

# EDILIZIA RESIDENZIALE AGEVOLATA E PUBBLICA

raccolta di giurisprudenza 2009-2012

OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA

collana a cura di **PAOLO LORO**

REPERTORI

edilizia, urbanistica

**JRE 35**

# **EDILIZIA RESIDENZIALE AGEVOLATA E PUBBLICA**

raccolta di giurisprudenza 2009-2012

**EXEO**edizioni 

ISBN: 978-88-97916-38-5

professionisti

pubblica amministrazione



fax: 049 9710328 – tel: 049 9710328 martedì e giovedì dalle 12:30 alle 14:00 e-mail: [info@exeo.it](mailto:info@exeo.it)

---

La presente opera è una raccolta, organizzata in una tassonomia tematica, di massime giurisprudenziali (denominate 'sintesi') in materia di edilizia residenziale agevolata e pubblica, elaborate dalla redazione della rivista giuridica Urbium.it, tratte da pronunce recensite dalla medesima rivista appartenenti agli anni 2009, 2010, 2011 e 2012. Alle massime seguono gli estratti pertinenti delle pronunce a cui si riferiscono.

Disclaimer: pur compiendo ogni ragionevole sforzo per assicurare che le massime siano elaborate con la cura necessaria, si avverte che errori, inesattezze, ambiguità od omissioni sono sempre possibili. Con riguardo a ciò, l'editore e il curatore si esimono da ogni responsabilità, invitando l'utente a verificare in ogni caso la massima di interesse con il contenuto della relativa sentenza.

Copyright © 2013 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. Le massime/sintesi, quando costituiscono una rielaborazione delle pronunce da cui sono tratte, sono opera protetta dal diritto di autore e possono essere utilizzate solo citando la fonte e per fini non commerciali. La classificazione delle massime costituisce parimenti opera protetta dal diritto di autore, di cui nessun uso è consentito. Sono consentite esclusivamente citazioni a titolo di cronaca, studio, critica, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dalla menzione della fonte. È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo senza l'autorizzazione scritta dell'editore. È consentita la stampa ad esclusivo uso personale dell'utilizzatore, e comunque mai a scopo commerciale.

**Il presente prodotto può essere utilizzato esclusivamente dalla persona fisica acquirente e dai suoi stretti collaboratori professionali, o da un singolo destinatario in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica. Ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque, totale o parziale, è vietata senza il consenso scritto dell'editore.**

Edizione: febbraio 2013 - collana: OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA, a cura di Paolo Loro - materia: edilizia, urbanistica - tipologia: repertori - formato: digitale, pdf - dimensione: A4 - ISBN: 978-88-97916-38-3 - codice: JRE35 - nic: 102 - prezzo: € 15,00 - Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 DUNS 339162698 c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova – sede operativa via Dante Alighieri 6 int. 1 35028 Piove di Sacco (PD) [info@exeo.it](mailto:info@exeo.it). Luogo di elaborazione: sede operativa.



professionisti

pubblica amministrazione

[www.urbium.it](http://www.urbium.it)

[www.territorio.it](http://www.territorio.it)

[www.exeo.it](http://www.exeo.it)

## SOMMARIO

### **edilizia residenziale agevolata**

- [1\) EDILIZIA RESIDENZIALE AGEVOLATA --> ASSEGNAZIONE](#)
- [2\) EDILIZIA RESIDENZIALE AGEVOLATA --> ATTI IMPUGNABILI](#)
- [3\) EDILIZIA RESIDENZIALE AGEVOLATA --> CONTRIBUTI REGIONALI](#)
- [4\) EDILIZIA RESIDENZIALE AGEVOLATA --> DIVIETO DI ALIENAZIONE](#)
- [5\) EDILIZIA RESIDENZIALE AGEVOLATA --> DIVIETO DI SUBLOCAZIONE](#)
- [6\) EDILIZIA RESIDENZIALE AGEVOLATA --> DOMANDA --> INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE](#)
- [7\) EDILIZIA RESIDENZIALE AGEVOLATA --> FISSAZIONE DEI PREZZI](#)
- [8\) EDILIZIA RESIDENZIALE AGEVOLATA --> REGIONI/PROVINCE --> LIGURIA](#)
- [9\) EDILIZIA RESIDENZIALE AGEVOLATA --> REGIONI/PROVINCE --> PROVINCIA DI BOLZANO](#)
- [10\) EDILIZIA RESIDENZIALE AGEVOLATA --> VARIAZIONI ESSENZIALI](#)

### **edilizia residenziale pubblica**

- [1\) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA](#)
- [2\) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO](#)
- [3\) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO --> ASSENZA DI ALLOGGI IN PROPRIETÀ](#)
- [4\) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO --> CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO](#)
- [5\) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO --> CONTRATTO PRELIMINARE](#)

6) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO --> GRADUATORIA --> CRITERI DI FORMAZIONE --> REGIONI E PROVINCE --> CALABRIA

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

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

9) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO --> SOPRAVVENIENZE NORMATIVE

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

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

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

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

14) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> CLASSIFICAZIONE CATASTALE

15) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> COOPERATIVE EDILIZIE

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

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

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

19) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> COOPERATIVE EDILIZIE --> ESCLUSIONE --> COMUNICAZIONE

20) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> COOPERATIVE EDILIZIE --> ESCLUSIONE --> PRESUPPOSTI

21) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> COOPERATIVE EDILIZIE --> ESCLUSIONE --> PRESUPPOSTI --> ONERE DELLA PROVA

22) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> COOPERATIVE EDILIZIE --> ESCLUSIONE --> PRESUPPOSTI --> SINDACATO GIURISDIZIONALE

23) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> COOPERATIVE EDILIZIE --> ESCLUSIONE --> TERMINE PER IMPUGNAZIONE

24) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> COOPERATIVE EDILIZIE --> ESTINZIONE

25) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> COOPERATIVE EDILIZIE --> RAPPRESENTANZA

26) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> COOPERATIVE EDILIZIE --> RESPONSABILITÀ

27) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> COOPERATIVE EDILIZIE --> SCOPO MUTUALISTICO

28) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> COOPERATIVE EDILIZIE --> TITOLI E PUNTEGGIO

29) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> I.C.I.

30) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> IMPOSTA DI REGISTRO

31) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> LOCALIZZAZIONE

32) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> PERCENTUALE RISPETTO AL FABBISOGNO ABITATIVO

33) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> REGIONI E PROVINCE --> BASILICATA

34) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> REGIONI E PROVINCE --> LAZIO

35) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> SUBENTRO

**n°01** EDILIZIA RESIDENZIALE AGEVOLATA --> ASSEGNAZIONE

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.3688 del 22/06/2012 - Relatore: Nicola Gaviano -  
Presidente: Marzio Branca

**Sintesi: In tema di edilizia popolare ed economica, l'acquisto della proprietà dell'alloggio sociale da parte del socio di cooperativa edilizia fruente del contributo erariale, non si verifica per effetto di un contratto, bensì in virtù ed al termine di un complesso procedimento, plurifasico, improntato al perseguimento di finalità pubblicistiche.**

Estratto: «L'art. 23 della legge n. 457 del 5 agosto 1978, occupandosi dell'eventualità che il socio di cooperativa edilizia o l'acquirente risulti in possesso di un reddito superiore a quello prescritto, gli attribuisce ugualmente il "diritto a conservare l'abitazione". Ma stabilisce che "In tal caso il contributo dello Stato concesso ... viene rispettivamente ridotto ... ovvero annullato e gli interessati sono tenuti a rimborsare allo Stato l'ammontare dei contributi già corrisposti agli Istituti mutuanti anche sugli interessi di preammortamento". La norma legislativa statale instaura, quindi, un inequivocabile collegamento tra il mancato sbocco dell'intervento edilizio ausiliato in un accesso al bene dell'abitazione da parte di un soggetto munito dei requisiti previsti, da un lato, ed il recupero integrale da parte dello Stato dei contributi erogati, ivi compresi quelli sugli interessi di preammortamento, dall'altro (benché questi ultimi vengano erogati già durante il corso dei lavori, e per un importo rigidamente predeterminato). Con ciò l'operazione agevolativa complessiva viene dunque delineata in termini inequivocabilmente unitari, e fatta dipendere nella propria interezza dal possesso dei requisiti da parte del fruitore finale. Nel che trova smentita la compartimentazione dell'operazione in due stadi successivi indipendenti prospettata invece dalla Cooperativa, e la doglianza della medesima circa la "indebita commistione" in cui la Regione sarebbe incorsa in suo danno. Anche la giurisprudenza civile ha del resto osservato (sia pure ad altri fini) che, "in tema di edilizia popolare ed economica, l'acquisto della proprietà dell'alloggio sociale da parte del socio di cooperativa edilizia fruente del contributo erariale, non si verifica per effetto di un contratto, bensì in virtù ed al termine di un complesso procedimento, plurifasico, ... improntato al perseguimento di finalità pubblicistiche" (Cass, civ., II, 27 febbraio 2007, n. 4626).5e L'impostazione unitaria sopra descritta ha un significato logico del tutto chiaro: la finalità intorno alla quale ruota l'ausilio pubblico nella materia è quella dell'agevolazione dell'accesso alla prima casa di abitazione da parte di persone non abbienti, in possesso quindi di particolari requisiti (la L.R. n. 22 del 1982, agli artt. 22 e 23, impone alle cooperative edilizie, per poter concorrere nel settore, il possesso da parte dei soci -anche supplenti- di tutti i requisiti soggettivi previsti dalla legge n. 457/1978, ed esige dalle imprese aspiranti allo stesso fine, simmetricamente, l'impegno a cedere in proprietà gli alloggi realizzati con i finanziamenti di edilizia agevolata-convenzionata esclusivamente ad acquirenti muniti dei medesimi requisiti). In tanto le provvidenze previste dalla legge sono accordate, perciò, in quanto si stia perseguendo lo scopo essenziale avuto di mira dal legislatore. Ove tale risultato non consegua, una definitiva appropriazione delle provvidenze cui si aveva avuto accesso solo nella prospettiva finalistica indicata risulta, quindi, priva di giustificazione, occorrendo invece fare luogo alle proporzionali restituzioni del caso.5f In coerenza con le coordinate appena illustrate, nel caso concreto la Cooperativa ha avuto

