



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO, DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITA'
IL RESPONSABILE DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

SERVIZIO QUALITÀ URBANA E POLITICHE ABITATIVE
IL RESPONSABILE ING. MARCELLO CAPUCCI

Al Comune

INVIATO TRAMITE PEC

OGGETTO: Superamento dei limiti di reddito per la permanenza e fuoriuscita di un componente dal nucleo familiare assegnatario (vostra richiesta prot. 38602 del 04/04/2017).

In relazione alla vostra richiesta di indicazioni circa il caso in cui i limiti di reddito rientrano entro i limiti previsti per la permanenza a seguito della fuoriuscita di un componente dal nucleo familiare dopo la comunicazione di avvio del procedimento di decadenza, si forniscono i seguenti chiarimenti.

1. La Legge regionale n. 24 del 2001 prevede, all'art. 30, comma 1, una serie di fatti o condizioni che determinano la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio erp. Tra queste è indicata la perdita dei requisiti richiesti per l'accesso all'erp (lettera e) ed il superamento dei limiti di reddito per la permanenza (lettera f). Nel corso della locazione, con cadenza annuale, viene accertata la situazione reddituale e la permanenza degli altri requisiti (artt. 24, comma 1 e 33, comma 1).

Il reddito del nucleo avente diritto, sia per l'accesso che per la permanenza, si compone attualmente di due fattori: ISEE e patrimonio mobiliare. I valori sono stati fissati, da ultimo, dalla D.G.R. n. 894 del 2016 e il superamento anche di uno solo di questi valori determina la perdita del requisito del reddito.

2. Il provvedimento di decadenza è di competenza comunale ed è assunto in contraddittorio con l'interessato, entro 60 giorni dall'accertamento dei fatti o condizioni previsti come causa di decadenza (art. 30, comma 2). Nel caso in cui la dichiarazione di decadenza sia pronunciata per la perdita dei requisiti, il nucleo deve rilasciare l'alloggio



“con decorrenza dal trecentosessantacinquesimo giorno successivo alla data di dichiarazione di decadenza e comunque non oltre la data di scadenza del contratto.”.

Il contraddittorio con l'interessato, assicurato dall'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7, comma 1, legge n. 241 del 1990, ha la finalità di consentire al soggetto il suo apporto in termini di informazioni ed osservazioni, le quali sono utili all'amministrazione per pervenire alla propria decisione.

3. Se nel corso del procedimento il soggetto dimostra che la causa di decadenza non sussiste o è stata rimossa l'amministrazione non pronuncia la decadenza.

Si richiama (e si allega) a tal proposito un precedente parere, rilasciato nel 2007 dal Servizio Attività consultiva giuridica e Coordinamento dell'Avvocatura regionale, in merito ad una ipotesi di decadenza per la perdita del requisito della impossidenza, che esprime dei principi ancora validi rispetto alla decadenza per perdita dei requisiti. Nel parere si sottolinea che *“La decadenza in relazione alla perdita dei requisiti si giustifica per ragioni di legittimità. La decadenza dall'assegnazione inerisce all'antigiuridicità della vigenza dell'atto emanato (di assegnazione), o meglio dell'assetto prodotto da quell'atto (di assegnazione). La decadenza dall'assegnazione è diretta a fare cessare situazioni contra ius (omissis)”.*

Se quindi nel corso del procedimento un componente esce dal nucleo e viene presentata una nuova dichiarazione ISEE (coerente con i limiti previsti dalla D.G.R. n. 894 del 2016), non appare possibile pronunciare la decadenza in quanto nel momento in cui viene pronunciata la decadenza deve persistere la perdita del requisito e quindi l'antigiuridicità della assegnazione. E' chiaro che l'amministrazione comunale potrà fare i controlli che ritiene opportuni e necessari al fine di accertare che la fuoriuscita del componente dal nucleo sia reale.

