospitare magazzini a destinazione commerciale, comprende due appartamenti al primo piano (per complessivi otto vani più accessori) e un appartamento al sesto piano (composto da sette vani più accessori). Poiché il numero massimo di vani consentito per accedere all'edilizia economica e popolare, costruita con il concorso o il contributo dello Stato, è fissato in cinque dall'art. 31 del regio decreto n. 1165 del 1938, è evidente il difetto del prescritto requisito dell'impossidenza. Ciò è sufficiente per confermare la sentenza impugnata, senza che occorra valutare l'altro motivo dell'appello.»

TAR BASILICATA n.274 del 13/06/2012 - Relatore: Pasquale Mastrantuono - Presidente: Michele Perrelli

Sintesi: La comproprietà, escludente il beneficio dell'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, deve essere tale da assicurare immediatamente l'uso di altra abitazione, essendo sufficiente che questo uso sia potenzialmente realizzabile, in via diretta o mediante l'utilizzazione ai fini economici della proprietà o comproprietà, consentendo l'acquisizione di una disponibilità finanziaria idonea o la vendita per un successivo acquisto.

Sintesi: La comproprietà di un immobile, adeguato alle esigenze del nucleo familiare, risulta ostativa all'assegnazione di un alloggio E.R.P., quando: a) la quota di comproprietà e/o comunione di un immobile, rapportata alla superficie in mq., risulta maggiore di quella corrispondente ad un alloggio, ritenuto dalla vigente normativa di edilizia residenziale pubblica adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare; b) la comproprietà di un immobile in base ad una quota, ragguagliata ad una superficie in mq., inferiore a quella corrispondente ad un alloggio, ritenuto dalla vigente normativa di edilizia residenziale pubblica adeguato alle esigenze del nucleo familiare, permette lo stesso una sua diretta e pacifica utilizzazione senza oneri per il soggetto interessato aspirante all'assegnazione di un alloggio economico-popolare, in quanto tutti gli altri comproprietari consentono l'utilizzo gratuito di tale immobile, essendo però necessario, al fine di evitare prevedibili abusi, che il dissenso degli altri comproprietari, quando non sia stato già espresso e/o manifestato in modo formale, venga accertato dalla P.A. mediante l'acquisizione di un'apposita dichiarazione scritta con firma autenticata oppure con dichiarazione sostituiva ex art. 47 D.P.R. 445/2000.

Estratto: «2.1. Infatti, tenuto di quanto statuito dall'art. 3, comma 1, lett. c1), n. 3), L.R. n. 24/2007, per un nucleo familiare composto da 5 persone, come quello del ricorrente, può ritenersi adeguato un alloggio avente una superficie di 75 mq.. Ebbene, sia il predetto art. 3, comma 1, lett. c1), L.R. n. 24/2007, sia l'art. 1 del bando di cui è causa stabiliscono soltanto che la "titolarità di diritti di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione su di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, ubicato nel Comune per cui si concorre o in un Comune contermini (cfr. art. 3, comma 1, lett. c1), L.R. n. 24/2007) o in Comuni che abbiano una distanza inferiore a 60 Km. (da calcolarsi sulla base delle "tabelle A.C.I." con riferimento al "percorso veloce") (cfr. art. 1 del bando in esame), costituisce una condizione che impedisce l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica. Tali disposizioni normative, però, non prevedono espressamente alcunché per l'ipotesi della comproprietà e/o comunione degli immobili adeguati alle esigenze del nucleo familiare. Al riguardo, va però precisato che non può condividersi quanto sostenuto dall'Avvocatura dello Stato, cioè che il predetto art. 3, comma 1, lett. c1), L.R. n. 24/2007 non si applica al procedimento di evidenza pubblica in commento, in quanto, sebbene l'art. 18, comma 4, della medesima L.R. n. 24/2007 (che disciplina il procedimento di cui è causa) prevede espressamente in favore degli appartenenti alle Forze Armate e di Polizia la "deroga ai requisiti prescritti per l'accesso di cui all'art. 3" della stessa L.R. n. 24/2007, va rilevato che trattasi di una norma di favore per le predette categorie di lavoratori e, comunque, il bando in esame non prevede espressamente la deroga dal requisito soggettivo, per l'accesso all'alloggio di edilizia residenziale pubblica, della non titolarità della proprietà (usufrutto, uso o abitazione) di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, secondo la disciplina precisata dal citato art. 3, comma 1, lett. c1), L.R. n. 24/2007. In ogni caso, in assenza di un'esplicita disposizione del bando, il suddetto art. 18, comma 4, L.R. n. 24/2007, poiché -come sopra detto- è una norma di favore per gli appartenenti alle Forze Armate e di Polizia, non può essere interpretato in senso sfavorevole a tali categorie di lavoratori, cioè nel senso che anche la proprietà da parte di un militare di un alloggio inadeguato ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c1), L.R. n. 24/2007 possa costituire un impedimento all'assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica, mentre per tutte le altre persone il requisito soggettivo di accesso all'edilizia residenziale pubblica consiste nella proprietà di un alloggio adeguato alle esigenze

del nucleo familiare, secondo le caratteristiche precisate dal citato art. 3, comma 1, lett. c1), L.R. n. 24/2007. Tale interpretazione dell'art. 18, comma 4, L.R. n. 24/2007, sostenuta dall'Avvocatura dello Stato, risulta poi ancora meno convincente, se la proprietà di un alloggio inadeguato impedirebbe ad un militare l'accesso all'edilizia residenziale pubblica, mentre nello stesso tempo, al contrario, il possesso di un reddito superiore a quello prescritto dall'art. 3, comma 1, lett. e), L.R. n. 24/2007 non sarebbe ostativo all'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica.

2.2. Comunque, la Giurisprudenza in materia di requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica (sul punto cfr. C.d.S. Sez. IV Sent. n. 552 del 21.2.2005, la cui fattispecie riguardava il caso di un aspirante all'assegnazione di un alloggio economico e popolare, che risultava comproprietario di un immobile quale titolare di una quota che, rapportata ad un superficie in mq., risultava maggiore di quella corrispondente ad un alloggio, ritenuto dalla vigente normativa di edilizia economico-popolare adeguato alle esigenze del nucleo familiare) ha condivisibilmente stabilito che la comproprietà, escludente il beneficio dell'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, deve essere tale da assicurare immediatamente l'uso di altra abitazione, essendo sufficiente che questo uso sia potenzialmente realizzabile, in via diretta o mediante l'utilizzazione ai fini economici della proprietà o comproprietà, consentendo l'acquisizione di una disponibilità finanziaria idonea o la vendita per un successivo acquisto. Da tale condivisibile orientamento giurisprudenziale si desume agevolmente che la comproprietà e/o comunione di un immobile, adeguato alle esigenze del nucleo familiare, risulta ostativa all'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, quando: 1) la quota di comproprietà e/o comunione di un immobile, rapportata ad un superficie in mq., risulta maggiore di quella corrispondente ad un alloggio, ritenuto dalla vigente normativa di edilizia residenziale pubblica adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare, in quanto in tal caso il soggetto comproprietario può chiedere ai sensi dell'art. 1111 C.C. lo scioglimento della comunione, diventando proprietario di una parte di tale immobile, che secondo la normativa in materia di edilizia residenziale pubblica risulta adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare, oppure ai sensi dell'art. 1103, comma 1, C.C. può vendere la quota di comproprietà ad un prezzo, che consente l'acquisto di un immobile ad uso abitativo, ritenuto dalla vigente normativa di edilizia residenziale pubblica adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare; 2) la comproprietà e/o comunione di un immobile in base ad una quota, ragguagliata ad un superficie in mq., inferiore a quella corrispondente ad un alloggio, ritenuto dalla vigente normativa di edilizia residenziale pubblica adeguato alle esigenze del nucleo familiare, permette lo stesso una sua diretta e pacifica utilizzazione senza oneri per il soggetto interessato aspirante all'assegnazione di un alloggio economico-popolare, in quanto tutti gli altri comproprietari consentono l'utilizzo gratuito di tale immobile, essendo però necessario, al fine di evitare prevedibili abusi, che il dissenso degli altri comproprietari, quando non sia stato già espresso e/o manifestato in modo formale, venga accertato dall'Amministrazione mediante l'acquisizione di un'apposita dichiarazione scritta con firma autenticata oppure con dichiarazione sostitutiva ex art. 47 DPR n. 445/2000.

2.3. Al riguardo va pure precisato che in assenza, come nella specie, di una specifica disposizione del bando, che obbligava i partecipanti al procedimento a dichiarare tutti gli immobili, di cui erano comproprietari, specificando le relative quote e la loro situazione dal punto di vista del possesso (cioè se liberi oppure abitati, indicando il numero degli occupanti, oppure allegando le predette dichiarazioni sostitutive ex art. 47 DPR n. 445/2000, manifestanti la volontà degli altri comproprietari di non consentire l'occupazione dell'immobile da parte dell'aspirante all'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale

pubblica e del suo nucleo familiare), il ricorrente, non essendo proprietario o titolare di usufrutto, uso o abitazione di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare (ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c1), L.R. n. 24/2007), ubicato nel Comune per cui si concorre o in Comuni che abbiano una distanza inferiore a 60 Km. (da calcolarsi sulla base delle "tabelle A.C.I." con riferimento al "percorso veloce"), ha legittimamente dichiarato il possesso del relativo requisito di ammissione al procedimento in commento nella domanda di partecipazione, per cui deve ritenersi che, nella specie, non ricorre la causa di decadenza dall'assegnazione di averla ottenuta "sulla base di dichiarazioni mendaci o falsità in atti", sancita dall'art. 9 del bando in commento, come invece erroneamente sostenuto nel provvedimento impugnato, e conseguentemente risulta eccessiva e/o ingiusta l'ulteriore segnalazione e/o denuncia all'Autorità Giudiziaria. 2.4. Pertanto, da quanto sopra esposto consegue che la comproprietà per 1/4 dell'immobile di 102 mq., sito in Potenza Via Orazio Gavioli n. 17/A, non risulta ostativa all'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, in quanto: 1) pur prescindendo dal consenso della madre del ricorrente, tenuto conto della circostanza che al momento della presentazione della domanda di partecipazione tale immobile era abitato dalla madre del ricorrente, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c1) nn. 1) e 3), L.R. n. 24/2007 poteva essere considerato adeguato un alloggio di 45 mq. per un nucleo familiare composto da 1 o 2 persone (come quello della madre del ricorrente, che essendo rimasta vedova, viveva da sola) ed un alloggio di 75 mq. per un nucleo familiare composto da 5 persone (come quello del ricorrente), per cui dalla somma di tali superficie, ritenute adeguate, si otteneva una superficie complessiva di 120 mq., cioè una superficie maggiore di quella dell'appartamento, sito in Potenza Via Orazio Gavioli n. 17/A, pari a 102 mq.; 2) successivamente, dopo la morte della madre del ricorrente, la quota di comproprietà di 1/4 del ricorrente, rapportata in mq., equivaleva a 25,5 mq., cioè risultava pari ad una superficie inferiore a quella di 75 mq., ritenuta dall'art. 3, comma 1, lett. c1) n. 3), L.R. n. 24/2007 adeguata ad un nucleo familiare di 5 persone, e comunque gli altri tre comproprietari (fratelli del ricorrente) con dichiarazione del 22.3.2011 (alla quale erano state allegate le copie dei documenti di identità dei tre fratelli del ricorrente), "al fine di non veder lesi i propri diritti", avevano negato il consenso "sia presente che futuro", a cedere al ricorrente ed alla sua famiglia il diritto di uso o di abitazione sul predetto immobile di 102 mq., sito in Potenza Via Orazio Gavioli n. 17/A. Parimenti, la comproprietà da parte del coniuge del ricorrente, Sig.ra Santosuoso Antonella, dell'immobile di 125 mq., sito in Tito, Via Convento n. 55, non costituisce un impedimento all'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, atteso che la Commissione procedente non ha acquisito il consenso o il dissenso della suocera del ricorrente, a coabitare con il ricorrente ed il suo nucleo familiare, tenuto conto della circostanza che, come sopra già rilevato, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c1) nn. 1) e 3), L.R. n. 24/2007 poteva essere considerati adeguati un alloggio di 45 mq. per un nucleo familiare composto da 1 o 2 persone (come quello della suocera del ricorrente) ed un alloggio di 75 mq. per un nucleo familiare composto da 5 persone (come quello del ricorrente), per cui dalla somma di tali superficie ritenute adeguate si otteneva una superficie complessiva di 120 mq., cioè una superficie inferiore di quella dell'appartamento, sito in Tito Via Convento n. 55, pari a 125 mq.. Comunque, la predetta Commissione doveva accertare il consenso o il dissenso (come quello manifestato dai tre fratelli del ricorrente con riferimento all'immobile di 102 mq., sito in Potenza Via Orazio Gavioli n. 17/A) delle altre due sorelle della moglie del ricorrente, a cedere al ricorrente ed alla sua famiglia il diritto di uso o di abitazione sul predetto immobile di 125 mq., sito in Tito Via Convento n. 55. 2.5. Per completezza, va pure precisato che, nella specie, non è stato violato l'art. 10 bis L. n.

241/1990, in quanto, pur prescindendo dalle note Prefettura di Potenza prot. n. 50080 dell'8.11.2010 e prot. n. 12489 del 10.3.2011, l'ultimo periodo di tale norma statuisce che l'art. 10 bis L. n. 241/1990 non si applica "alle procedure concorsuali", essendo evidente che tali parole vanno interpretate in modo estensivo, come riferite a qualsiasi procedimento di evidenza pubblica, in cui sono coinvolti, oltre al soggetto interessato, anche altri soggetti controinteressati, tenuto della ratio di tale norma che è quella di evitare un inutile appesantimento di tali procedimenti amministrativi, in contrasto con i principi di celerità ed efficacia, stabiliti dall'art. 1 della L. n. 241/1990, e non bilanciato da un'effettiva capacità deflattiva del contenzioso giurisdizionale. Parimenti, non sussiste la violazione dell'art. 7 L. n. 241/1990, in quanto il procedimento in commento è stato attivato dallo stesso ricorrente con la domanda di partecipazione ed anche perché tale procedimento non poteva ritenersi concluso, poiché l'art. 3 e l'Allegato B del bando prevedevano espressamente che la Commissione esaminatrice avrebbe verificato, "con controlli successivi, quanto dichiarato dai partecipanti, richiedendone la documentazione relativa". A quanto sopra consegue l'accoglimento del ricorso in esame.»

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO --> CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III CIVILE n.17516 del 23/08/2011 - Relatore: Paolo D'Amico
- Presidente: Giovanni Battista Petti

Sintesi: La vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica agli inquilini da parte della Provincia non dà luogo all'ipotesi contemplata nell'art. 1341 cod. civ., comma 2, in tema di condizioni generali di contratto, perché l'ente locale non svolge alcuna attività continuativa di vendita di immobili per la quale potrebbe, in astratto, configurarsi la necessità di predisporre condizioni generali di contratto.

Estratto: «Con il terzo motivo si denuncia "Violazione e falsa applicazione dell'art. 1341 c.c., comma 2 e art. 1342 c.c., comma 1, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3". Secondo parte ricorrente l'impugnata sentenza è illegittima ed errata laddove ha ritenuto, venuto meno il carattere di inderogabilità della previsione normativa di determinazione del prezzo, valida la rinuncia espressa dalle parti ricorrenti (acquirenti) e quindi valida e non affetta da nullità la clausola in ciascun contratto a tenore del quale "la stessa parte acquirente esonera la provincia venditrice da ogni responsabilità al riguardo rinunciando fin d'ora nei confronti della stessa ad ogni diritto o azione che potesse nascere relativamente alle modalità di valutazione del prezzo deliberato e applicato". Secondo i ricorrenti dal tenore letterale della clausola non può evincersi alcuna valida rinuncia da parte degli appellanti e ciò per l'assorbente considerazione che la rinuncia, quale espressione tipica dell'autonomia delle parti, deve essere tale, per poter essere ritenuta sussistente, da non lasciare dubbio alcuno sull'effettiva volontà abdicativa. Concludono i ricorrenti che o la clausola de qua è vessatoria, oppure dalla formulazione non è rinvenibile alcuna volontà abdicativa in capo a loro stessi. Il motivo è infondato. Per potersi configurare l'ipotesi contemplata nell'art. 1341 cod. civ., comma 2, in tema di condizioni generali di contratto, non è sufficiente che uno dei contraenti abbia predisposto l'intero contratto al quale l'altra parte ha prestato adesione, ma occorre che lo schema negoziale sia precostituito e le condizioni generali siano

determinate, mediante appositi strumenti (moduli o formulari) in vista dell'utilizzazione per una serie indefinita di rapporti (Cass., 14 febbraio 2006, n. 3184). Nel caso in esame i contratti non sono stati predisposti unilateralmente dalla provincia di Pesaro e Urbino che non svolge alcuna attività continuativa di vendita di immobili per la quale potrebbe, in astratto, configurarsi la necessità di predisporre condizioni generali di contratto; inoltre, si versa in ipotesi di sole nove vendite effettuate in favore di altrettanti acquirenti preventivamente individuati ed aventi ad oggetto determinati e specifici immobili, anche questi individuati in precedenza. In conclusione, il discorso sulla vessatorietà della clausola viene ad essere superato perché il fatto che avessero previsto la determinazione del prezzo in deroga significa che prevedevano anche un risultato più favorevole per loro; vi era quindi una reciprocità di vantaggi e la clausola non aveva perciò carattere unilaterale ma era una clausola contrattata.»

