



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: Parere in merito all'applicazione dell'art. 27, LR. n. 24 del 2001 modificata dalla L.R. n. 24 del 2013 (Vostra richiesta prot. n. 2017/0006710 del 07/03/2017).

In relazione al caso prospettato dalla vostra amministrazione, relativo ad una richiesta di ampliamento a favore di un nipote dell'assegnatario (figlio di figlio), si forniscono i seguenti chiarimenti, ricostruendo sinteticamente il quadro normativo generale di riferimento.

L'istituto dell'ampliamento è previsto dalla legge regionale per rispondere alla evoluzione nel tempo del nucleo familiare originario (ossia quello che ha avuto all'inizio l'assegnazione dell'alloggio erp), che può essere interessato da una serie di eventi di natura familiare e personale. Definire chi ha diritto all'ampliamento del nucleo originario ha una grande rilevanza in quanto in capo ai soggetti che vengono a far parte del nucleo è riconosciuto il diritto al subentro nella titolarità del contratto di locazione.

#### **A. Componenti del nucleo originario**

La L.R. n. 24/2001 all'art. 27, comma 1, prevede innanzitutto che il subentro nella titolarità del contratto di locazione avviene di diritto nei confronti dei componenti del nucleo originario, purché stabilmente conviventi,<sup>1</sup> ossia di coloro che facevano parte del nucleo che ha ottenuto l'assegnazione dell'alloggio erp (rientrando nella definizione del

<sup>1</sup> Se, al contrario, un soggetto che faceva parte del nucleo originario esce dal nucleo e vi rientra dopo un determinato periodo può operare la disciplina dell'ampliamento del nucleo.

nucleo avente diritto di cui all'art. 24) e che, senza soluzione di continuità, sono rimasti in quel nucleo.

## **B. Modifica dei componenti del nucleo originario**

La legge regionale prevede che il nucleo originario possa nel tempo modificarsi in considerazione di una serie di eventi familiari e personali, prevedendo per tali eventi una differente disciplina giuridica.

### **B.1. Ampliamento automatico**

E' previsto un **ampliamento automatico** (*ope legis*), in caso di matrimonio, nascita, ricongiungimento di figli, adozioni e affidamenti stabiliti con provvedimento giudiziario, accoglienza nell'abitazione degli ascendenti o degli affini in linea ascendente, purché ultrasessantacinquenni o con grado di invalidità accertata pari o superiore al 66 per cento.

Tali fatti debbono essere considerati con riferimento all'intestatario del contratto di locazione, come già espresso da un precedente parere del Servizio attività consultiva giuridica e Coordinamento dell'Avvocatura regionale del 2008 (in cui si sosteneva che la possibilità di ampliamento del nucleo familiare, di cui all'art. 27 della L.R. n. 24/2001, deve intendersi riferibile esclusivamente alla posizione dell'assegnatario, in quanto la norma parla di ampliamento del nucleo in relazione al subentro, con ciò riferendosi al subentro in luogo dell'assegnatario originario).

### **B.2. Ampliamento per stabile convivenza**

L'ampliamento del nucleo originario è ammesso anche in altri casi, ossia quando si realizza una **stabile convivenza che abbia i requisiti e le finalità indicate all'art. 27, comma 2**, ossia:

- a) la convivenza deve essere instaurata per le finalità di cui all'articolo 24, comma 4;<sup>2</sup>
- b) l'avvio della convivenza deve essere comunicato al Comune, il quale verifica la continuità e stabilità della convivenza, per un periodo di almeno quattro anni;
- c) la modifica della composizione del nucleo avente diritto deve essere autorizzata dal Comune a seguito delle verifiche di cui alla lettera precedente.

Una volta che ha avuto luogo l'ampliamento (automatico nel primo caso, condizionato alle condizioni richieste dalla legge nel secondo caso), il soggetto che viene così a far parte del nucleo potrà subentrare nella titolarità del contratto di locazione.

---

<sup>2</sup> L'art. 24, comma 4, stabilisce che per nucleo avente diritto s'intende anche quello fondato sulla stabile convivenza *more uxorio*, nonché il nucleo di persone anche non legate da vincoli di parentela o affinità qualora la convivenza abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale.



Venendo quindi al caso prospettato dalla vostra amministrazione, si sottolinea che il nipote dell'intestatario del contratto può far parte del nucleo assegnatario o quale componente del nucleo originario, purché stabilmente convivente, oppure per effetto dell'ampliamento per stabile convivenza (ossia se ricorrono le condizioni e le modalità indicate dall'art. 27, comma 2, e 24, comma 4, tra cui la finalità di assistenza morale e materiale e la continuità e stabilità della convivenza per un periodo di 4 anni).<sup>3</sup>

Per quanto attiene l'ulteriore quesito, ossia se l'ampliamento del nucleo può essere negato per inadeguatezza dell'alloggio, si ritiene che l'ampliamento del nucleo sia svincolato da tale aspetto e che una eventuale inadeguatezza dell'alloggio si potrà porre eventualmente successivamente all'operare dell'ampliamento del nucleo in entrambe le sue "forme", ossia quello automatico e quello condizionato.

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](mailto:raffaella.lumbrici@regione.emilia-romagna.it)  
Nome file: L.R. n.24 del 2001/pareri/ampliamento-subentro

---

<sup>3</sup> Al contrario a favore del nipote non potrà operare l'ampliamento automatico, dato che questo, come già indicato, avviene esclusivamente a seguito dei fatti elencati nell'art. 27, comma 1, ossia matrimonio, nascita di figli ecc.