4. In via straordinaria l'art. 30, comma 5 bis, prevede che, su istanza dell'interessato, il Comune revoca il provvedimento di decadenza per superamento dei limiti di reddito *“qualora il reddito del nucleo avente diritto, nell'anno successivo a quello dell'accertamento, sia rientrato entro il limite per la permanenza, per il venir meno dei fattori straordinari che avevano prodotto il superamento del medesimo limite.”.*

In sostanza dopo la dichiarazione di decadenza può essere dimostrato il rientro del reddito nei limiti per la permanenza e quindi può essere accertato, in tal modo, che il fattore straordinario che ha determinato l'aumento dell'ISEE e/o del patrimonio mobiliare è venuto meno. La revoca del provvedimento di decadenza è motivata dal fatto che quel superamento dei limiti di reddito non è veramente rappresentativo di un aumento della “ricchezza” del nucleo, in quanto il superamento dei limiti di reddito è stato causato da un fattore straordinario inidoneo a produrre un incremento del reddito in maniera continuativa.

5. La medesima disposizione prevede che *“Non può essere considerato fattore straordinario la fuoriuscita di un componente dal nucleo successivamente alla dichiarazione di decadenza.”.* Quindi la revoca non può essere disposta se il reddito è



rientrato nei limiti per la permanenza unicamente per il fatto che un componente è uscito dal nucleo dopo la dichiarazione di decadenza. In tal caso infatti non entra in gioco un fattore straordinario che ha determinato il superamento dei limiti di reddito ma il reddito rientra nei limiti per la permanenza “semplicemente” perché nella dichiarazione ISEE dell’anno successivo il nucleo preso a riferimento è modificato.

6. Si potrebbe anche verificare il caso in cui il fattore straordinario (previsto dall’art. 30, comma 5 bis) che ha determinato il superamento dei limiti di reddito sia già dimostrabile durante il procedimento avviato dal Comune ed in tal caso, per rispondere al principio di economicità degli atti amministrativi, potrebbe essere opportuno non emettere una pronuncia di decadenza che poi dovrebbe essere revocata.

Quindi, in sintesi, si può sostenere che mentre nel corso del procedimento è ancora consentito al nucleo di rientrare nei limiti di reddito per la permanenza con la fuoriuscita di un componente dal nucleo, successivamente alla dichiarazione di decadenza i mutamenti nella composizione del nucleo sono irrilevanti rispetto alla possibilità di revoca (ammessa solo nell’ipotesi del venir meno del fattore straordinario).

Si allega il parere NP/2007/13051 del 19 giugno 2007 del Servizio Attività consultiva giuridica e Coordinamento dell’Avvocatura regionale.

Cordialmente.

Dott. Giovanni Santangelo
(firmato digitalmente)

Ing. Marcello Capucci
(firmato digitalmente)

Per informazioni sulla presente pratica rivolgersi a:
Raffaella Lumbrici, tel. 051.5276070 Email: raffaella.lumbrici@regione.emilia-romagna.it
Nome file: L.R. n.24 del 2001/pareri/decadenza

**Servizio Attività consultiva giuridica e
Coordinamento dell'Avvocatura regionale**

Il Dirigente Responsabile del Servizio

Giuseppe Guaragnella

TIPO ANNO NUMERO
Reg. NP, 2007, 13051

del 19 GIU 2007

Al Responsabile del Servizio Politiche abitative
Dott. Raffaele Lungarella
SEDE

OGGETTO : Richiesta di parere in materia di decadenza dall'assegnazione di alloggi ERP.