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO --> CONTRATTO PRELIMINARE

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE VI CIVILE, SOTTOSEZIONE 1 n.21027 del 12/10/2011 -
Relatore: Salvatore Salvago - Presidente: Luigi Antonio Rovelli

Sintesi: Nel caso di alloggi di edilizia economica e popolare assegnati in locazione con promessa di futura vendita, il trasferimento della proprietà si realizza, non quando sia stato completato il pagamento del prezzo, bensì soltanto allorché sia stata perfezionata quell'attività negoziale che implica il riconoscimento, da parte dell'istituto, dell'esistenza dei presupposti fissati dalla normativa per l'esercizio del diritto dell'assegnatario al trasferimento stesso, con la conseguenza che l'ente proprietario o gestore, prima di trasferire la proprietà dell'alloggio, può ancora rilevare ragioni di decadenza o di revoca dell'assegnazione, preclusive del successivo passaggio in proprietà dell'alloggio.

Estratto: «3. Il ricorso può essere esaminato in camera di consiglio ed essere respinto per infondatezza dei motivi, se sono condivise le considerazioni che seguono. La sentenza impugnata ha deciso le questioni di diritto in modo conforme alla giurisprudenza della Corte, secondo la quale "Il divieto di cessione in sublocazione a terzi dell'alloggio economico e popolare oggetto di assegnazione sussiste, a carico dell'assegnatario con patto di futura vendita (così come a carico dell'assegnatario semplice), fino a quando, con la stipula del contratto, non si perfezioni il trasferimento della proprietà dell'immobile e questo esca dal patrimonio dell'ente, né resta escluso dalla presentazione, da parte dell'assegnatario, della domanda di riscatto, ancorché questa sia da considerarsi accettata a norma della L. n. 457 del 1978, atteso che la disposizione transitoria dettata in ordine a siffatta accettazione dell'art. 52, comma 3 di tale ultima legge va intesa non nel senso della costituzione "ope legis" del vincolo contrattuale e del conseguente trapasso di proprietà, bensì in quello della definitività ed incontestabilità del diritto dell'assegnatario a conseguire la cessione mediante la stipula del contratto di compravendita" (Cass. 16628/2008; 6934/2004; 22471/2004, 7211/1994). 4. D'altra parte la stessa Corte di legittimità ha ripetutamente affermato che "Nel caso di alloggi di edilizia economica e popolare assegnati in locazione con promessa di futura vendita il trasferimento della proprietà si realizza, non quando sia stato completato il pagamento del prezzo, bensì soltanto allorché sia stata perfezionata quell'attività negoziale

che implica il riconoscimento, da parte dell'istituto, dell'esistenza dei presupposti fissati dalla normativa per l'esercizio del diritto dell'assegnatario al trasferimento stesso, con la conseguenza che l'ente proprietario o gestore, prima di trasferire la proprietà dell'alloggio, può ancora rilevare ragioni di decadenza o di revoca dell'assegnazione, preclusive del successivo passaggio in proprietà dell'alloggio (Cass. 3777/2000; 6123/2001; 23644/2004;25545/2006).»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III CIVILE n.1701 del 27/01/2010 - Relatore: Paolo D'Amico - Presidente: Luigi Francesco Di Nanni

Sintesi: Il contratto preliminare stipulato dall'assegnatario di un alloggio costruito da una cooperativa edilizia con il contributo dello stato prima dello scadere del decennio dall'assegnazione, e con il quale l'assegnatario si obbliga a concludere il contratto di trasferimento della proprietà dell'alloggio con il promissario acquirente, non ha efficacia reale ma meramente obbligatoria e pertanto non è nullo per contrasto con le norme imperative contenute nelle leggi sull'edilizia residenziale sovvenzionata che vietano l'alienazione degli alloggi ERP, anche quando sia convenuto l'anticipato trasferimento del possesso del bene.

Estratto: «Con il primo mezzo d'impugnazione parte ricorrente denuncia "Violazione e falsa interpretazione degli artt. 1343 e 1362 c.c., anche in relazione all'art. 1723 c.c. e alla L. n. 865 del 1971, art. 35 e successive modificazione".Sostiene C.S. che il mandato a lui conferito era nullo nella parte in cui era finalizzato a garantire anche alle sorelle, non aventi diritto, l'acquisto illegale di un bene non commerciabile:nella specie un appartamento di edilizia economica e popolare. Tale patto infatti era in frode alla legge (art. 1344 c.c.) e comunque caratterizzato da illiceità della causa (art. 1343 c.c.); perciò, inidoneo a produrre alcun effetto giuridico e sicuramente non idoneo ad attribuire alle sorelle C. una qualunque situazione giuridica tutelabile o che le facoltizzasse successivamente a disporre dell'appartamento. Le stesse, allora, non potevano cedere o compromettere quote dell'edificio poiché non ne erano mai divenute proprietarie e mai avrebbero potuto divenirlo, per i motivi appena indicati.E' indubitabile, in breve: che il mandato avrebbe dovuto consentire il superamento immediato del ben noto divieto in tema di alienazione di abitazioni di edilizia economica e popolare; che l'intento si rivelò presto fallace perché le sorelle C. non divennero titolari di nulla; che il successivo preliminare altro non fu che il tentativo di ovviare al divieto medesimo; che dunque lo stesso non valse a restituire liceità al patto in questione.Il ricorso è infondato.Si deve infatti osservare che il contratto preliminare stipulato dall'assegnatario di un alloggio costruito da una cooperativa edilizia con il contributo dello stato prima dello scadere del decennio dall'assegnazione, e con il quale l'assegnatario si obbliga a concludere il contratto di trasferimento della proprietà dell'alloggio con il promissario acquirente, non ha efficacia reale ma meramente obbligatoria e pertanto non è nullo per contrasto con le norme imperative contenute nelle leggi sull'edilizia residenziale sovvenzionata, anche quando sia convenuto l'anticipato trasferimento del possesso del bene (Cass., 26.9. 2000, n. 12749).»

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO --> GRADUATORIA --

> CRITERI DI FORMAZIONE --> REGIONI E PROVINCE --> CALABRIA

TAR CALABRIA, SEZIONE I CATANZARO n.546 del 27/04/2010 - Relatore: Alessio Falferi -
Presidente: Giuseppe Romeo

Sintesi: Per alloggio improprio l'art. 5 L.R. Calabria 32/1996 intende l'unità immobiliare aventi caratteristiche tipologiche incompatibili con la destinazione ad abitazione e priva di almeno tre degli impianti igienici di cui all'art. 7, ultimo comma, del D.M. 5.7.1965; rientrano comunque in detta categoria le baracche, le stalle, le grotte, le caverne, i sotterranei, le soffitte, i bassi, i garage e le cantine.

Sintesi: È viziato da difetto di istruttoria il bando di assegnazione di alloggi E.R.P. che non assegni il punteggio per "alloggio improprio" qualora l'immobile occupato dal ricorrente risulti obiettivamente inutilizzabile quale abitazione, difettando lo stesso di tutti quei requisiti minimi (in termini di superficie, salubrità degli ambienti, igienicità e, più in generale, vivibilità dei locali) che consentono di poter destinarlo a tale uso.

Estratto: «Il ricorso è fondato con riferimento al primo vizio denunciato e, conseguentemente deve essere accolto nei termini di seguito indicati. La norma di riferimento per il caso in esame è costituita dall'art. 5 della legge regionale 5.11.1996, n. 32, norma che definisce la nozione di alloggio improprio e antigienico. Per alloggio improprio la norma intende l'unità immobiliare aventi caratteristiche tipologiche incompatibili con la destinazione ad abitazione e priva di almeno tre degli impianti igienici di cui all'art. 7, ultimo comma, del D.M. 5.7.1965; rientrano comunque in detta categoria le baracche, le stalle, le grotte, le caverne, i sotterranei, le soffitte, i bassi, i garage e le cantine. Dagli atti di causa, e in particolare dalla consulenza tecnica di parte di data 14.2.2001, redatta dal geom. Grossinelli Antonio (ma anche dalla perizia giurata del 6.2.2001 del geom. Orazio Mardente), emerge come il fabbricato occupato dal ricorrente sia in pessimo stato: "Al primo piano vi è una camera da letto in cui sono costretti a dormire tutti componenti della famiglia a causa della totale impraticabilità del piano secondo. Al piano secondo si ha la presenza di un macroscopico fenomeno di fessurazione delle pareti portanti e nel solaio.....le infiltrazioni di umidità in questo piano sono estremamente estese. Il fabbricato, quindi, soprattutto in virtù dello stato di degrado dei due piani superiori, è da considerarsi anche a rischio di statica oltre che antigienico...L'altezza di tutti i locali (h=2,20 m.) è inferiore al minimo di legge....il bagno è sprovvisto a sua volta dei requisiti di legge poiché non risulta nemmeno areato. Le già degradate condizioni del fabbricato vengono aggravate dal fatto che esiste un rudere, costruito in aderenza a questo, con ancora peggiore situazione di stabilità che potrebbe provocare danni peggiori di quelli già verificatisi. Da quanto sopra si evince come il fabbricato in questione debba considerarsi anche in pericolo di rolo". La documentazione fotografica allegata alla consulenza di cui sopra ed alla perizia del 6.1.2001, dimostra inequivocabilmente come l'immobile sia effettivamente in pessimo stato e che non possa essere considerato compatibile con una destinazione ad abitazione, per come richiesto dalla norma di legge sopra ricordata. Di contro, l'U.T.C. del Comune di Girifalco, a seguito di sopralluogo effettuato in data 15.2.2000, pur rilevando che tutti i vani presentano una altezza di m. 2,20, vistose tracce di umidità e siano insufficientemente illuminati, ha ritenuto di qualificare l'immobile come antigienico, con l'attribuzione di soli punti 2, ma non improprio. Tale conclusione, per quanto visto in precedenza, non è condivisibile, atteso che

l'immobile occupato dal ricorrente e dalla di lui famiglia, risulta obiettivamente inutilizzabile quale abitazione, difettando lo stesso di tutti quei requisiti minimi (in termini di superficie, salubrità degli ambienti, igienicità e, più in generale, vivibilità dei locali) che consentono di poter destinare l'immobile ad abitazione. Né, d'altra parte, l'Amministrazione ha effettuato alcun approfondimento istruttorio, nemmeno dopo la sollecitazione di questo Tribunale, al fine di verificare (o, eventualmente contestare) le risultanze della perizia prodotta dal ricorrente ed accertare, quindi se l'immobile fosse da qualificare come improprio. Sotto questo profilo, pertanto, il ricorso deve essere accolto e il provvedimento impugnato annullato nella parte in cui non attribuisce al ricorrente punti 4 per alloggio improprio, punteggio che, di contro, spetta al ricorrente medesimo.»

Sintesi: Per alloggio sovraffollato, che consente l'attribuzione del relativo, punteggio, deve intendersi ex art 18, lett. b), n. 3, L.R. Calabria 32/1996, il rapporto funzionale vani utili/persone abitanti, e va escluso il bagno, in quanto non dotato di apertura verso l'esterno.

Estratto: «Non può, al contrario, essere accolta la censura relativa alla mancata attribuzione del punteggio per il sovraffollamento. Invero, per alloggio sovraffollato, che consente l'attribuzione del relativo, punteggio, deve intendersi ex art 18, lett. b, n. 3, legge regionale n. 32/96, il rapporto funzionale vani utili/persone abitanti (Consiglio di Stato, sez. IV, 11 aprile 2007, n. 1635). La disposizione citata ricollega il riconoscimento di due punti all'ipotesi (normativamente definita) che nell'alloggio attualmente abitato vivano due persone per vano utile, la cui nozione è ricavabile dall'art. 6, n. 2, della citata legge regionale (nel senso che deve ritenersi tale l'ambiente o locale che riceve aria e luce direttamente dall'esterno mediante finestra, porta o altra apertura ed abbia una superficie non inferiore a 9 mq.). Nel caso in esame, pur non considerando vano utile il bagno (che non è dotato di apertura verso l'esterno), i vani da considerare restano 3, con la conseguenza che il rapporto funzionale vano utile/abitante richiesto per l'attribuzione del punteggio non è soddisfatto.»

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO --> INALIENABILITÀ

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.13975 del 19/06/2014 - Relatore: Fabrizio Forte -
Presidente: Aldo Ceccherini

Sintesi: Un bene del patrimonio indisponibile dello Stato, quale un alloggio dell'I.A.C.P., destinato ad edilizia popolare ed economica, non può essere oggetto di rapporti negoziali tra privati o di successione mortis causa, potendo di esso disporsi solo previa emissione di atti amministrativi concessori o autorizzatori della P.A.

Estratto: «1.1. Il primo motivo di ricorso della T. e dell' A. deduce violazione o falsa applicazione dell'art. 826 c.c., comma 3, art. 828 c.c., comma 2, art. 830 c.c., comma 2, artt. 1140 e 1803 c.c., e degli artt. 99, 100 e 116 c.p.c., anche ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3. Affermano i ricorrenti che oggetto del giudizio è l'alloggio dell'I.A.C.P., destinato ad edilizia popolare ed economica e da qualificare bene appartenente al patrimonio indisponibile dello Stato che, per la qualità indicata di "bene pubblico", non poteva essere oggetto di atti dispositivi dei privati ma poteva solo essere concesso o assegnato dalla P.A.

che aveva il potere di disporre, per attuare la destinazione che la legge attribuiva ad esso. Un bene del tipo di quello oggetto di causa non poteva essere destinato a uso diverso da quello vincolato per cui era stato realizzato, cioè quello della edilizia residenziale pubblica, per la quale di tale alloggio potevano fruire i soli soggetti dotati dei requisiti di legge per la assegnazione in locazione ovvero in proprietà. Pertanto, in quanto l'alloggio apparteneva al patrimonio indisponibile dello Stato, correttamente la Te. era stata diffidata al rilascio dell'immobile dall'A.T.E.R., divenuta poi I.A.C.P., per averlo la stessa dato in comodato a terzi. Doveva negarsi ogni rilievo alla disponibilità materiale dell'immobile dalla Te. che non aveva titolo a detenerlo o a possederlo, con conseguente difetto di legittimazione di questa nell'azione di rilascio, quale figlia dell'originaria assegnataria non convivente con questa e priva di un diritto proprio a occupare l'appartamento dell'I.A.C.P.. Il quesito di diritto che chiude il primo motivo del ricorso chiede alla Corte di riconoscere che un bene del patrimonio indisponibile dello Stato, non può essere oggetto di rapporti negoziali tra privati o di successione mortis causa, potendo di esso disporsi solo previa emissione di atti amministrativi concessori o autorizzatori della P.A..»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.1257 del 04/03/2013 - Relatore: Silvia La Guardia - Presidente: Giuseppe Severini

Sintesi: La mera assegnazione provvisoria dell'immobile di edilizia residenziale pubblica non è equiparabile alla assegnazione in proprietà ai fini della decorrenza del periodo di inalienabilità, che presuppone la possibilità di disporre del bene.

Estratto: «4.2.- Infondata è anche la censura di violazione della legge n. 60 del 1963 dedotta sotto il duplice (alternativo) profilo della pretesa applicabilità, nella specie, del limite decennale all'inalienabilità dell'alloggio, assumendo la decorrenza del termine dall'ottobre 1980 e così il superamento del decennio all'epoca della contestata locazione dell'alloggio (II motivo di appello) e, comunque, dell'eccessivo decorso di tempo senza procedere all'assegnazione in proprietà individuale (III motivo di appello). L'art. 29 l. 14 febbraio 1963, n. 60 prevede che gli alloggi costruiti in base ai piani previsti dalla legge stessa, ove non destinati ad essere assegnati in locazione, siano assegnati ai richiedenti in proprietà con pagamento rateale e con garanzia ipotecaria e che "gli alloggi assegnati in proprietà con garanzia ipotecaria non potranno essere alienati dal lavoratore prima che siano trascorsi dieci anni... dalla data di assegnazione qualora si tratti di alloggi costruiti in base al programma decennale". Nella specie, come rilevabile dalla documentazione sopra richiamata, era intervenuta una mera assegnazione provvisoria, permanendo la proprietà in capo allo IACP, non equiparabile alla assegnazione in proprietà ai fini della decorrenza del periodo di inalienabilità, che presuppone la possibilità di disporre del bene. La legge n. 60 del 1963 non prevede alcun termine entro il quale si debba procedere alle assegnazioni in proprietà e non giova all'appellante invocare l'art. 2 della sopravvenuta legge 7 agosto 1990, n. 241, considerato che il superamento dei termini ordinatori di conclusione di un procedimento consente l'esperimento dei rimedi previsti dall'ordinamento avverso l'inerzia dell'amministrazione ma non riverbera alcun effetto viziante sul provvedimento conclusivo di distinto procedimento, nel caso quello di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio, che in quell'inerzia trovi mera occasione. Né la circostanza che l'assegnazione provvisoria dell'alloggio in questione fosse preordinata alla successiva assegnazione in proprietà poteva

inibire l'esercizio del potere spettante all'Istituto per le case popolari di verificare la permanenza dei requisiti prescritti e cui l'assegnazione definitiva, ossia in proprietà, era subordinata, costituendo principio generale, coerente con le finalità sociali cui è ispirata la legislazione in materia, quello secondo cui sino al trasferimento in proprietà dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica è richiesta la permanenza dei requisiti prescritti. La richiamata legge n. 60 del 1963, che detta norme per la liquidazione del patrimonio della Gestione I.N.A.-Case (titolo I), la programmazione decennale di costruzioni di case per lavoratori (titolo II) e l'esecuzione del programma decennale (titolo III), prevede la costruzione di alloggi da destinare sia all'assegnazione in locazione semplice che all'assegnazione in proprietà, ma non regola specificamente l'aspetto qui considerato del riscontro dei requisiti e dell'eventuali decadenza, in loro mancanza, dall'assegnazione, in ordine al quale occorre far riferimento all'impianto generale delle norme per l'edilizia residenziale pubblica, in cui la legge stessa si inserisce.»