accesso ai contributi sulla base di un programma costruttivo finalizzato all'assegnazione degli alloggi da realizzare a soggetti dotati dei requisiti di legge. Per alcuni degli alloggi previsti, però, per varie ragioni non si è effettivamente verificata l'assegnazione a destinatari in possesso dei requisiti prescritti, ed è rimasto quindi insoddisfatto l'interesse pubblico al quale l'erogazione contributiva era preordinata. Da qui la correttezza dell'iniziativa recuperatoria regionale, sorretta dalle clausole e norme già viste e dai principi generali richiamati dalla difesa della medesima Amministrazione. I relativi dati contrattuali e legislativi, infatti, smentiscono la tesi della Cooperativa sulla presunta indifferenza della fase di preammortamento rispetto alle vicissitudini della fase successiva, e rendono evidente la necessità e doverosità dell'iniziativa intrapresa dalla Regione. 5g Per quanto precede, la Sezione non ritiene di dover riconoscere una valenza innovativa alla previsione dell'art. 6 ("Recupero di contributi") della L.R. n. 34 del 2 maggio 1990, nella parte in cui l'articolo si limita a prevedere, oltretutto solo genericamente, che nell'attuazione dei programmi di edilizia residenziale ammessi a finanziamento possano verificarsi situazioni tali da rendere necessario nei confronti dei soggetti attuatori degli interventi, ove non conclusi con l'accollo del mutuo, il "recupero dei contributi liquidati fino a quel momento". Il novum introdotto dall'articolo risiede semmai nell'apposita disciplina (recata dalla parte terminale della proposizione testé ricordata) del tasso di interesse da applicare nella suddetta evenienza. Senza dire, infine, per mera completezza, che, come ha fatto notare la difesa regionale, le causali che nella specie hanno in concreto determinato la mancata realizzazione delle finalità perseguite dalla legge si sono verificate solo a partire dal 1991, vale a dire dopo l'entrata in vigore dell'art. 6 L.R. cit., che pertanto potrebbe comunque potenzialmente prestarsi a fondare l'azione della Regione.»

TAR TOSCANA, SEZIONE II n.976 del 04/06/2009 - Relatore: Pietro De Berardinis - Presidente: Maurizio Nicolosi

**Sintesi: Con riguardo alle cooperative edilizie che fruiscono di contributo statale, la prenotazione dell'alloggio da parte del socio non è configurabile come un'accettazione di una proposta contrattuale nell'ambito di uno schema privatistico, ma si qualifica come semplice momento di un complesso procedimento, di rilevanza pubblicistica, diretto alla assegnazione dell'alloggio, dopo la quale potrà avere luogo il negozio traslativo dell'alloggio con acquisizione del diritto di proprietà su di esso.**

Estratto: «L'atto di prenotazione dell'immobile nei riguardi di una cooperativa edilizia, regolato dagli artt. 95 e segg. del r.d. 28 aprile 1938, n. 1165, si inserisce in un complesso iter procedimentale articolato nelle fasi della prenotazione, assegnazione e stipulazione di mutuo individuale, al momento della quale soltanto si verifica il trapasso di proprietà (C.d.S., Sez. IV, 27 dicembre 1994, n. 1069). In materia vige il principio per cui, con riguardo alle cooperative edilizie che fruiscono di contributo statale, la prenotazione dell'alloggio da parte del socio, pur se correlata ad una offerta della società, non è configurabile come un'accettazione di una proposta contrattuale nell'ambito di uno schema privatistico, ma si qualifica come semplice momento di un complesso procedimento, di rilevanza pubblicistica, diretto alla assegnazione dell'alloggio, dopo la quale potrà avere luogo il negozio traslativo