È richiesto a questo Servizio di esprimere parere in ordine ad un quesito proposto dal Comune di _____ Il riferimento è ad un caso in cui il requisito dei "limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili" è venuto a mancare per un periodo breve in relazione all'acquisto di un immobile da parte di un figlio degli assegnatari in procinto di uscire dal nucleo familiare per costituirne uno proprio. Il figlio degli assegnatari, che al momento del contraddittorio faceva ancora parte del nucleo familiare avente diritto all'alloggio, giustificava l'acquisto dell'immobile con l'intenzione di costituire un nucleo proprio. Ed infatti vi andava ad abitare uscendo dal nucleo originario prima della conclusione del procedimento volto a dichiarare la decadenza dall'assegnazione. Il comune di _____ - che ha

40127 Bologna - viale Aldo Moro, 52 - Tel. 051.6395347 / 051.6395511 - Fax 051.6395795
e-mail: gguaragnella@regione.emilia-romagna.it

a uso interno DP

ANNO	NUMERO

 Classif.

INDICE	LIV.1	LIV.2	LIV.3	LIV.4	LIV.5
177	150	50			

 Fasc.

ANNO	NUMERO	SUB
2007		

chiuso il procedimento dichiarando la decadenza del nucleo dall'assegnazione- chiede alla amministrazione regionale di esprimere il proprio parere in merito alla correttezza della soluzione adottata.

La legge regionale 24/2001 definisce tra l'altro il regime giuridico e le modalità di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Nella ripartizione delle funzioni tra i diversi livelli territoriali è stabilito che spetta ai comuni la disciplina della gestione degli alloggi erp e l'esercizio delle funzioni amministrative in materia.

L'art. 30 della legge regionale citata regola la decadenza dall'assegnazione prevedendo i casi e le conseguenze della dichiarazione. Nell'ambito dell'esercizio delle funzioni loro attribuite in materia, i comuni disciplinano il procedimento per l'assegnazione (nonché per la dichiarazione di decadenza) degli alloggi. Così vari comuni, tra i quali quelli della provincia di Forlì- Cesena, hanno per esempio espressamente previsto che <<L'acquisizione della titolarità di un diritto reale di godimento su bene immobile da parte di un componente del nucleo familiare, diverso dall'assegnatario e dal coniuge, non comporta la decadenza, a condizione che l'alloggio sia finalizzato all'abitazione dell'acquirente e venga occupato entro un anno dall'acquisto, fatte salve le cause di forza maggiore riconosciute dall'amministrazione Comunale>>.

La soluzione espressamente adottata da alcune amministrazioni comunali risponde alla *ratio* dell'istituto della decadenza dall'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale in relazione alla perdita del requisito in questione.

L'adozione di un provvedimento di decadenza -con conseguente risoluzione del rapporto di locazione- nei confronti di un nucleo familiare che, pur modificato nella propria composizione, mantenga l'esigenza abitativa e conservi il requisito della c.d. impossidenza non sembra del resto rispondere all'interesse pubblico.

La decadenza in relazione alla perdita dei requisiti si giustifica per ragioni di legittimità. La decadenza dall'assegnazione inerisce all'antigiuridicità della

vigenza dell'atto emanato, o meglio dell'assetto prodotto da quell'atto. La decadenza dall'assegnazione è diretta a far cessare situazioni *contra ius*; nel caso concreto la pronuncia della decadenza non solo interviene in un momento in cui l'antigiuridicità è cessata, ma interviene altresì a sanzionare proprio i componenti del nucleo che non hanno mai violato il divieto di titolarità di diritti reali.

L'amministrazione nel procedimento diretto alla pronuncia di decadenza effettua valutazioni aventi per oggetto le situazioni di fatto e di diritto costituenti le ragioni del provvedimento e quest'ultimo va adottato sulla base di una idonea istruttoria e di una adeguata motivazione, nel rispetto del principio generale di ragionevolezza.

In conclusione si ritiene che nel caso di specie l'assegnazione potesse essere mantenuta. Per ragioni di chiarezza e di trasparenza del comportamento dell'amministrazione si ritiene auspicabile una specificazione del requisito della mancanza di titolarità di altri diritti reali e dei casi di decadenza.

Cordiali saluti

Il responsabile del Servizio

Avv. Giuseppe Guaragnella