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO --> NORMATIVA ANTECEDENTE AL 1977

TAR PUGLIA, SEZIONE III BARI n.596 del 14/04/2011 - Relatore: Antonio Pasca - Presidente: Pietro Morea

Sintesi: In tema di alloggi ERP, il D.P.R. 1035/72 è superato dalla successiva normativa statale (L. n. 513/77) e regionale (L. R. Puglia 54/84, dopo il trasferimento delle competenze alle regioni ex D.P.R. 616/77), ma è ancora applicabile in virtù del richiamo contenuto nella stessa Le R. n. 54/84, per le parti non disciplinate da quest'ultima ed in via residuale.

Estratto: «La dichiarazione del ricorrente di aver continuato ad abitare la casa coniugale fino alla data dell'omologazione della separazione consensuale risulta pertanto mera affermazione apodittica e indimostrata. Deve peraltro considerarsi che l'assegnazione dell'alloggio viene disposta nei confronti del nucleo familiare e che la normativa di riferimento (D.P.R. 1035/72, L. n. 513/77, L. R. n. 54/84) risulta chiaramente ispirata alla ratio di considerare beneficiario dell'assegnazione il nucleo familiare. In particolare il D.P.R. 1035/72, superato dalla successiva normativa statale (L. n. 513/77) e regionale (L. R. 54/84, dopo il trasferimento delle competenze alle regioni ex D.P.R. 616/77), ma ancora applicabile in virtù del richiamo contenuto nella stessa Le R. n. 54/84, per le parti non disciplinate da quest'ultima ed in via residuale, prevede espressamente la successione nell'assegnazione in favore del coniuge. L'art. 15 co. 6 della L.R. n. 54 del 20.12.84, prevede altresì il subentro di diritto nel contratto locativo (c.d. voltura) in favore del coniuge dell'assegnatario per il caso di separazione dei coniugi o di decesso. Ancorché il predetto subentro nel contratto locativo integri momento costitutivo di un diritto personale di godimento e sia logicamente separato dal provvedimento di assegnazione dell'alloggio, deve ritenersi tuttavia a quest'ultimo inscindibilmente collegato. Risulta infatti prevista un'espressa ipotesi di decadenza dall'assegnazione per il caso di mancata stipulazione del contratto. Deve quindi ritenersi maturato il diritto della controinteressata alla prosecuzione dell'assegnazione dell'alloggio, in virtù dell'intervenuta voltura o subentro nel contratto locativo, anche indipendentemente da una formale assegnazione dell'alloggio di che trattasi. Alla stregua di quanto sopra, stante

da un lato l'intervenuta voltura del contratto locativo in favore della controinteressata e la stabilizzazione dell'occupazione dell'alloggio int. 6 da parte del nucleo familiare, dall'altro la circostanza che il ricorrente risulti da tempo occupare altro e diverso alloggio (quello sub 2), deve peraltro ritenersi anche venuto meno l'interesse a ricorrere in capo al ricorrente, atteso che l'eventuale annullamento della decadenza non comporterebbe alcun concreto vantaggio a causa dell'intervenuto consolidamento nel rapporto locativo in capo alla controinteressata per effetto della voltura ex art. 15 L. R. 54/84. Il ricorso va dunque respinto.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.7506 del 31/03/2011 - Relatore: Magda Cristiano - Presidente: Maria Gabriella Luccioli

Sintesi: L'assegnatario di un alloggio destinato ad abitazione, non compreso nelle quote di riserva di cui agli artt. 2 e 3 del D.P.R. n. 2 del 1959, è titolare di un diritto alla cessione in proprietà del bene, da esercitarsi alle condizioni e secondo le modalità previste dal D.P.R. medesimo, cui corrisponde l'obbligo dell'ente proprietario di addivenire alla conclusione del contratto.

Sintesi: Inserendosi in un rapporto dai connotati pubblicistici, il diritto dell'assegnatario di un alloggio non destinato ad abitazione ai sensi del D.P.R. n. 2 del 1959 è insuscettibile di esecuzione specifica, ed - a fronte del comportamento colposo dell'amministrazione, che rifiuta di trasferire la proprietà del bene dopo che la domanda di riscatto sia stata presentata ed accettata, mediante comunicazione del prezzo di cessione - può essere tutelato dinanzi all'A.G.O. solo attraverso un'azione risarcitoria.

Sintesi: Ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. n. 2 del 1959, l'ente proprietario non ha un obbligo, ma soltanto la facoltà di cedere in proprietà all'assegnatario (qualora questi eserciti il diritto di prelazione che gli è riconosciuto dalla norma stessa), od (in caso contrario) a terzi, i locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione.

Sintesi: Implicando un'attività non vincolata, ma alla quale sono anzi connessi ampi poteri discrezionali e valutativi, la facoltà di cedere in proprietà all'assegnatario i locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione è esercitata dall'ente proprietario secondo le regole del diritto privato.

Sintesi: Una volta che la proposta di cessione di locale adibito ad uso diverso dall'abitazione sia stata accettata dal soggetto a cui è rivolta, il contratto è concluso e la proposta non è più revocabile, sicché il cessionario, nel caso in cui il cedente non proceda al trasferimento, può avvalersi dello specifico strumento posto a sua disposizione dall'art. 2932 c.c..

Estratto: «Il motivo deve essere respinto. Il D.P.R. n. 2 del 1959, contempla due distinte fattispecie di cessione in proprietà degli immobili di edilizia popolare, distinguendo a seconda che essi siano o meno destinati ad abitazione. Nella prima ipotesi, l'assegnatario di un alloggio (non compreso nelle quote di riserva di cui agli artt. 2 e 3 del D.P.R.) è titolare di un diritto alla cessione in proprietà del bene (da esercitarsi alle condizioni e secondo le

modalità previste dal D.P.R. medesimo), cui corrisponde l'obbligo dell'ente proprietario di addivenire alla conclusione del contratto. Tale diritto, tuttavia, inserendosi in un rapporto dai connotati pubblicistici, è insuscettibile di esecuzione specifica, ed - a fronte del comportamento colposo dell'amministrazione, che rifiuta di trasferire la proprietà del bene dopo che la domanda di riscatto sia stata presentata ed accettata, mediante comunicazione del prezzo di cessione - può essere tutelato dinanzi all'A.G.O. solo attraverso un'azione risarcitoria (Cass. SS.UU. n. 11334/07). Diversa è l'ipotesi che, come quella in esame, è disciplinata dall'art. 19 del D.P.R., posto che, ai sensi di tale norma, l'ente proprietario non ha un obbligo, ma soltanto la facoltà di cedere in proprietà all'assegnatario (qualora questi eserciti il diritto di prelazione che gli è riconosciuto dalla norma stessa), od (in caso contrario) a terzi, i locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione. Tale facoltà, implicando un'attività non vincolata, ma alla quale sono anzi connessi ampi poteri discrezionali e valutativi, è esercitata dall'ente secondo le regole del diritto privato (Consiglio di Stato nn. 6884/05, 878/92). Ne consegue, per un verso, che, una volta che la proposta di cessione sia stata accettata dal soggetto a cui è rivolta, il contratto è concluso e la proposta non è più revocabile e, per l'altro, che il cessionario, nel caso in cui il cedente non proceda al trasferimento, può avvalersi dello specifico strumento posto a sua disposizione dall'art. 2932 c.c..»

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO --> PREZZO

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.7506 del 31/03/2011 - Relatore: Magda Cristiano - Presidente: Maria Gabriella Luccioli

Sintesi: L'assegnatario di un immobile di edilizia residenziale pubblica non può essere tenuto al pagamento di un prezzo superiore a quello contrattualmente pattuito, ovvero al prezzo indicato nel bando contenente l'offerta di cessione, da lui accettata nei termini richiesti.

Sintesi: Il cessionario di locale di edilizia economica e popolare che ottiene il pieno riconoscimento di un diritto che ha maturato oltre cinquant'anni prima non realizza un indebito arricchimento a danno dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari se versa il solo prezzo contrattualmente pattuito.

Estratto: «Anche tale motivo è infondato e deve essere respinto. E' infatti evidente che la P. non può essere tenuta al pagamento di un prezzo superiore a quello contrattualmente pattuito, ovvero al prezzo indicato nel bando contenente l'offerta di cessione, da lei accettata nei termini richiesti. Lo IACP, d'altro canto, non può che imputare al proprio colposo comportamento il mancato trasferimento dell'immobile a distanza di oltre cinquant'anni dalla conclusione del contratto: deve escludersi, pertanto, che la cessionaria, ottenendo solo oggi il pieno riconoscimento di un diritto che ha maturato sin dal 1960, realizzi un indebito arricchimento a danno dell'Istituto (essendo fuor di luogo, attesa la natura privatistica del contratto, il richiamo alla lesione dell'interesse pubblico). L'assunto del ricorrente, secondo cui la P. dovrebbe versare il prezzo determinato dall'UTE ai sensi della L. n. 560 del 1993, dopo la revoca del bando, non tiene conto, peraltro, che (al di là della già affermata illegittimità di una revoca intervenuta dopo la conclusione del contratto, rilevabile dal G.O. in via incidentale), il provvedimento di revoca è stato annullato con decisione della

Commissione di Vigilanza per l'edilizia popolare ed economica del 16.7.77 e che le norme introdotte con la L. n. 560 del 1993 non si applicano ai rapporti anteriori che, come quello in esame, erano già definiti alla data della loro entrata in vigore.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.6852 del 24/03/2011 - Relatore: Fabrizio Forte -
Presidente: Ugo Vitrone

Sintesi: Il prezzo della vendita dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica è espressione di un obbligo di valuta e non di valore.

Estratto: «Essendo incerta l'applicabilità della normativa di cui alla L. n. 412 del 1991, per essere il ricorso non autosufficiente sui punti indicati, decisivi per la controversia sulla stessa applicabilità di tale legge in ragione della già intervenuta definitività del diritto al riscatto sorto in precedenza e solo accertato dalla Provincia con la comunicazione relativa anche al prezzo fissato in base alla legge vigente alla data di nascita del diritto, non può che confermarsi la decisione di merito e rigettarsi il ricorso della Provincia di Roma. E' infatti inapplicabile la L. n. 412 del 1991, art. 28 e il prezzo in esso previsto, alla comunicazione del 22 aprile 1993 dell'accettazione pregressa dell'istanza di riscatto deliberata prima della legge che precede in risposta ad una domanda di riscatto degli assegnatari proposta nel 1969 e confermata nel 1977, accolta con delibera della giunta precedente al 1990 e comunicata dopo circa 32 anni dalla domanda dell'avente diritto, cui si è data risposta solo con la missiva dell'aprile 1993, che non poteva che applicare i prezzi previsti alla data della legge che aveva attribuito in via definitiva il diritto, cioè quella L. n. 513 del 1977. Invero il "prezzo" della vendita dell'alloggio è e resta per le parti del rapporto espressione di un obbligo di valuta e non di valore, come preteso invece nella delibera consiliare del 1996, illegittima anche per tale profilo e quindi correttamente si è applicata la normativa citata del 1977 in un procedimento concluso in ritardo dalla P.A. per palesi suoi inadempimenti, ricevendo nelle more i canoni locativi. Il ricorso deve quindi rigettarsi perché infondato per la parte in cui non è inammissibile, dovendosi affermare il seguente principio di diritto: "La comunicazione dell'ente proprietario e gestore degli alloggi di edilizia economica e popolare della accettazione della domanda di riscatto degli assegnatari in locazione degli stessi, costituisce mero riconoscimento della sussistenza dei requisiti oggettivi e soggettivi che per legge danno diritto al riscatto e vincola la P.A. al prezzo fissato per le future vendite, alla data in cui tale diritto è sorto con la delibera degli organi competenti dell'ente proprietario relativa alla cessione, anche se lo stesso diritto è riconosciuto successivamente con la indicata comunicazione, non potendo l'ente proprietario e gestore dell'immobile, anche ai sensi degli artt. 1175 e 1375 c.c., lucrare a suo vantaggio i propri ritardi nel rispondere alla domanda di esercizio del diritto dell'assegnatario, elevando, senza alcuna norma che lo consenta, i corrispettivi delle cessioni da stipulare in base agli indici ISTAT di incremento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati".»

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO --> REQUISITI

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.1257 del 04/03/2013 - Relatore: Silvia La Guardia -
Presidente: Giuseppe Severini

Sintesi: Costituisce un principio generale, coerente con le finalità sociali cui è ispirata la legislazione in materia, quello secondo cui, sino al trasferimento in proprietà dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica, è richiesta la permanenza dei requisiti prescritti.

Estratto: «4.2.- Infondata è anche la censura di violazione della legge n. 60 del 1963 dedotta sotto il duplice (alternativo) profilo della pretesa applicabilità, nella specie, del limite decennale all'inalienabilità dell'alloggio, assumendo la decorrenza del termine dall'ottobre 1980 e così il superamento del decennio all'epoca della contestata locazione dell'alloggio (II motivo di appello) e, comunque, dell'eccessivo decorso di tempo senza procedere all'assegnazione in proprietà individuale (III motivo di appello).L'art. 29 l. 14 febbraio 1963, n. 60 prevede che gli alloggi costruiti in base ai piani previsti dalla legge stessa, ove non destinati ad essere assegnati in locazione, siano assegnati ai richiedenti in proprietà con pagamento rateale e con garanzia ipotecaria e che "gli alloggi assegnati in proprietà con garanzia ipotecaria non potranno essere alienati dal lavoratore prima che siano trascorsi dieci anni... dalla data di assegnazione qualora si tratti di alloggi costruiti in base al programma decennale".Nella specie, come rilevabile dalla documentazione sopra richiamata, era intervenuta una mera assegnazione provvisoria, permanendo la proprietà in capo allo IACP, non equiparabile alla assegnazione in proprietà ai fini della decorrenza del periodo di inalienabilità, che presuppone la possibilità di disporre del bene.La legge n. 60 del 1963 non prevede alcun termine entro il quale si debba procedere alle assegnazioni in proprietà e non giova all'appellante invocare l'art. 2 della sopravvenuta legge 7 agosto 1990, n. 241, considerato che il superamento dei termini ordinatori di conclusione di un procedimento consente l'esperimento dei rimedi previsti dall'ordinamento avverso l'inerzia dell'amministrazione ma non riverbera alcun effetto viziante sul provvedimento conclusivo di distinto procedimento, nel caso quello di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio, che in quell'inerzia trovi mera occasione.Né la circostanza che l'assegnazione provvisoria dell'alloggio in questione fosse preordinata alla successiva assegnazione in proprietà poteva inibire l'esercizio del potere spettante all'Istituto per le case popolari di verificare la permanenza dei requisiti prescritti e cui l'assegnazione definitiva, ossia in proprietà, era subordinata, costituendo principio generale, coerente con le finalità sociali cui è ispirata la legislazione in materia, quello secondo cui sino al trasferimento in proprietà dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica è richiesta la permanenza dei requisiti prescritti. La richiamata legge n. 60 del 1963, che detta norme per la liquidazione del patrimonio della Gestione I.N.A.-Case (titolo I), la programmazione decennale di costruzioni di case per lavoratori (titolo II) e l'esecuzione del programma decennale (titolo III), prevede la costruzione di alloggi da destinare sia all'assegnazione in locazione semplice che all'assegnazione in proprietà, ma non regola specificamente l'aspetto qui considerato del riscontro dei requisiti e dell'eventuali decadenza, in loro mancanza, dall'assegnazione, in ordine al quale occorre far riferimento all'impianto generale delle norme per l'edilizia residenziale pubblica, in cui la legge stessa si inserisce.»

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO --> RILEVANZA DEL NUCLEO FAMILIARE

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.2756 del 27/05/2014 - Relatore: Carlo Saltelli - Presidente: Carmine Volpe

Sintesi: E' legittimo il provvedimento di revoca dell'assegnazione ove risulti che un componente del nucleo familiare è proprietario di un appartamento di superficie tale da soddisfare le esigenze dell'intero nucleo familiare.

Estratto: «4.2.2. Con specifico riferimento all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica è stato affermato che l'Amministrazione è obbligata a tener conto della consistenza del patrimonio dell'intero nucleo familiare, con la conseguenza che è legittimo il provvedimento di revoca dell'assegnazione ove risulti che un suo componente è proprietario di un appartamento di superficie tale da soddisfare le esigenze dell'intero nucleo familiare (Cons. St., sez. V, 11 gennaio 2013, n. 103) e che deve escludersi il diritto di assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica per chi sia proprietario di un alloggio con caratteristiche tali da farlo ritenere per legge adeguato alle sue esigenze, restando irrilevante che l'interessato non abbia la concreta disponibilità dell'immobile di proprietà per essere stato assegnato in sede di separazione giudiziale al coniuge ovvero anche per chi sia titolare soltanto "pro quota" di un alloggio con caratteristiche tali da farlo ritenere per legge adeguato alle esigenze del titolare, potendo l'interessato chiedere lo scioglimento della comunione e divenire così proprietario in via esclusiva di un immobile avente le caratteristiche cui la legge ricollega l'adeguatezza (Cons. St., sez. IV, 21 febbraio 2005, n. 552), precisandosi altresì, quanto al requisito dell'impossidenza, vale a dire cioè di non essere titolare di un diritto reale (proprietà, usufrutto, uso, abitazione) di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, che esso deve sussistere alla data di scadenza del termine per la presentazione della domanda e permanere fino al momento della consegna dell'alloggio (Cons. Stato, sez. IV, 17 giugno 2003, n. 3447).»

TAR PUGLIA, SEZIONE III BARI n.596 del 14/04/2011 - Relatore: Antonio Pasca - Presidente: Pietro Morea

Sintesi: L'assegnazione dell'alloggio ERP viene disposta nei confronti del nucleo familiare e la normativa di riferimento (D.P.R. 1035/72, L. n. 513/77, L. R. Puglia n. 54/84) risulta chiaramente ispirata alla ratio di considerare beneficiario dell'assegnazione il nucleo familiare.

Estratto: «La dichiarazione del ricorrente di aver continuato ad abitare la casa coniugale fino alla data dell'omologazione della separazione consensuale risulta pertanto mera affermazione apodittica e indimostrata. Deve peraltro considerarsi che l'assegnazione dell'alloggio viene disposta nei confronti del nucleo familiare e che la normativa di riferimento (D.P.R. 1035/72, L. n. 513/77, L. R. n. 54/84) risulta chiaramente ispirata alla ratio di considerare beneficiario dell'assegnazione il nucleo familiare. In particolare il D.P.R. 1035/72, superato dalla successiva normativa statale (L. n. 513/77) e regionale (L. R. 54/84, dopo il trasferimento delle competenze alle regioni ex D.P.R. 616/77), ma ancora applicabile in virtù del richiamo contenuto nella stessa Le R. n. 54/84, per le parti non disciplinate da quest'ultima ed in via residuale, prevede espressamente la successione nell'assegnazione in favore del coniuge. L'art. 15 co. 6 della L.R. n. 54 del 20.12.84, prevede altresì il subentro di

diritto nel contratto locativo (c.d. voltura) in favore del coniuge dell'assegnatario per il caso di separazione dei coniugi o di decesso. Ancorché il predetto subentro nel contratto locativo integri momento costitutivo di un diritto personale di godimento e sia logicamente separato dal provvedimento di assegnazione dell'alloggio, deve ritenersi tuttavia a quest'ultimo inscindibilmente collegato. Risulta infatti prevista un'espressa ipotesi di decadenza dall'assegnazione per il caso di mancata stipulazione del contratto. Deve quindi ritenersi maturato il diritto della controinteressata alla prosecuzione dell'assegnazione dell'alloggio, in virtù dell'intervenuta voltura o subentro nel contratto locativo, anche indipendentemente da una formale assegnazione dell'alloggio di che trattasi. Alla stregua di quanto sopra, stante da un lato l'intervenuta voltura del contratto locativo in favore della controinteressata e la stabilizzazione dell'occupazione dell'alloggio int. 6 da parte del nucleo familiare, dall'altro la circostanza che il ricorrente risulti da tempo occupare altro e diverso alloggio (quello sub 2), deve peraltro ritenersi anche venuto meno l'interesse a ricorrere in capo al ricorrente, atteso che l'eventuale annullamento della decadenza non comporterebbe alcun concreto vantaggio a causa dell'intervenuto consolidamento nel rapporto locativo in capo alla controinteressata per effetto della voltura ex art. 15 L. R. 54/84. Il ricorso va dunque respinto.»

**EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO -->
SOPRAVVENIENZE NORMATIVE**

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.6852 del 24/03/2011 - Relatore: Fabrizio Forte -
Presidente: Ugo Vitrone

Sintesi: La lunga storia dell'edilizia economica e popolare poi divenuta residenziale pubblica, evidenzia come la L. n. 513 del 1977, abrogando la pregressa legislazione nella materia, abbia confermato il diritto al riscatto degli assegnatari in locazione semplice degli alloggi assegnati, come sancito tra l'altro dal D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035, neppure abrogato.

Estratto: «La lunga storia dell'edilizia economica e popolare poi divenuta residenziale pubblica, evidenzia come la L. n. 513 del 1977, abrogando la pregressa legislazione nella materia, abbia confermato il diritto al riscatto degli assegnatari in locazione semplice degli alloggi assegnati, come sancito tra l'altro dal D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035, neppure abrogato; si è comunque mantenuto distinto il procedimento amministrativo di accertamento dei presupposti per ottenere dai locatari assegnatari in locazione la cessione degli alloggi da loro occupati, avente carattere solo ricognitivo del "diritto" al riscatto sorto per legge in precedenza e confermato nel 1977 per il caso di mancato analogo atto ricognitivo pregresso, al fine di dar luogo al successivo acquisto dai locatari degli alloggi alle condizioni fissate nella legge dello stesso anno che rinviava ad un prezzo corrispondente al valore venale del bene da cedere determinato dall'U.T.E. e ripreso nel provvedimento dell'organo legittimato a autorizzare l'alienazione degli immobili, che nel caso era la giunta provinciale dall'entrata in vigore della L. n. 513 del 1977 fino alla L. n. 142 del 1990. La legge citata del 1977 escludeva soltanto la perdita per decadenza del diritto degli assegnatari al riscatto dell'alloggio, se avessero confermato la loro domanda di riscatto nei sei mesi dall'entrata in vigore della legge stessa, conferma non necessaria nel caso al conduttore

fosse già stato riconosciuto in via amministrata il diritto a procedere alla stipula della vendita, con una comunicazione anteriore alla indicata novella normativa, possibile anche successivamente ad essa e nella fattispecie concreta intervenuta solamente nel 1993.»

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO --> SOPRAVVENIENZE NORMATIVE --> COMUNICAZIONE DEL PREZZO

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.6852 del 24/03/2011 - Relatore: Fabrizio Forte - Presidente: Ugo Vitrone

Sintesi: La comunicazione del prezzo di cessione dell'alloggio, prevista dall'art. 27, comma 2, ultimo inciso della L. n. 513 del 1977, può ritenersi equivalente al contratto traslativo, al solo fine della successiva stipula di esso.

Sintesi: La comunicazione del prezzo di assegnazione dell'alloggio di cui alla L. n. 513 del 1977 conclude solamente il procedimento amministrativo di riconoscimento del diritto alla stipula della cessione per l'assegnatario conduttore dell'alloggio, cui corrisponde l'obbligo per l'ente locale proprietario di stipulare l'atto, ineseguibile coattivamente ai sensi dell'art. 2932 c.c., ma vincolante, perché il suo inadempimento comporta il risarcimento del danno conseguente alla lesione del diritto dell'assegnatario alla cessione dell'alloggio detenuto in locazione semplice.

Estratto: «Come più volte affermato in sede di legittimità, con principio enunciato cui esattamente si conforma la decisione di merito infondatamente impugnata, entro il termine richiamato di cui alla L. n. 513 del 1977, non era necessaria alcuna conferma della domanda di riscatto di cui all'art. 27, comma 2, e non si decadeva dal diritto di comprare l'alloggio assegnato in locazione, qualora vi fosse stato già il contratto di cessione ovvero si fosse concluso in precedenza il procedimento amministrativo di riconoscimento dei presupposti per l'esercizio del riscatto, con la comunicazione della accettazione della domanda di acquisto dell'assegnatario in locazione e del prezzo dell'immobile nei sensi sopra indicati. La comunicazione, come affermato nel merito, costituisce mero riconoscimento del diritto al riscatto degli assegnatari al prezzo in essa indicato e fissato dagli organi competenti, alla data in cui lo stesso diritto alla cessione è sorto per legge, perché, ai sensi della L. 5 agosto 1978, n. 457, art. 52, integrativo della L. n. 513 del 1977, art. 27, va ritenuto come "stipulato e concluso il contratto di compravendita, qualora l'ente proprietario e gestore abbia accettato la domanda di riscatto e comunicato all'assegnatario il relativo prezzo di cessione, se non previsto per legge", con un atto che impedisce ogni decadenza del diritto al riscatto anche senza conferma dall'assegnatario della domanda di comprare l'alloggio assegnato in locazione. Invero se in caso di pregresso contratto di vendita il trasferimento intervenuto rende inutile ogni disciplina del diritto a concludere lo stesso e del già esercitato diritto potestativo di riscatto, avendo la P.A. adempiuto il suo obbligo di cessione, può ritenersi equivalente a tale contratto traslativo, al solo fine della successiva stipula di esso, l'atto amministrativo di riconoscimento del diritto dell'assegnatario contenuto nella comunicazione dell'ente proprietario e gestore degli alloggi - nel caso la missiva del 22 aprile 1993 - preceduto dalla delibera degli organi legittimati a trasferire gli immobili, attuativa della pregressa attribuzione per legge di tale posizione soggettiva tutelabile all'epoca dinanzi

al solo giudice ordinario. La soluzione che ritiene vincolante per l'ente proprietario e gestore dell'alloggio la comunicazione dell'accettazione della domanda di riscatto, come riconoscimento del diritto degli assegnatari già sorto in precedenza di riscattare l'alloggio, per il quale essi sono legittimati a comprare l'immobile al prezzo fissato dagli organi preposti per legge in conformità a quanto sancito dalla normativa che disciplina tali cessioni ovvero a quello dovuto per legge alla data in cui il diritto stesso è sorto, non significa che tale atto amministrativo costituisca il momento perfezionativo della vendita dell'immobile o d'un preliminare di essa, come erroneamente dedotto in ricorso, che censura una statuizione inesistente della Corte di appello sul perfezionamento del contratto di trasferimento dell'alloggio concluso dalla pretesa accettazione della proposta dell'assegnatario dall'ente locale, non cogliendo quindi nel segno l'oggetto stesso dell'impugnazione, che non è un siffatto vincolo contrattuale mai rilevato nel merito, per cui il ricorso è, per tale profilo, inammissibile. La comunicazione, se si è in precedenza validamente deliberato il trasferimento dell'alloggio dall'organo dell'ente proprietario per legge legittimato a deciderlo, come non è contestato sia avvenuto nella nostra fattispecie ad opera della giunta provinciale, da luogo al riconoscimento del diritto a riscattare l'alloggio, acquisito per effetto della legge del 1977 e della normativa sugli enti locali vigente alla data di delibera della cessione. In tale contesto, l'acquisto degli alloggi dagli assegnatari che hanno chiesto il riscatto, alle condizioni determinate o al prezzo fissato nella comunicazione, nei limiti di quanto sancito per legge alla data in cui il diritto è stato attribuito, si avrà solo successivamente al riconoscimento contenuto nella comunicazione e idoneo a rendere incontestabile la posizione soggettiva dell'assegnatario a conseguire, con la stipula di un successivo valido contratto privatistico, la cessione dell'alloggio alle condizioni di cui a tale comunicazione, rispondenti a quelle che la legge imponeva alla data in cui il diritto a comprare è sorto (con Cass. n. 10873 del 1994, citata nella sentenza impugnata, cfr. Cass. 14 luglio 1994 n. 6621, S.U. 17 maggio 2007 n. 11334, e Cass. 30 maggio 2008 n. 14561, tra molte altre tutte nel senso ora riportato). La comunicazione che precede conclude quindi solamente il procedimento amministrativo di riconoscimento del diritto alla stipula della cessione per l'assegnatario conduttore dell'alloggio, cui corrisponde l'obbligo per l'ente locale proprietario di stipulare l'atto, ineseguibile coattivamente ai sensi dell'art. 2932 c.c., ma vincolante, perché il suo inadempimento comporta il risarcimento del danno conseguente alla lesione del diritto dell'assegnatario alla cessione dell'alloggio detenuto in locazione semplice (Cass. 26 settembre 2005 n. 18732, 29 novembre 2004 n. 22471 e 18 giugno 2003 n. 9718 e le S.U. del 2007 già citate).»

**EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO -->
SOPRAVVENIENZE NORMATIVE --> CONFERMA DELLA DOMANDA**

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.6852 del 24/03/2011 - Relatore: Fabrizio Forte -
Presidente: Ugo Vitrone

Sintesi: La L. n. 513 del 1977 escludeva la perdita per decadenza del diritto degli assegnatari al riscatto dell'alloggio, se avessero confermato la loro domanda di riscatto nei sei mesi dall'entrata in vigore della legge stessa, conferma non necessaria nel caso al conduttore fosse già stato riconosciuto in via amministrata il diritto a procedere alla

stipula della vendita, con una comunicazione anteriore alla indicata novella normativa, possibile anche successivamente ad essa.

Estratto: «La lunga storia dell'edilizia economica e popolare poi divenuta residenziale pubblica, evidenzia come la L. n. 513 del 1977, abrogando la pregressa legislazione nella materia, abbia confermato il diritto al riscatto degli assegnatari in locazione semplice degli alloggi assegnati, come sancito tra l'altro dal D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035, neppure abrogato; si è comunque mantenuto distinto il procedimento amministrativo di accertamento dei presupposti per ottenere dai locatari assegnatari in locazione la cessione degli alloggi da loro occupati, avente carattere solo ricognitivo del "diritto" al riscatto sorto per legge in precedenza e confermato nel 1977 per il caso di mancato analogo atto ricognitivo pregresso, al fine di dar luogo al successivo acquisto dai locatari degli alloggi alle condizioni fissate nella legge dello stesso anno che rinviava ad un prezzo corrispondente al valore venale del bene da cedere determinato dall'U.T.E. e ripreso nel provvedimento dell'organo legittimato a autorizzare l'alienazione degli immobili, che nel caso era la giunta provinciale dall'entrata in vigore della L. n. 513 del 1977 fino alla L. n. 142 del 1990. La legge citata del 1977 escludeva soltanto la perdita per decadenza del diritto degli assegnatari al riscatto dell'alloggio, se avessero confermato la loro domanda di riscatto nei sei mesi dall'entrata in vigore della legge stessa, conferma non necessaria nel caso al conduttore fosse già stato riconosciuto in via amministrata il diritto a procedere alla stipula della vendita, con una comunicazione anteriore alla indicata novella normativa, possibile anche successivamente ad essa e nella fattispecie concreta intervenuta solamente nel 1993.»

Sintesi: Entro il termine di cui alla L. n. 513 del 1977, non era necessaria alcuna conferma della domanda di riscatto di cui all'art. 27, comma 2, e non si decadeva dal diritto di comprare l'alloggio assegnato in locazione, qualora vi fosse stato già il contratto di cessione ovvero si fosse concluso in precedenza il procedimento amministrativo di riconoscimento dei presupposti per l'esercizio del riscatto, con la comunicazione della accettazione della domanda di acquisto dell'assegnatario in locazione e del prezzo dell'immobile.

Estratto: «Come più volte affermato in sede di legittimità, con principio enunciato cui esattamente si conforma la decisione di merito infondatamente impugnata, entro il termine richiamato di cui alla L. n. 513 del 1977, non era necessaria alcuna conferma della domanda di riscatto di cui all'art. 27, comma 2, e non si decadeva dal diritto di comprare l'alloggio assegnato in locazione, qualora vi fosse stato già il contratto di cessione ovvero si fosse concluso in precedenza il procedimento amministrativo di riconoscimento dei presupposti per l'esercizio del riscatto, con la comunicazione della accettazione della domanda di acquisto dell'assegnatario in locazione e del prezzo dell'immobile nei sensi sopra indicati. La comunicazione, come affermato nel merito, costituisce mero riconoscimento del diritto al riscatto degli assegnatari al prezzo in essa indicato e fissato dagli organi competenti, alla data in cui lo stesso diritto alla cessione è sorto per legge, perché, ai sensi della L. 5 agosto 1978, n. 457, art. 52, integrativo della L. n. 513 del 1977, art. 27, va ritenuto come "stipulato e concluso il contratto di compravendita, qualora l'ente proprietario e gestore abbia accettato la domanda di riscatto e comunicato all'assegnatario il relativo prezzo di cessione, se non previsto per legge", con un atto che impedisce ogni decadenza del diritto al riscatto anche senza conferma dall'assegnatario della domanda di comprare l'alloggio assegnato in

locazione. Invero se in caso di pregresso contratto di vendita il trasferimento intervenuto rende inutile ogni disciplina del diritto a concludere lo stesso e del già esercitato diritto potestativo di riscatto, avendo la P.A. adempiuto il suo obbligo di cessione, può ritenersi equivalente a tale contratto traslativo, al solo fine della successiva stipula di esso, l'atto amministrativo di riconoscimento del diritto dell'assegnatario contenuto nella comunicazione dell'ente proprietario e gestore degli alloggi - nel caso la missiva del 22 aprile 1993 - preceduto dalla delibera degli organi legittimati a trasferire gli immobili, attuativa della pregressa attribuzione per legge di tale posizione soggettiva tutelabile all'epoca dinanzi al solo giudice ordinario. La soluzione che ritiene vincolante per l'ente proprietario e gestore dell'alloggio la comunicazione dell'accettazione della domanda di riscatto, come riconoscimento del diritto degli assegnatari già sorto in precedenza di riscattare l'alloggio, per il quale essi sono legittimati a comprare l'immobile al prezzo fissato dagli organi preposti per legge in conformità a quanto sancito dalla normativa che disciplina tali cessioni ovvero a quello dovuto per legge alla data in cui il diritto stesso è sorto, non significa che tale atto amministrativo costituisca il momento perfezionativo della vendita dell'immobile o d'un preliminare di essa, come erroneamente dedotto in ricorso, che censura una statuizione inesistente della Corte di appello sul perfezionamento del contratto di trasferimento dell'alloggio concluso dalla pretesa accettazione della proposta dell'assegnatario dall'ente locale, non cogliendo quindi nel segno l'oggetto stesso dell'impugnazione, che non è un siffatto vincolo contrattuale mai rilevato nel merito, per cui il ricorso è, per tale profilo, inammissibile. La comunicazione, se si è in precedenza validamente deliberato il trasferimento dell'alloggio dall'organo dell'ente proprietario per legge legittimato a deciderlo, come non è contestato sia avvenuto nella nostra fattispecie ad opera della giunta provinciale, da luogo al riconoscimento del diritto a riscattare l'alloggio, acquisito per effetto della legge del 1977 e della normativa sugli enti locali vigente alla data di delibera della cessione. In tale contesto, l'acquisto degli alloggi dagli assegnatari che hanno chiesto il riscatto, alle condizioni determinate o al prezzo fissato nella comunicazione, nei limiti di quanto sancito per legge alla data in cui il diritto è stato attribuito, si avrà solo successivamente al riconoscimento contenuto nella comunicazione e idoneo a rendere incontestabile la posizione soggettiva dell'assegnatario a conseguire, con la stipula di un successivo valido contratto privatistico, la cessione dell'alloggio alle condizioni di cui a tale comunicazione, rispondenti a quelle che la legge imponeva alla data in cui il diritto a comprare è sorto (con Cass. n. 10873 del 1994, citata nella sentenza impugnata, cfr. Cass. 14 luglio 1994 n. 6621, S.U. 17 maggio 2007 n. 11334, e Cass. 30 maggio 2008 n. 14561, tra molte altre tutte nel senso ora riportato). La comunicazione che precede quindi solamente il procedimento amministrativo di riconoscimento del diritto alla stipula della cessione per l'assegnatario conduttore dell'alloggio, cui corrisponde l'obbligo per l'ente locale proprietario di stipulare l'atto, ineseguibile coattivamente ai sensi dell'art. 2932 c.c., ma vincolante, perché il suo inadempimento comporta il risarcimento del danno conseguente alla lesione del diritto dell'assegnatario alla cessione dell'alloggio detenuto in locazione semplice (Cass. 26 settembre 2005 n. 18732, 29 novembre 2004 n. 22471 e 18 giugno 2003 n. 9718 e le S.U. del 2007 già citate).»

**EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO -->
SOPRAVVENIENZE NORMATIVE --> PREZZO APPLICABILE**

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.6852 del 24/03/2011 - Relatore: Fabrizio Forte -
Presidente: Ugo Vitrone

Sintesi: La comunicazione dell'ente proprietario e gestore degli alloggi di edilizia economica e popolare della accettazione della domanda di riscatto degli assegnatari in locazione degli stessi, costituisce mero riconoscimento della sussistenza dei requisiti oggettivi e soggettivi che per legge danno diritto al riscatto e vincola la P.A. al prezzo fissato per le future vendite, alla data in cui tale diritto è sorto con la delibera degli organi competenti dell'ente proprietario relativa alla cessione, anche se lo stesso diritto è riconosciuto successivamente con la indicata comunicazione, non potendo l'ente proprietario e gestore dell'immobile, anche ai sensi degli artt. 1175 e 1375 c.c., lucrare a suo vantaggio i propri ritardi nel rispondere alla domanda di esercizio del diritto dell'assegnatario, elevando, senza alcuna norma che lo consenta, i corrispettivi delle cessioni da stipulare in base agli indici ISTAT di incremento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Estratto: «Essendo incerta l'applicabilità della normativa di cui alla L. n. 412 del 1991, per essere il ricorso non autosufficiente sui punti indicati, decisivi per la controversia sulla stessa applicabilità di tale legge in ragione della già intervenuta definitività del diritto al riscatto sorto in precedenza e solo accertato dalla Provincia con la comunicazione relativa anche al prezzo fissato in base alla legge vigente alla data di nascita del diritto, non può che confermarsi la decisione di merito e rigettarsi il ricorso della Provincia di Roma. E' infatti inapplicabile la L. n. 412 del 1991, art. 28 e il prezzo in esso previsto, alla comunicazione del 22 aprile 1993 dell'accettazione pregressa dell'istanza di riscatto deliberata prima della legge che precede in risposta ad una domanda di riscatto degli assegnatari proposta nel 1969 e confermata nel 1977, accolta con delibera della giunta precedente al 1990 e comunicata dopo circa 32 anni dalla domanda dell'avente diritto, cui si è data risposta solo con la missiva dell'aprile 1993, che non poteva che applicare i prezzi previsti alla data della legge che aveva attribuito in via definitiva il diritto, cioè quella L. n. 513 del 1977. Invero il "prezzo" della vendita dell'alloggio è e resta per le parti del rapporto espressione di un obbligo di valuta e non di valore, come preteso invece nella delibera consiliare del 1996, illegittima anche per tale profilo e quindi correttamente si è applicata la normativa citata del 1977 in un procedimento concluso in ritardo dalla P.A. per palesi suoi inadempimenti, ricevendo nelle more i canoni locativi. Il ricorso deve quindi rigettarsi perché infondato per la parte in cui non è inammissibile, dovendosi affermare il seguente principio di diritto: "La comunicazione dell'ente proprietario e gestore degli alloggi di edilizia economica e popolare della accettazione della domanda di riscatto degli assegnatari in locazione degli stessi, costituisce mero riconoscimento della sussistenza dei requisiti oggettivi e soggettivi che per legge danno diritto al riscatto e vincola la P.A. al prezzo fissato per le future vendite, alla data in cui tale diritto è sorto con la delibera degli organi competenti dell'ente proprietario relativa alla cessione, anche se lo stesso diritto è riconosciuto successivamente con la indicata comunicazione, non potendo l'ente proprietario e gestore dell'immobile, anche ai sensi degli artt. 1175 e 1375 c.c., lucrare a suo vantaggio i propri ritardi nel rispondere alla domanda di esercizio del diritto dell'assegnatario, elevando, senza alcuna norma che lo consenta, i corrispettivi delle cessioni da stipulare in base agli indici ISTAT di incremento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati".»

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO --> SPECULAZIONE

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.4588 del 17/09/2013 - Relatore: Umberto Realfonzo -
Presidente: Paolo Numerico

Sintesi: Il procedimento di decadenza conseguente al compimento di speculazione sull'alloggio sociale certamente radica la competenza dell'ex Ministero dei LL.PP, specificamente competente, ai sensi dell'art. 105 del T.U. n.1165 sull'edilizia popolare ed economica, a decretare la decadenza dall'assegnazione previa contestazione dell'addebito.

Estratto: «Tutti i profili vanno respinti. Deve infatti pienamente concordarsi con il Primo Giudice: il procedimento di decadenza conseguente al compimento di speculazione sull'alloggio sociale certamente radica la competenza dell'ex Ministero dei LL.PP, specificamente competente, ai sensi dell'art. 105 del T.U. n.1165 sull'edilizia popolare ed economica, a decretare la decadenza dall'assegnazione previa contestazione dell'addebito. Tale circostanza assorbe la fattispecie della mancata occupazione, per cui il provvedimento adottato dal C.d'a. è senz'altro viziato da incompetenza assoluta (o difetto assoluto di attribuzione); e risulta dunque nullo ai sensi dell'art. 21 septies della legge 7/8/1990, n. 241 e smi. L'art. 21 septies l. n. 241 del 1990, nell'individuare come causa di nullità il "difetto assoluto di attribuzione", evoca, come fattispecie paradigmatica, proprio il caso della carenza di potere in astratto, vale a dire l'ipotesi in cui una P.A. assume di esercitare un potere che in realtà nessuna norma attribuisce (cfr. Consiglio di Stato sez. VI 27 gennaio 2012 n. 372). Nel caso in esame il provvedimento è annullabile quando si è in presenza di un esercizio viziato di un potere, che cioè è esercitato in assenza dei presupposti previsti alla legge (ma per cui non si pone in questione l'esistenza stessa del potere), mentre è nullo se si è in presenza di un difetto assoluto di attribuzione. Ciò posto, l'art. 21-septies cit., che ha codificato come forma più grave di invalidità il provvedimento amministrativo nullo, non ha tuttavia disciplinato l'azione di nullità, con particolare riguardo ai termini di decadenza o di prescrizione, per cui non può che farsi riferimento ai principi generali in materia di nullità del contratto: essendo, di regola, l'azione di nullità imprescrittibile, l'interessato può fare accertarne la nullità, senza particolari limitazioni temporali, fatta salva l'eventuale prescrizione delle connesse azioni di condanna (cfr. Consiglio Stato sez. V 9 giugno 2008 n. 2872). A fronte di ciò, del tutto inconferente appare il tentativo dell'appellante di frazionare una fattispecie sostanzialmente unitaria. In definitiva esattamente il TAR, relativamente al provvedimento del Consiglio di amministrazione, ha osservato che non sussisteva in capo al ricorrente alcun onere di impugnativa di un atto nullo nel termine decadenziale prescritto dall'art. 21 del d.P.R. n. 655 ed ha coerentemente concluso per l'illegittimità della decisione della Commissione di vigilanza che ha dichiarato inammissibile il ricorso amministrativo.»

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO --> SUCCESSIONE MORTIS CAUSA

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.18498 del 19/08/2009 - Relatore: Ennio Malzone
- Presidente: Olindo Schettino

Sintesi: In tema di edilizia residenziale pubblica, è da ritenere che l'aspettativa giuridica alla cessione dell'alloggio inserito nel piano di vendita non sia trasmissibile iure successionis, e che pertanto esso sia esercitabile, in caso di morte dell'assegnatario, non da tutti i familiari, ma solo da quelli in possesso dei requisiti previsti dalla legge, tra cui vi è la convivenza.

Estratto: «I due motivi, essendo sostanzialmente connessi possono essere esaminati congiuntamente e vanno rigettati perché sono infondati. Vale, infatti, considerare che in tema di edilizia residenziale pubblica, nel vigore della normativa in vigore all'epoca della comunicazione da parte dell'Ente proprietario dell'inserimento dell'alloggio nel piano di vendita, il trasferimento della proprietà dell'alloggio all'assegnatario avveniva solo con la stipula del contratto di compravendita, con la conseguenza che la situazione dell'assegnatario prima del compimento di tale atto, essendo di "mera aspettativa giuridica" non era trasmissibile "iure successionis", inerendo ad un diritto che è proprio del soggetto che ha i requisiti richiesti dalla legge e, in caso di decesso dell'assegnatario, del soggetto che si trova con costui in situazione di convivenza e di specifico rapporto (rapporto di coniugio o discendenza entro il terzo grado o ascendenza). La Corte di merito ha bene espresso le ragioni di fatto e di diritto che si opponevano all'accoglimento della domanda attorea, significando che la comunicazione del 12.7.1995 costituiva un'informativa relativa all'inserimento dell'alloggio nel piano di vendita e delle modalità relative all'acquisto, nel senso che l'assegnata ricevuta l'informativa, aveva indirizzato all'A.T.E.R. la domanda di acquisto, dimostrando di avere interesse alla successiva stipula; tuttavia, il diritto alla cessione era subordinato alla condizione che il cessionario avesse determinati requisiti: in caso di morte dell'assegnatario quel diritto poteva essere esercitato esclusivamente dal familiare in possesso dei requisiti richiesti dalla legge, tra i quali la convivenza, mancante nel caso di specie.»

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> CLASSIFICAZIONE CATASTALE

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE V TRIBUTARIA n.27917 del 30/12/2009 - Relatore: Pietro Campanile - Presidente: Giovanni Prestipino

Sintesi: Nelle controversie tributarie aventi ad oggetto la classificazione catastale di unità immobiliari realizzate nell'ambito della c.d. edilizia economica e popolare, il criterio del tipo di finanziamento pubblico concesso per la realizzazione dell'immobile può rilevare, ai fini del classamento catastale, solo in difetto di altri elementi probatori (ove, inoltre, non risulti una realizzazione difforme dalle finalità fissate dalla legge per l'erogazione), nel senso che potranno essere presunte esistenti (e valutate per il classamento) le caratteristiche immobiliari legislativamente richieste per la concessione del finanziamento pubblico utilizzato.

Sintesi: In tema di classificazione catastale delle unità immobiliari, per la collocazione nella categoria «economico-popolare» non ha valore decisivo il fatto che la costruzione sia stata realizzata mediante finanziamenti pubblici per l'edilizia residenziale economica e popolare.

Estratto: «2.1 Vale bene premettere che, con riferimento all'attribuzione di rendita catastale a unità immobiliari realizzate nell'ambito della cd. edilizia economica e popolare, sono stati espressi due orientamenti, i quali si distinguono per la diversa valenza da attribuire alle finalità perseguite mediante il finanziamento pubblico concesso per la realizzazione dell'immobile.2.2 Secondo Cass. n. 5624 del 2003, avuto riguardo alle finalità perseguite dalla normativa in parola, "si deve necessariamente ritenere che si verta nella categoria "(OMISSIS)", abitazione di tipo economico, e non nella categoria "(OMISSIS)", proprio perché, in caso contrario, l'immobile rientrerebbe in una categoria contrastante con la ratio legis che giustifica l'edilizia economica e popolare". 2.3 Secondo un altro indirizzo (Cass., 2 agosto 2001, n. 15235) il criterio del tipo di finanziamento pubblico concesso per la realizzazione dell'immobile può rilevare, ai fini del classamento catastale, solo in difetto di altri elementi probatori (ove, inoltre, non risulti una realizzazione difforme dalle finalità fissate dalla legge per l'erogazione), nel senso che potranno essere presunte esistenti (e valutate per il classamento) le caratteristiche immobiliari legislativamente richieste per la concessione del finanziamento pubblico utilizzato.2.4 Ritiene il Collegio che la seconda soluzione sia preferibile, essendo evidente che le diverse finalità perseguite dalla normativa in materia di edilizia economica e popolare e dal catasto dei beni immobili non possono consentire alcuna automatica sovrapposizione (cfr. anche Cass., 23 maggio 1981, n. 3376, secondo cui non si può dimostrare la natura di casa popolare di un bene immobile sulla base della mera classificazione catastale).»

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> COOPERATIVE EDILIZIE

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.6882 del 24/03/2014 - Relatore: Felice Manna -
Presidente: Massimo Oddo

Sintesi: Le cooperative edilizie perseguono lo scopo di costruire alloggi e di assegnarli dapprima in godimento e poi in proprietà individuale ai soci.

Estratto: «3. - Col terzo motivo è dedotta la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 2379, 1422, 2511, 817, 1117 e 2644 c.c., e art. 45 Cost., in relazione all'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5. La sottrazione della parte di giardino in questione, sostiene parte ricorrente, e la sua arbitraria assegnazione in proprietà ad uno solo dei soci, avrebbe violato il principio di parità fra i soci stessi, travalicando la natura e l'oggetto del patto sociale. Da ciò la violazione degli interessi generali dei soci e la violazione dell'art. 45 Cost., e art. 2511 c.c., con conseguente illiceità dell'oggetto del deliberato assembleare in contestazione, ai sensi dell'art. 2379 c.c..Segue il quesito: "dica la S.C. se non sia nulla per illiceità dell'oggetto una delibera di società cooperativa edilizia che, oggettivamente pregiudicando quantitativamente e qualitativamente l'interesse generale dei soci alla fruizione tutti di un immobile naturalmente pertinenziale e condominiale, a maggioranza lo assegni - invece - in proprietà esclusiva ad uno solo di essi".4. - Quest'ultimo motivo, che va esaminato con priorità per la sua pregiudizialità logica, è infondato. In disparte la poco corretta formulazione del quesito,

in cui sono inserite, nell'erroneo presupposto che ciò valga a ipotecarne la soluzione, valutazioni in fatto non derivate dalla ricostruzione operata dalla sentenza impugnata, ma proprie della parte ricorrente e per di più erronee in diritto (sulle quali v. infra il paragrafo 4.2. che segue); ciò a parte, la censura dilata in maniera gratuita l'ambito della nullità delle delibere assembleali per illiceità dell'oggetto. La giurisprudenza di questa Corte è costante nell'affermare che nell'ambito dell'autonoma disciplina dell'invalidità delle deliberazioni dell'assemblea delle società per azioni - nella quale, con inversione dei principi comuni (artt. 1418 e 1441 c.c.), la regola generale è quella dell'annullabilità (art. 2377 c.c.) - la previsione della nullità è limitata ai soli casi, disciplinati dall'art. 2379 c.c., di impossibilità o illiceità dell'oggetto, che ricorrono quando il contenuto della deliberazione contrasta con norme dettate a tutela degli interessi generali, che trascendono l'interesse del singolo socio, risultando dirette ad impedire deviazioni dallo scopo economico-pratico del rapporto di società (cfr. Cass. nn. 15721/05, 928/03, 14799/00, 3457/99 e 3458/93; analogamente, in motivazione, Cass. n. 16390/07). Limitando l'esame alla sola fattispecie evocata dalla parte ricorrente, ossia la contrarietà della delibera all'interesse generale della società e al suo scopo pratico-economico, deve rilevarsi che le cooperative edilizie perseguono lo scopo di costruire alloggi e di assegnarli dapprima in godimento e poi in proprietà individuale ai soci. Nell'attuare tale oggetto sociale, la previsione di spazi deputati al godimento comune dei soci è più o meno necessitata dalla natura stessa del corpo di fabbrica realizzato e dall'applicazione ad esso dell'art. 1117 c.c., in tema di parti comuni dell'edificio; ma rientra in ogni caso nella discrezionalità dell'ente individuarli e delimitarli, e così ampliare o ridurre corrispondentemente aree e volumi destinati all'assegnazione in proprietà singola, temperando fra loro gli interessi individuali e collettivi dei soci. Non mette conto ai fini del decidere stabilire se tale potere privato esprima una discrezionalità volitiva o solo tecnica. Nell'un caso come nell'altro il potere esiste, ripete la propria fonte dal contratto sociale e, quanto all'edificio costruito dalla cooperativa, non incontra limiti ulteriori rispetto a quelli desumibili dalle norme imperative dettate nell'ambito della disciplina sul condominio. Ipotizzazione un esercizio illegittimo da parte dell'assemblea, il rimedio è, pertanto, solo l'impugnazione della delibera per annullabilità, essendo per contro esclusa quella per nullità ai sensi dell'art. 2379 c.c., che suppone statuizioni incompatibili con l'oggetto sociale.

4.1. - Traslando le considerazioni appena esposte al caso di specie, è di tutta evidenza che l'assegnazione di un'area esterna al fabbricato in favore di uno o più soci come complemento delle unità immobiliari loro singolarmente assegnate, piuttosto che la destinazione di essa al servizio o all'ornamento dell'edificio comune, esprime la normale attuazione proprio dello scopo della cooperativa edilizia. Una tale scelta non intacca l'interesse generale dei soci, cui non compete un diritto alla massima estensione possibile delle parti comuni, né lede di per sé il principio di parità di trattamento fra loro, previsto dall'art. 2516 c.c., che si limita a dettare agli organi sociali una regola di comportamento la cui ipotetica violazione non altera il nesso fra la causa cooperativistica e quella di scambio propria del contratto di cessione dell'alloggio singolo (cfr. su quest'ultimo aspetto, Cass. n. 5724/04).»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.14611 del 23/08/2012 - Relatore: Andrea Scalfaferrì - Presidente: Francesco Maria Fioretti

Sintesi: Il socio di una cooperativa edilizia è parte di due distinti e non sovrapponibili, ancorché collegati, rapporti, aventi diversa natura giuridica e disciplina non omogenea: a) l'uno, di carattere associativo (che discende direttamente dall'adesione al contratto sociale e dalla conseguente acquisizione della qualità di socio), dal quale deriva l'obbligo del conferimento e della contribuzione alle spese comuni di organizzazione e di amministrazione; b) l'altro, per lo più di natura sinallagmatica, che deriva dal contratto bilaterale di scambio per effetto del quale egli la proprietà dell'alloggio per la cui realizzazione l'ente è stato costituito.

Sintesi: In materia di cooperative edilizie, deve ritenersi che: a) gli obblighi di pagamento derivanti dal rapporto associativo rientrano tra i debiti di conferimento, e che quindi la loro misura non possa essere dagli organi sociali variata (salva l'ipotesi di una delibera di aumento del capitale sociale), se ciò non risulti specificamente previsto dallo Statuto; b) quanto agli obblighi di pagamento per la acquisizione della proprietà dell'alloggio, l'eventuale maggiorazione da parte della cooperativa delle somme da versare rispetto al costo medio complessivo risultante dal piano finanziario richiamato nella prenotazione, ove non sia prevista e regolata dalla prenotazione stessa, non possa essere disposta dagli organi della cooperativa nel corso della realizzazione del programma costruttivo.

Estratto: «3. Con i primi tre motivi, il ricorrente denuncia la violazione o falsa applicazione di norme di diritto (artt. 2345, 2377, 2379, 2516, 2521, 2532 cod. civ.). Lamenta che la Corte romana avrebbe violato il principio, più volte affermato dalla giurisprudenza di legittimità (a partire da Sez. 1 n. 3942/1998) e di merito, secondo cui, in difetto di una clausola statutaria che attribuisca il relativo potere, né il consiglio di amministrazione né l'assemblea della cooperativa possono imporre al socio, pena l'esclusione, un versamento in denaro ulteriore rispetto all'iniziale conferimento, neppure a titolo di elevazione della quota sociale (in luogo dell'aumento di capitale sociale). Lamenta inoltre che la Corte avrebbe, sul punto, erroneamente disatteso l'eccepito giudicato formatosi sulla sentenza n. 8095/2000 del Tribunale di Roma, che, per il motivo testé evidenziato, aveva dichiarato la nullità della deliberazione assunta il 15 aprile 1997 dall'assemblea della medesima cooperativa Casa Nostra 81 nella parte in cui aveva fatto obbligo a ciascuno dei soci, pena l'esclusione, di versare la somma di L. 5 milioni, nonché altra somma da determinare, quali contributi finanziari per l'espletamento dell'attività della cooperativa. Conclude quindi che, in assenza di una specifica clausola statutaria, del tutto illegittima e nulla deve ritenersi la clausola - sulla quale la Corte d'appello ha basato il suo decisum sul punto (cfr. sopra) di cui all'art. 3) dell'atto di prenotazione dell'alloggio, clausola che peraltro sarebbe vessatoria ai sensi dell'art. 1341 cod. civ. 4. Con i successivi sei motivi, il ricorrente denuncia vizi motivazionali su alcuni punti della controversia: la Corte d'appello avrebbe omesso di considerare che la indeterminatezza della morosità contestata comporta la nullità della delibera di esclusione; avrebbe erroneamente valutato il contenuto della corrispondenza intercorsa (dalla quale emergerebbe un "balletto di cifre" e la indeterminabilità della morosità, che risulterebbe confermata anche dalla c.t.u. contabile); avrebbe quindi -in difetto di determinatezza della morosità- erroneamente valutato in termini di gravità l'inadempimento di esso B., in realtà di modesta entità (tenuto anche conto del credito per vizi dell'alloggio realizzato, non considerato dal Tribunale) specie se raffrontato con l'ingente debito complessivo della cooperativa verso i terzi, ed avrebbe omesso di considerare la necessità del requisito della colposità dell'inadempimento stesso; avrebbe inoltre omesso di valutare le prove

testimoniali e l'interrogatorio formale espletati (su pagamenti effettuati da esso B. in favore di soggetti apparentemente legittimati), nonché la documentazione prodotta (sempre su pagamenti effettuati da esso B.).5. I primi tre motivi sono privi di fondamento. 5.1. Si è già riferito come la sentenza impugnata -tenuto conto che ai sensi dell'art. 7 dello Statuto della Cooperativa Casa Nostra l'esclusione può essere deliberata tra l'altro nei confronti del socio che senza giustificato motivo non adempia puntualmente agli obblighi assunti a qualunque titolo verso la società - abbia rilevato che nella specie era in discussione l'inadempimento del socio B. all'obbligo, specificamente regolato dall'atto di prenotazione da lui sottoscritto, di pagamento dei costi di costruzione dell'alloggio, comprensivi delle maggiori somme (rispetto al costo medio ivi previsto) che si rendessero necessarie in corso d'opera per le causali indicate dall'art. 3 dell'atto stesso. L'inadempimento di cui qui si discute attiene dunque al rapporto di scambio con la cooperativa, ha rilevato la Corte romana; ed anche su tale assunto ha disatteso l'eccezione di giudicato esterno sulla insussistenza di obblighi di pagamento a carico del socio B., osservando come la delibera annullata nel precedente giudizio riguardasse una richiesta ai soci di somme sostanzialmente a titolo di finanziamento, come tale inerente al rapporto sociale e non a quello di scambio. Il ricorrente ha indirettamente censurato, in questa sede, tale considerazione assumendo che, in aderenza all'orientamento giurisprudenziale da lui evidenziato, "tutte le somme richieste ed ottenute" dalla Cooperativa "oltre il conferimento iniziale pattuito nell'atto di prenotazione" sarebbero "illegittime e non dovute". La genericità ed infondatezza di tale indistinta affermazione (che peraltro confonde il conferimento con il corrispettivo della acquisizione della proprietà dell'alloggio) costituisce, a ben vedere, il punto critico delle doglianze in esame.5.2. Deve invero rammentarsi che, come questa Corte ha ripetutamente affermato (cfr. tra molte: Sez. 1 n. 6016/03; n. 9393/04; n. 7646/07), il socio di una cooperativa, beneficiario del servizio mutualistico reso da quest'ultima, è parte di due distinti e non sovrapponibili, ancorché collegati, rapporti, aventi diversa natura giuridica e disciplina non omogenea: l'uno, di carattere associativo (che discende direttamente dall'adesione al contratto sociale e dalla conseguente acquisizione della qualità di socio), dal quale deriva l'obbligo del conferimento e della contribuzione alle spese comuni di organizzazione e di amministrazione; l'altro, per lo più di natura sinallagmatica, che deriva dal contratto bilaterale di scambio per effetto del quale egli acquisisce il bene o il servizio resogli dall'ente, in particolare, nelle cooperative edilizie, la proprietà dell'alloggio per la cui realizzazione l'ente è stato costituito. Rapporto di scambio - la cui causa è del tutto omogenea a quella della compravendita - che, con specifico riferimento al corrispettivo dovuto, alla misura e alle modalità di pagamento, è regolato dal contratto di acquisto, quindi in primo luogo dall'atto scritto di prenotazione, sul quale il B. ha fondato la sua domanda ex art. 2932 cod. civ. Ne deriva: a) che, quanto agli obblighi di pagamento derivanti dal rapporto associativo, essi rientrano tra i debiti di conferimento, e per essi vale quanto affermato dalle pronunce richiamate dal ricorrente, cioè che la loro misura non può essere dagli organi sociali variata (salva l'ipotesi di una delibera di aumento del capitale sociale), se ciò non risulti specificamente previsto dallo Statuto; b) che, quanto agli obblighi di pagamento per la acquisizione della proprietà dell'alloggio, la eventuale maggiorazione da parte della cooperativa delle somme da versare rispetto al costo medio complessivo risultante dal piano finanziario richiamato nella prenotazione, ove non sia prevista e regolata dalla prenotazione stessa, non può essere disposta dagli organi della cooperativa nel corso della realizzazione del programma costruttivo.5.3. A tale consolidato orientamento giurisprudenziale il Collegio intende dare continuità, non risultando peraltro dal ricorso elementi idonei a giustificare una modifica. L'infondatezza, che ne deriva, della

generica affermazione circa l'illegittimità di ogni richiesta, da parte della Cooperativa al B., di somme ulteriori rispetto a quelle inizialmente previste comporta: a) l'infondatezza della doglianza relativa al rigetto della eccezione di giudicato esterno, giacché il ricorrente non ha specificamente censurato (né tantomeno esposto specifici argomenti contrari) che la delibera annullata dalla precedente sentenza riguardasse una richiesta di somme attinente al rapporto sociale e non a quello di scambio; l'infondatezza del rilievo circa la illegittimità o nullità della clausola di cui all'art. 3 dell'atto di prenotazione (inammissibile è quello circa la vessatorietà di tale clausola, trattandosi di questione, coinvolgente anche accertamenti di fatto, che non risulta essere stata sollevata né esaminata in sede di merito), non essendo condivisibile, per quanto detto, l'assunto sul quale il ricorrente basa tale rilievo, giacché la previsione della facoltà degli organi della Cooperativa di richiedere al socio, in casi determinati, maggiori somme rispetto al costo medio complessivo dell'alloggio previsto all'inizio del rapporto, rientra tra le condizioni regolanti il rapporto di scambio ed è quindi legittimamente contenuta nell'atto di prenotazione.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.1484 del 02/02/2012 - Relatore: Gaetano Antonio Bursese - Presidente: Luigi Piccialli

Sintesi: Una cooperativa edilizia è qualificabile come «sovvenzionata dallo Stato» e pertanto soggetta alla speciale disciplina di cui al R.D. 1165/1938, solo se abbia in concreto conseguito il contributo dello Stato, restando irrilevante la semplice previsione statutaria della possibilità del ricorso al finanziamento pubblico.

Estratto: «Tanto premesso e considerato, e passando all'esame degli altri motivi, rileva il Collegio che, con il 1 motivo del ricorso l'esponente denuncia la violazione e falsa applicazione della L. n. 408 del 1949, art. 9, D.L. n. 1022 del 1965, artt. 4-12 bis; artt. 1418, 1362 e 1376 c.c.; nonché il vizio di motivazione. Assume l'esponente che il contratto preliminare concluso dalle parti non era nullo per supposta violazione della L. n. 408 del 1949, art. 9 con riguardo al divieto di alienazione dell'immobile assegnato. La corte distrettuale invero non aveva accertato l'esistenza di due necessari presupposti: a) che ci si fosse davanti ad una cessione e/o alienazione d'immobile; b) che l'assegnazione di tale immobile fosse stata fatta da una cooperativa edilizia che rientrava nel novero di quelle menzionate nella normativa richiamata dalla L. n. 408 del 1949, art. 9 e cioè su una cooperativa che avesse usufruito del concorso o contributo statale (che si trattasse cioè di assegnazione d'alloggio di edilizia convenzionata e non meramente agevolata). Nella fattispecie la cooperativa non godeva di alcun contributo della Stato, ma solo di un'agevolazione creditizia. Peraltro la violazione del vincolo d'inalienabilità del bene non comporta affatto la nullità dell'atto di trasferimento nella sua interezza, ma solo la decadenza dalle agevolazioni (v. L. n. 1179 del 1965, art. 12 bis, secondo cui: "L'inosservanza delle disposizioni degli artt. 8 e 12 importa la risoluzione del diritto del contratto di mutuo contemplato all'art. 4 della presente legge e la decadenza da ogni altro beneficio). La doglianza è fondata. Non v'è dubbio che la corte capitolina avrebbe dovuto esaminare, prima di decidere, le fondamentali questioni prospettate dal ricorrente. Prima d'ogni altra cosa era necessario accertare, ai fini della configurabilità della sanzione della nullità dell'atto, se nel caso di specie si trattava di cooperativa convenzionata con il contributo dello Stato, ovvero semplicemente agevolata (come ritenuto dal ricorrente) ed in proposito la Corte romana

nulla ha detto. D'altra parte è opportuno sottolineare che, in ipotesi, la violazione della norma suddetta non comporta la nullità assoluta dell'atto, come erroneamente sostiene la corte, ma solo della clausola invalida, che preveda l'anticipato trasferimento del cespite. Va comunque precisato che "una cooperativa edilizia è qualificabile come "sovvenzionata dallo Stato" e pertanto soggetta alla speciale disciplina di cui al R.D. 28 n. 1165 del 1938, solo se effettivamente sovvenzionata dallo Stato, nel senso che abbia in concreto conseguito il contributo dello Stato, restando irrilevante la semplice previsione statutaria della possibilità del ricorso al finanziamento pubblico" (Cass. n. 11311 del 16.05.2007). Su questo punto, come si è detto, manca in sostanza la pronuncia della Corte capitolina, la quale inoltre non ha posto nel giusto rilievo il fatto che le parti avessero concluso un contratto preliminare, con effetti non reali, ma meramente obbligatori. Secondo questa S.C. "Il contratto preliminare stipulato dall'assegnatario di un alloggio costruito da una cooperativa edilizia con il contributo dello Stato prima dello scadere del decennio dall'assegnazione, con il quale l'assegnatario si obbliga a trasferire a terzi la proprietà dell'alloggio, non ha efficacia reale ma meramente obbligatoria, e pertanto non è nullo per contrasto con le norme imperative contenute nelle leggi sull'edilizia residenziale sovvenzionata, anche quando sia convenuto l'anticipato trasferimento de possesso del bene" (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 1701 del 27/01/2010; Cass. n. 12749 del 26/9/2000)". Nel caso poi in cui l'obbligo di trasferimento della proprietà dell'immobile debba essere adempiuto dal promittente venditore prima della scadenza del predetto termine decennale, la relativa clausola è nulla, ma non determina la nullità dell'intero contratto..." (Cass. n. 12749 del 26/9/2000).»

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> COOPERATIVE EDILIZIE --> ATTO DI ASSEGNAZIONE

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.6882 del 24/03/2014 - Relatore: Felice Manna - Presidente: Massimo Oddo

Sintesi: L'assegnazione di un'area esterna al fabbricato in favore di uno o più soci come complemento delle unità immobiliari loro singolarmente assegnate, piuttosto che la destinazione di essa al servizio o all'ornamento dell'edificio comune, esprime la normale attuazione proprio dello scopo della cooperativa edilizia.

Estratto: «3. - Col terzo motivo è dedotta la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 2379, 1422, 2511, 817, 1117 e 2644 c.c., e art. 45 Cost., in relazione all'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5. La sottrazione della parte di giardino in questione, sostiene parte ricorrente, e la sua arbitraria assegnazione in proprietà ad uno solo dei soci, avrebbe violato il principio di parità fra i soci stessi, travalicando la natura e l'oggetto del patto sociale. Da ciò la violazione degli interessi generali dei soci e la violazione dell'art. 45 Cost., e art. 2511 c.c., con conseguente illiceità dell'oggetto del deliberato assembleare in contestazione, ai sensi dell'art. 2379 c.c.. Segue il quesito: "dica la S.C. se non sia nulla per illiceità dell'oggetto una delibera di società cooperativa edilizia che, oggettivamente pregiudicando quantitativamente e qualitativamente l'interesse generale dei soci alla fruizione tutti di un immobile naturalmente pertinenziale e condominiale, a maggioranza lo assegni - invece - in proprietà esclusiva ad uno solo di essi". 4. - Quest'ultimo motivo, che va esaminato con priorità per la sua pregiudizialità logica, è infondato. In disparte la poco corretta formulazione del quesito, in cui sono inserite, nell'erroneo presupposto che ciò valga a ipotecarne la soluzione,

valutazioni in fatto non derivate dalla ricostruzione operata dalla sentenza impugnata, ma proprie della parte ricorrente e per di più erronee in diritto (sulle quali v. infra il paragrafo 4.2. che segue); ciò a parte, la censura dilata in maniera gratuita l'ambito della nullità delle delibere assembleali per illiceità dell'oggetto. La giurisprudenza di questa Corte è costante nell'affermare che nell'ambito dell'autonoma disciplina dell'invalidità delle deliberazioni dell'assemblea delle società per azioni - nella quale, con inversione dei principi comuni (artt. 1418 e 1441 c.c.), la regola generale è quella dell'annullabilità (art. 2377 c.c.) - la previsione della nullità è limitata ai soli casi, disciplinati dall'art. 2379 c.c., di impossibilità o illiceità dell'oggetto, che ricorrono quando il contenuto della deliberazione contrasta con norme dettate a tutela degli interessi generali, che trascendono l'interesse del singolo socio, risultando dirette ad impedire deviazioni dallo scopo economico-pratico del rapporto di società (cfr. Cass. nn. 15721/05, 928/03, 14799/00, 3457/99 e 3458/93; analogamente, in motivazione, Cass. n. 16390/07). Limitando l'esame alla sola fattispecie evocata dalla parte ricorrente, ossia la contrarietà della delibera all'interesse generale della società e al suo scopo pratico-economico, deve rilevarsi che le cooperative edilizie perseguono lo scopo di costruire alloggi e di assegnarli dapprima in godimento e poi in proprietà individuale ai soci. Nell'attuare tale oggetto sociale, la previsione di spazi deputati al godimento comune dei soci è più o meno necessitata dalla natura stessa del corpo di fabbrica realizzato e dall'applicazione ad esso dell'art. 1117 c.c., in tema di parti comuni dell'edificio; ma rientra in ogni caso nella discrezionalità dell'ente individuarli e delimitarli, e così ampliare o ridurre corrispondentemente aree e volumi destinati all'assegnazione in proprietà singola, temperando fra loro gli interessi individuali e collettivi dei soci. Non mette conto ai fini del decidere stabilire se tale potere privato esprima una discrezionalità volitiva o solo tecnica. Nell'un caso come nell'altro il potere esiste, ripete la propria fonte dal contratto sociale e, quanto all'edificio costruito dalla cooperativa, non incontra limiti ulteriori rispetto a quelli desumibili dalle norme imperative dettate nell'ambito della disciplina sul condominio. Ipotizzazione un esercizio illegittimo da parte dell'assemblea, il rimedio è, pertanto, solo l'impugnazione della delibera per annullabilità, essendo per contro esclusa quella per nullità ai sensi dell'art. 2379 c.c., che suppone statuizioni incompatibili con l'oggetto sociale.

4.1. - Traslando le considerazioni appena esposte al caso di specie, è di tutta evidenza che l'assegnazione di un'area esterna al fabbricato in favore di uno o più soci come complemento delle unità immobiliari loro singolarmente assegnate, piuttosto che la destinazione di essa al servizio o all'ornamento dell'edificio comune, esprime la normale attuazione proprio dello scopo della cooperativa edilizia. Una tale scelta non intacca l'interesse generale dei soci, cui non compete un diritto alla massima estensione possibile delle parti comuni, né lede di per sé il principio di parità di trattamento fra loro, previsto dall'art. 2516 c.c., che si limita a dettare agli organi sociali una regola di comportamento la cui ipotetica violazione non altera il nesso fra la causa cooperativistica e quella di scambio propria del contratto di cessione dell'alloggio singolo (cfr. su quest'ultimo aspetto, Cass. n. 5724/04).»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.4386 del 24/02/2014 - Relatore: Carlo De Chiara -
Presidente: Pietro Campanile

Sintesi: È soltanto con la stipulazione del contratto di mutuo individuale che il socio della cooperativa edilizia acquista la proprietà dell'alloggio, che può essere trasferita soltanto

con un contratto scritto (art. 1350 c.c., n. 1), non certo con atti materiali quali la consegna o il pagamento del mutuo.

Estratto: «6. - Con il sesto motivo, denunciando violazione dell'art. 2379 c.c. e del t.u. dell'edilizia popolare ed economica approvato con R.D. n. 1165 del 1938, artt. 98, 139 e 229, nonché vizio di motivazione, si ripropone la tesi della nullità, per impossibilità o illiceità dell'oggetto, della Delib. di esclusione del socio di cooperativa edilizia che abbia conseguito la consegna dell'alloggio o abbia integralmente pagato i costi di costruzione a suo carico tramite accollo di mutuo o con altro mezzo di pagamento.6.1. - Il motivo è infondato. E', invero, soltanto con la stipulazione del contratto di mutuo individuale che il socio della cooperativa acquista la proprietà dell'alloggio (art. 229 t.u. cit.), la quale, del resto, può essere trasferita soltanto con un contratto scritto (art. 1350 c.c., n. 1), non certo con atti materiali quali la consegna o il pagamento. Nè, comunque, lo stesso avvenuto trasferimento della proprietà avrebbe comportato nullità per impossibilità o illiceità dell'oggetto della Delib. di esclusione del socio, bensì mera annullabilità della medesima.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.28808 del 31/12/2013 - Relatore: Aldo Ceccherini
- Presidente: Renato Rordof

Sintesi: Qualora il fabbricato realizzato da una società cooperativa edilizia presenti difetti e manchevolezze, per fatti ascrivibili all'appaltatore delle relative opere, nonché agli amministratori della società, per la loro inerzia nel non pretendere l'esatta esecuzione del contratto, il socio assegnatario, in quanto titolare di un mero diritto personale di godimento su porzione del suddetto fabbricato, potrà domandare, nei confronti della società, in base al rapporto organico, il ristoro del danno che il comportamento doloso o colposo degli amministratori medesimi abbia direttamente provocato nel suo patrimonio con la lesione di quel diritto di godimento.

Estratto: «5. Con il primo motivo i ricorrenti formulano il quesito se essi, quali soci prenotatari di unità abitativa edificata in cooperativa, già immessi nel possesso dell'unità preassegnata e in attesa dell'assegnazione, siano o no titolari di azione risarcitoria nei confronti della cooperativa medesima.6. Al quesito deve risponderci affermativamente. Questa corte ha già avuto occasione di affermare il principio di diritto, che nella presente fattispecie deve trovare applicazione, che qualora il fabbricato realizzato da una società cooperativa edilizia presenti difetti e manchevolezze, per fatti ascrivibili all'appaltatore delle relative opere, nonché agli amministratori della società, per la loro inerzia nel non pretendere l'esatta esecuzione del contratto, il socio assegnatario, in quanto titolare di un mero diritto personale di godimento su porzione del suddetto fabbricato, potrà domandare, nei confronti della società, in base al rapporto organico, il ristoro del danno che il comportamento doloso o colposo degli amministratori medesimi abbia direttamente provocato nel suo patrimonio con la lesione di quel diritto di godimento (Cass. 3 novembre 1983 n. 6469).7. Nella fattispecie, la domanda di risarcimento danni è stata proposta nei confronti della società - legittimamente, per il principio appena richiamato - in forza del rapporto tra soci e società cooperativa edilizia nascente dalla cosiddetta prenotazione dell'appartamento, e dall'immissione nella detenzione di esso. Questo rapporto è da qualificare bensì di natura personale, perché anteriore alla vera e propria assegnazione, la

quale soltanto comporta il trasferimento della proprietà, ma non per questo è privo di efficacia vincolante sul piano giuridico, essendo fonte di reciproche obbligazioni, tra le quali quella di assicurare il godimento dell'immobile concesso ad uso abitazione. Il rapporto in questione rende ingiustificata - in assenza di una specifica allegazione della cooperativa, e di un dibattito processuale sul punto - la congettura della corte territoriale che i soci, sol perché meri prenotatari, vi abiterebbero per semplice, transitoria tolleranza della cooperativa; assunto che sarebbe giustificato solo se i soci non fossero stati immessi nell'appartamento dalla medesima cooperativa, e si trovassero a detenere l'appartamento sine titulo, secondo una prospettazione estranea al presente giudizio.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.3419 del 21/06/2013 - Relatore: Nicola Gaviano - Presidente: Francesco Caringella

Sintesi: E' improcedibile per sopravvenuta carenza di interesse il giudizio proposto dal Comune che, dopo aver inizialmente revocato in dubbio efficacia e stabilità delle assegnazioni nell'ambito di un PEEP, ingiungendone la risoluzione, in seguito, tuttavia, dinanzi al completamento dei lavori e al trasferimento a terzi degli alloggi così realizzati, si astenga da qualsivoglia ulteriore intervento inteso a dare concreta incidenza e seguito agli atti impugnati, dando così mostra di voler considerare come definitivo l'assetto raggiunto (che nel frattempo, nella specie, aveva ormai coinvolto numerose posizioni di cittadini terzi).

Estratto: «Nella specie non emergono con la necessaria inequivocità gli estremi di una cessazione della materia del contendere, conclusione la quale di regola postula l'avvento di un nuovo provvedimento che annulli o riformi quello impugnato in modo pienamente conforme alle istanze di parte ricorrente, permettendo così di accertare il positivo soddisfacimento della pretesa azionata in giudizio (tant'è che l'art. 34, comma 5, C.P.A. include tale tipo di pronuncia tra le sentenze di merito). Non si profila, infatti, l'intervento di un provvedimento sopravvenuto, quantomeno negli univoci termini che occorrerebbero ai fini appena detti. Nondimeno, la Sezione ritiene che le pregnanti vicende illustrate non possano essere reputate prive di influenza sul corso del giudizio, denotando esse il sopravvenuto estinguersi dell'originario interesse al ricorso. Da quanto esposto emerge, invero, che il Comune, che pure inizialmente aveva revocato in dubbio efficacia e stabilità del trasferimento avvenuto tra il Consorzio e la sua Cooperativa, ingiungendone la risoluzione, in seguito, tuttavia, dinanzi alla diversa condotta tenuta da tali enti, che li ha portati al completamento dei lavori e al trasferimento a terzi degli alloggi così realizzati, si è astenuto da qualsivoglia ulteriore intervento inteso a dare concreta incidenza e seguito agli atti impugnati, dando così mostra di voler considerare come definitivo l'assetto raggiunto (che nel frattempo aveva ormai coinvolto numerose posizioni di cittadini terzi).»

TRIBUNALE DI LODI, SEZIONE CIVILE del 29/03/2011 - Relatore: Cristina Giannelli - Presidente: Cristina Giannelli - Parti: SE.GH. e altri c. ED. soc. coop. a r.l

Sintesi: Nel caso particolare delle cooperative edilizie, nella fase della assegnazione ai soci prenotatari delle unità immobiliari, il trasferimento della proprietà si configura

inevitabilmente come un atto a titolo oneroso, non valendo a conferirgli gratuit  l'equivalenza del corrispettivo al prezzo della costruzione e l'assenza di un profitto della cooperativa.

Estratto: «Invero, come recentemente chiarito dalla stessa Suprema Corte, nel caso particolare delle cooperative edilizie, nella fase della assegnazione ai soci prenotatari delle unit  immobiliari, il trasferimento della propriet  si configura inevitabilmente come un atto a titolo oneroso, non valendo a conferirgli gratuit  l'equivalenza del corrispettivo al prezzo della costruzione e l'assenza di un profitto della cooperativa; inoltre, dovendosi configurare come extracontrattuale la responsabilit  prevista dall'art. 1669 c.c. (in quanto stabilita nei generali interessi alla conservazione del patrimonio edilizio ed all'incolumit  pubblica) e ravvisato il soggetto passivo dell'azione diretta a farla valere non solo nell'appaltatore, ma in colui che abbia costruito l'immobile sotto la propria responsabilit , requisito necessario e sufficiente a configurare la legittimazione ad agire nei suoi confronti   unicamente l'acquisto diretto o mediato dell'immobile, senza che rilevi, salvo che per l'eventuale originaria gratuit , lo specifico rapporto in virt  del quale il soggetto danneggiato ne abbia conseguito la disponibilit  (cos  Cass. n. 16202/07). Risulta inoltre infondata l'eccezione della convenuta circa la non ricorrenza, nel caso di specie, dei requisiti di cui all'art. 1669 c.c. Premesso infatti che secondo il condivisibile orientamento della Suprema Corte, i "gravi difetti" dai quali deriva la responsabilit  prevista dall'art.1669 cod. civ. sono non soltanto quelli che incidono sulla struttura e funzionalit  del fabbricato, ma anche i vizi costruttivi che riducono in misura apprezzabile l'utilit  dell'immobile alterandone il normale godimento (CASS. 3146/98), mentre "Per nozione di comune esperienza, l'esistenza di gravi danni alla struttura dell'edificio non coincide necessariamente con il pericolo di crollo immediato. I danni possono consistere in lesioni alle strutture, imperfezioni, difformit , i difetti di rifiniture etc., che diminuiscono sensibilmente il valore economico dell'edificio nel suo complesso e delle singole unit  immobiliari, dai quali tuttavia non deriva necessariamente il pericolo di crollo" (Cass. 2977/98), deve rilevarsi come, nel caso di specie, il CTU geom. Ba., in sede di ATP, abbia riscontrato nelle abitazioni degli attori vizi e mancanze determinanti, in alcuni casi, "problematiche di sicurezza per gli utenti dell'unit  immobiliare" e, in altri casi, "carenze costruttiva evidente, la quale pu  causare l'insorgere di patologie edilizie", quantificando inoltre i costi per il ripristino in somme rilevanti, che oscillano tra i 12.000 e i 17.000 Euro, che inducono a ritenere che i vizi siano tali da diminuire in modo apprezzabile il valore delle singole unit  immobiliari.»

CORTE D'APPELLO DI ROMA, SEZIONE I CIVILE del 28/03/2011 - Relatore: Gianna Maria Zannella - Presidente: Catello Pandolfi - Parti: Gi.Ad. c. A.T.E.R. e altri

Sintesi: L'assegnazione definitiva del bene   l'atto traslativo che trasferisce il bene dalla cooperativa edilizia (che lo ha realizzato o acquistato a sua volta) al singolo socio irrevocabilmente.

Estratto: «1.2. La conclusione cui   giunto il Tribunale deve essere integralmente confermata. Nelle cooperative edilizie (come nelle altre societ  cooperative) lo scopo mutualistico (art. 2511 c.c.) che le distingue rispetto agli altri tipi di societ  consiste nel raggiungere un risultato economico attraverso l'attivit  di impresa "a condizioni pi 

vantaggiose di quelle che otterrebbero sul mercato" (Relazione al c.c.), in modo tale che i soci siano anche i destinatari "elettivi" dei beni realizzati dalla cooperativa, come ha osservato la dottrina. Tale scopo mutualistico si raggiunge sia tramite l'esercizio in comune dell'attività di impresa, sia tramite una serie di distinti rapporti di scambio tra cooperativa e soci, i quali consentono a costoro di raggiungere il risultato economico per cui essi si sono associati. Essi vanno tenuti distinti. Nel primo caso (esercizio in comune dell'attività di impresa) il socio partecipa all'organizzazione sociale comune; in seguito invece al rapporto di scambio egli diviene proprietario dell'alloggio e realizza in tal modo lo scopo mutualistico tipico della cooperativa. Espressione del rapporto di scambio sono l'atto di prenotazione di alloggio, che ha natura giuridica di contratto preliminare (cfr. Cass. 4.4.1997 n. 2934); nonché l'atto traslativo - l'assegnazione definitiva del bene - che trasferisce il bene dalla cooperativa (che lo ha realizzato o acquistato a sua volta) al singolo socio irrevocabilmente.»

Sintesi: In tema di assegnazione di alloggi di cooperative edilizie a contributo statale, il momento determinante del trasferimento del bene in proprietà, al fine di stabilire se esso cada o meno nella comunione degli acquisti tra coniugi, è quello della stipula del contratto di trasferimento del diritto dominicale.

Estratto: «L'istituto della prenotazione dell'alloggio, al quale si è rifatta la stessa appellante per sostenere l'esistenza del proprio diritto reale, nonché il trasferimento definitivo della proprietà, traggono origine entrambi dal rapporto sociale tra l'Ar. e la cooperativa "Il.Re." e consentono di stabilire che durante la comunione legale degli acquisti tra coniugi la proprietà dell'immobile non si era trasferita in capo agli stessi. La Gi. non ha quindi acquisito nessun diritto di proprietà sull'immobile in dipendenza dal titolo dedotto in giudizio. La giurisprudenza di legittimità ha ripetutamente affermato che in tema di assegnazione di alloggi di cooperative edilizie a contributo statale (qual era la cooperativa "Il.Re.", cfr. l'atto di assegnazione) il momento determinante del trasferimento del bene in proprietà, al fine di stabilire se esso cada o meno nella comunione degli acquisti tra coniugi, è quello della stipula del "contratto di trasferimento del diritto dominicale" (Cass. 12.5.1998 n. 4757 e Cass. 11.6.2005 n. 12382). Tale conclusione, nel caso di specie, non muta con il richiamo alla disciplina della legge n. 60 del 1963 e del regolamento attuativo, contenuto nel D.P.R. n. 1471 del 1963, contrariamente all'assunto dell'appellante. La legge su riferita (il cui articolo 29, richiamato dall'appellante, è stato abrogato dalla legge n. 513 del 1977, ben prima anche della prenotazione dell'alloggio), nonché il regolamento attuativo, sono stati invero approvati per realizzare il piano per le case dei lavoratori, ma non hanno inciso sul regime privatistico del funzionamento delle società cooperative, in base al quale l'alloggio in questione è stato assegnato in proprietà nel caso di specie.»

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> COOPERATIVE EDILIZIE --> ATTO DI PRENOTAZIONE

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.14611 del 23/08/2012 - Relatore: Andrea Scalfaferrì - Presidente: Francesco Maria Fioretti

Sintesi: La previsione della facoltà degli organi della cooperativa edilizia di richiedere al socio, in casi determinati, maggiori somme rispetto al costo medio complessivo dell'alloggio previsto all'inizio del rapporto, rientra tra le condizioni regolanti il rapporto di

scambio ed è quindi legittimamente contenuta nell'atto di prenotazione dell'alloggio medesimo.

Estratto: «3. Con i primi tre motivi, il ricorrente denuncia la violazione o falsa applicazione di norme di diritto (artt. 2345, 2377, 2379, 2516, 2521, 2532 cod. civ.). Lamenta che la Corte romana avrebbe violato il principio, più volte affermato dalla giurisprudenza di legittimità (a partire da Sez. 1 n. 3942/1998) e di merito, secondo cui, in difetto di una clausola statutaria che attribuisca il relativo potere, né il consiglio di amministrazione né l'assemblea della cooperativa possono imporre al socio, pena l'esclusione, un versamento in denaro ulteriore rispetto all'iniziale conferimento, neppure a titolo di elevazione della quota sociale (in luogo dell'aumento di capitale sociale). Lamenta inoltre che la Corte avrebbe, sul punto, erroneamente disatteso l'eccepito giudicato formatosi sulla sentenza n. 8095/2000 del Tribunale di Roma, che, per il motivo testé evidenziato, aveva dichiarato la nullità della deliberazione assunta il 15 aprile 1997 dall'assemblea della medesima cooperativa Casa Nostra 81 nella parte in cui aveva fatto obbligo a ciascuno dei soci, pena l'esclusione, di versare la somma di L. 5 milioni, nonché altra somma da determinare, quali contributi finanziari per l'espletamento dell'attività della cooperativa. Conclude quindi che, in assenza di una specifica clausola statutaria, del tutto illegittima e nulla deve ritenersi la clausola - sulla quale la Corte d'appello ha basato il suo decisum sul punto (cfr. sopra) di cui all'art. 3) dell'atto di prenotazione dell'alloggio, clausola che peraltro sarebbe vessatoria ai sensi dell'art. 1341 cod. civ. 4. Con i successivi sei motivi, il ricorrente denuncia vizi motivazionali su alcuni punti della controversia: la Corte d'appello avrebbe ommesso di considerare che la indeterminatezza della morosità contestata comporta la nullità della delibera di esclusione; avrebbe erroneamente valutato il contenuto della corrispondenza intercorsa (dalla quale emergerebbe un "balletto di cifre" e la indeterminabilità della morosità, che risulterebbe confermata anche dalla c.t.u. contabile); avrebbe quindi -in difetto di determinatezza della morosità- erroneamente valutato in termini di gravità l'inadempimento di esso B., in realtà di modesta entità (tenuto anche conto del credito per vizi dell'alloggio realizzato, non considerato dal Tribunale) specie se raffrontato con l'ingente debito complessivo della cooperativa verso i terzi, ed avrebbe ommesso di considerare la necessità del requisito della colposità dell'inadempimento stesso; avrebbe inoltre ommesso di valutare le prove testimoniali e l'interrogatorio formale espletati (su pagamenti effettuati da esso B. in favore di soggetti apparentemente legittimati), nonché la documentazione prodotta (sempre su pagamenti effettuati da esso B.).5. I primi tre motivi sono privi di fondamento. 5.1. Si è già riferito come la sentenza impugnata -tenuto conto che ai sensi dell'art. 7 dello Statuto della Cooperativa Casa Nostra l'esclusione può essere deliberata tra l'altro nei confronti del socio che senza giustificato motivo non adempia puntualmente agli obblighi assunti a qualunque titolo verso la società - abbia rilevato che nella specie era in discussione l'inadempimento del socio B. all'obbligo, specificamente regolato dall'atto di prenotazione da lui sottoscritto, di pagamento dei costi di costruzione dell'alloggio, comprensivi delle maggiori somme (rispetto al costo medio ivi previsto) che si rendessero necessarie in corso d'opera per le causali indicate dall'art. 3 dell'atto stesso. L'inadempimento di cui qui si discute attiene dunque al rapporto di scambio con la cooperativa, ha rilevato la Corte romana; ed anche su tale assunto ha disatteso l'eccezione di giudicato esterno sulla insussistenza di obblighi di pagamento a carico del socio B., osservando come la delibera annullata nel precedente giudizio riguardasse una richiesta ai soci di somme sostanzialmente a titolo di finanziamento, come tale inerente al rapporto sociale e non a quello di scambio. Il ricorrente ha

indirettamente censurato, in questa sede, tale considerazione assumendo che, in aderenza all'orientamento giurisprudenziale da lui evidenziato, "tutte le somme richieste ed ottenute" dalla Cooperativa "oltre il conferimento iniziale pattuito nell'atto di prenotazione" sarebbero "illegittime e non dovute". La genericità ed infondatezza di tale indistinta affermazione (che peraltro confonde il conferimento con il corrispettivo della acquisizione della proprietà dell'alloggio) costituisce, a ben vedere, il punto critico delle doglianze in esame.5.2. Deve invero rammentarsi che, come questa Corte ha ripetutamente affermato (cfr. tra molte: Sez. 1 n. 6016/03; n. 9393/04; n. 7646/07), il socio di una cooperativa, beneficiario del servizio mutualistico reso da quest'ultima, è parte di due distinti e non sovrapponibili, ancorché collegati, rapporti, aventi diversa natura giuridica e disciplina non omogenea: l'uno, di carattere associativo (che discende direttamente dall'adesione al contratto sociale e dalla conseguente acquisizione della qualità di socio), dal quale deriva l'obbligo del conferimento e della contribuzione alle spese comuni di organizzazione e di amministrazione; l'altro, per lo più di natura sinallagmatica, che deriva dal contratto bilaterale di scambio per effetto del quale egli acquisisce il bene o il servizio resogli dall'ente, in particolare, nelle cooperative edilizie, la proprietà dell'alloggio per la cui realizzazione l'ente è stato costituito. Rapporto di scambio - la cui causa è del tutto omogenea a quella della compravendita - che, con specifico riferimento al corrispettivo dovuto, alla misura e alle modalità di pagamento, è regolato dal contratto di acquisto, quindi in primo luogo dall'atto scritto di prenotazione, sul quale il B. ha fondato la sua domanda ex art. 2932 cod. civ. Ne deriva: a) che, quanto agli obblighi di pagamento derivanti dal rapporto associativo, essi rientrano tra i debiti di conferimento, e per essi vale quanto affermato dalle pronunce richiamate dal ricorrente, cioè che la loro misura non può essere dagli organi sociali variata (salva l'ipotesi di una delibera di aumento del capitale sociale), se ciò non risulti specificamente previsto dallo Statuto; b) che, quanto agli obblighi di pagamento per la acquisizione della proprietà dell'alloggio, la eventuale maggiorazione da parte della cooperativa delle somme da versare rispetto al costo medio complessivo risultante dal piano finanziario richiamato nella prenotazione, ove non sia prevista e regolata dalla prenotazione stessa, non può essere disposta dagli organi della cooperativa nel corso della realizzazione del programma costruttivo.5.3. A tale consolidato orientamento giurisprudenziale il Collegio intende dare continuità, non risultando peraltro dal ricorso elementi idonei a giustificare una modifica. L'infondatezza, che ne deriva, della generica affermazione circa l'illegittimità di ogni richiesta, da parte della Cooperativa al B., di somme ulteriori rispetto a quelle inizialmente previste comporta: a) l'infondatezza della doglianza relativa al rigetto della eccezione di giudicato esterno, giacché il ricorrente non ha specificamente censurato (né tantomeno esposto specifici argomenti contrari) che la delibera annullata dalla precedente sentenza riguardasse una richiesta di somme attinente al rapporto sociale e non a quello di scambio; l'infondatezza del rilievo circa la illegittimità o nullità della clausola di cui all'art. 3 dell'atto di prenotazione (inammissibile è quello circa la vessatorietà di tale clausola, trattandosi di questione, coinvolgente anche accertamenti di fatto, che non risulta essere stata sollevata né esaminata in sede di merito), non essendo condivisibile, per quanto detto, l'assunto sul quale il ricorrente basa tale rilievo, giacché la previsione della facoltà degli organi della Cooperativa di richiedere al socio, in casi determinati, maggiori somme rispetto al costo medio complessivo dell'alloggio previsto all'inizio del rapporto, rientra tra le condizioni regolanti il rapporto di scambio ed è quindi legittimamente contenuta nell'atto di prenotazione.»

CORTE D'APPELLO DI ROMA, SEZIONE I CIVILE del 28/03/2011 - Relatore: Gianna Maria Zannella - Presidente: Catello Pandolfi - Parti: Gi.Ad. c. A.T.E.R. e altri

Sintesi: L'atto di prenotazione di alloggio nei confronti della cooperativa edilizia ha natura giuridica di contratto preliminare.

Estratto: «1.2. La conclusione cui è giunto il Tribunale deve essere integralmente confermata. Nelle cooperative edilizie (come nelle altre società cooperative) lo scopo mutualistico (art. 2511 c.c.) che le distingue rispetto agli altri tipi di società consiste nel raggiungere un risultato economico attraverso l'attività di impresa "a condizioni più vantaggiose di quelle che otterrebbero sul mercato" (Relazione al c.c.), in modo tale che i soci siano anche i destinatari "elettivi" dei beni realizzati dalla cooperativa, come ha osservato la dottrina. Tale scopo mutualistico si raggiunge sia tramite l'esercizio in comune dell'attività di impresa, sia tramite una serie di distinti rapporti di scambio tra cooperativa e soci, i quali consentono a costoro di raggiungere il risultato economico per cui essi si sono associati. Essi vanno tenuti distinti. Nel primo caso (esercizio in comune dell'attività di impresa) il socio partecipa all'organizzazione sociale comune; in seguito invece al rapporto di scambio egli diviene proprietario dell'alloggio e realizza in tal modo lo scopo mutualistico tipico della cooperativa. Espressione del rapporto di scambio sono l'atto di prenotazione di alloggio, che ha natura giuridica di contratto preliminare (cfr. Cass. 4.4.1997 n. 2934); nonché l'atto traslativo - l'assegnazione definitiva del bene - che trasferisce il bene dalla cooperativa (che lo ha realizzato o acquistato a sua volta) al singolo socio irrevocabilmente.»

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> COOPERATIVE EDILIZIE --> COMUNIONE LEGALE

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.16305 del 26/07/2011 - Relatore: Maria Rosaria San Giorgio - Presidente: Olindo Schettino

Sintesi: In tema di assegnazione di alloggi di cooperative edilizie, il momento determinativo dell'acquisto della titolarità dell'immobile da parte del singolo socio, onde stabilire se il bene ricada, o meno, nella comunione legale tra coniugi, è quello della stipula del contratto di trasferimento del diritto dominicale (contestuale alla convenzione di mutuo individuale), poiché solo con la conclusione di tale negozio il socio acquista, irrevocabilmente, la proprietà dell'alloggio (assumendo, nel contempo, la veste di mutuatario dell'ente erogatore), mentre la semplice qualità di socio, e la correlata "prenotazione", in tale veste, dell'alloggio, si pongono come vicende riconducibili soltanto a diritti di credito nei confronti della cooperativa, inidonei, come tali, a formare oggetto della comunio incidens familiare.

Estratto: «2. Con l'unico, articolato motivo del ricorso principale, si deduce erronea interpretazione e applicazione delle disposizioni di cui agli artt. 177, 179, 769 e 809 cod. civ., per avere la Corte di merito erroneamente qualificato la fattispecie sottoposta al suo esame, disconoscendo conseguentemente che l'immobile fosse stato donato al ricorrente dalla propria madre, e che, pertanto, esso fosse ricompreso nella ipotesi di cui all'art. 179 cod. civ., lett. B). La Corte, inoltre, non avrebbe fornito alcuna esauriente motivazione in ordine alla statuizione adottata, non avendo attribuito alcuna rilevanza alla circostanza che la liberalità

in favore del ricorrente era stata attuata dalla madre con la cessione della propria posizione di socia della cooperativa e del credito relativo alle somme dalla stessa versate per l'assegnazione dell'appartamento e del box, e che, pertanto, l'atto di assegnazione in proprietà costituiva solo un negozio diretto a completare sotto un profilo meramente formale la fattispecie della liberalità, voluta e disposta prima ancora del matrimonio. La Corte avrebbe poi del tutto trascurato la circostanza che le somme quietanzate nell'atto di trasferimento erano quelle già versate alla cooperativa dalla madre dell'attuale ricorrente, ed allo stesso poi accreditate dalla stessa cooperativa, e che quelle successivamente occorse per il pagamento delle rate dei mutui erano state da lui versate.

3.1. - La censura è immeritevole di accoglimento.

3.2. - La soluzione della questione sottoposta all'esame della Corte muove dal rilievo che la comunione legale fra i coniugi, di cui all'art. 177 cod. civ., riguarda gli acquisti, cioè gli atti implicanti l'effettivo trasferimento della proprietà della res o la costituzione di diritti reali sulla medesima, non quindi le semplici situazioni obbligatorie, per la loro stessa natura relativa o personale, pur se strumentali all'acquisizione di una res. Ne consegue che, in tema di assegnazione di alloggi di cooperative edilizie, il momento determinativo dell'acquisto della titolarità dell'immobile da parte del singolo socio, onde stabilire se il bene ricada, o meno, nella comunione legale tra coniugi, è quello della stipula del contratto di trasferimento del diritto dominicale (contestuale alla convenzione di mutuo individuale), poiché solo con la conclusione di tale negozio il socio acquista, irrevocabilmente, la proprietà dell'alloggio (assumendo, nel contempo, la veste di mutuatario dell'ente erogatore), mentre la semplice qualità di socio, e la correlata "prenotazione", in tale veste, dell'alloggio, si pongono come vicende riconducibili soltanto a diritti di credito nei confronti della cooperativa, inidonei, come tali, a formare oggetto della comunione familiare (v., in tal senso, Cass., sentt. nn. 12382 del 2005 e 4757 del 1998).

3.3. - Nella specie, detta stipulazione avvenne in epoca successiva al matrimonio tra l'attuale ricorrente e la intimata. Sicché correttamente la Corte di merito ha ritenuto, sulla base dell'orientamento della giurisprudenza di legittimità, che il bene de quo facesse parte della comunione, poiché non si trattava di bene personale, intendendosi per tale quello di uso strettamente personale o destinato all'esercizio della professione, ovvero acquistato con danaro del coniugo purché proveniente dalla vendita di beni personali (v. Cass., sent. n. 2954 del 2003): inferendone la conclusione che, quand'anche l'appartamento fosse stato pagato con danaro proveniente da attività propria del N. circostanza che il giudice di secondo grado non ha ritenuto suffragata da elementi probatori -, ciò non ne avrebbe escluso la contitolarità in capo ai coniugi.»

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> COOPERATIVE EDILIZIE --> ESCLUSIONE

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.4386 del 24/02/2014 - Relatore: Carlo De Chiara -
Presidente: Pietro Campanile

Sintesi: La delibera di esclusione del socio assunta dai liquidatori della cooperativa edilizia non è né inesistente né nulla ai sensi dell'art. 2379 c.c., che contempla esclusivamente l'impossibilità e l'illiceità dell'oggetto.

Estratto: «3. - Con il terzo motivo, denunciando violazione dell'art. 2379 c.c., si sostiene che la carenza di potere dei liquidatori a deliberare l'esclusione del socio comporta la nullità o inesistenza giuridica della relativa Delib..

3.1. - Il motivo è infondato. Esclusa, infatti,

l'inesistenza giuridica, dato che non può certo dirsi che una Delib. di esclusione del socio assunta dai liquidatori di una cooperativa sia priva degli elementi essenziali per qualificarla tale, va osservato che la carenza di potere degli autori non costituisce ragione di nullità della Delib. ai sensi dell'art. 2379 c.c. (nel testo qui applicabile *ratione temporis*, anteriore alla riforma di cui al D.Lgs. 17 gennaio 2003, n. 6), il quale contempla esclusivamente l'impossibilità e l'illiceità dell'oggetto.»

Sintesi: L'avvenuto trasferimento della proprietà dell'alloggio al socio della cooperativa edilizia non comporta la nullità per impossibilità o illiceità dell'oggetto della delibera di esclusione, ma la mera annullabilità della medesima.

Estratto: «6. - Con il sesto motivo, denunciando violazione dell'art. 2379 c.c. e del t.u. dell'edilizia popolare ed economica approvato con R.D. n. 1165 del 1938, artt. 98, 139 e 229, nonché vizio di motivazione, si ripropone la tesi della nullità, per impossibilità o illiceità dell'oggetto, della Delib. di esclusione del socio di cooperativa edilizia che abbia conseguito la consegna dell'alloggio o abbia integralmente pagato i costi di costruzione a suo carico tramite accollo di mutuo o con altro mezzo di pagamento.6.1. - Il motivo è infondato. E', invero, soltanto con la stipulazione del contratto di mutuo individuale che il socio della cooperativa acquista la proprietà dell'alloggio (art. 229 t.u. cit.), la quale, del resto, può essere trasferita soltanto con un contratto scritto (art. 1350 c.c., n. 1), non certo con atti materiali quali la consegna o il pagamento. Nè, comunque, lo stesso avvenuto trasferimento della proprietà avrebbe comportato nullità per impossibilità o illiceità dell'oggetto della Delib. di esclusione del socio, bensì mera annullabilità della medesima.»

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> COOPERATIVE EDILIZIE --> ESCLUSIONE --> COMUNICAZIONE

TRIBUNALE DI ROMA, SEZIONE III CIVILE del 14/12/2010 - Relatore: Maria Gabriella Marcello - Presidente: Maria Rosaria Covelli - Parti: Bo. Gi. e Bo. Lu. c. La. Scarl

Sintesi: La cooperativa edilizia ha solo il dovere di comunicare la decisione di esclusione, non di allegare copia autentica della delibera di esclusione.

Sintesi: La comunicazione al socio da parte della cooperativa edilizia della deliberazione di esclusione non richiede la trasmissione in forma autentica ed integrale del provvedimento, né l'adozione di particolari formalità, essendo sufficiente che essa risulti idonea a rendere edotto il socio delle ragioni dell'adottata sanzione, onde consentirgli di difendersi giudizialmente con l'opposizione.

Sintesi: L'eventuale incompletezza ovvero la mancata specificità della comunicazione della delibera di esclusione non incide sulla validità ed efficacia del provvedimento, potendo spiegare rilievo solo al diverso fine di consentire un'opposizione tardiva o non specifica, e diviene, comunque, irrilevante quando l'escluso dimostri di essere pienamente consapevole delle vicende concretamente addebitategli, per avere su di esse fondato la propria difesa in sede di opposizione.