

EVENTI SISMICI 1997

INTERVENTI SU EDIFICI PRIVATI

***RACCOLTA DEI PARERI MAGGIORMENTE RAPPRESENTATIVI
SULLE PROBLEMATICHE
GIURIDICO-AMMINISTRATIVE E TECNICHE***

INDICE

3) Abitazione principale

- 3.1 *Requisito dell'abitazione principale. Iscrizione anagrafica quale elemento probante prioritario.*
- 3.2 *Attribuzione delle fasce prioritarie di cui all'art. 7, comma 3, della D.G.R. n. 5180/98. Irrilevanza del titolo in base al quale il nucleo familiare risiedeva in modo stabile ed abituale nell'immobile danneggiato.*
- 3.3 *Ammissibilità a contributo di immobili locati alla data del sisma. Sospensione del contratto di locazione e obbligo del proprietario al rinnovo del contratto agli stessi patti e condizioni e con lo stesso conduttore.*
- 3.4 *Finanziamento degli edifici in cui sono ricomprese unità immobiliari destinate ad abitazioni principali dichiarate parzialmente inagibili e sgomberate dai nuclei familiari ivi residenti.*
- 3.5 *Revoca del contributo concesso nel caso di rinuncia allo stesso da parte del proprietario e all'utilizzo dell'immobile da parte del conduttore.*

OGGETTO: Requisito dell'abitazione principale. Iscrizione anagrafica quale elemento probante prioritario.

OMISSIS

Sul problema il gruppo di lavoro ha ritenuto che ai fini della dimostrazione del requisito dell'abitazione principale l'iscrizione anagrafica costituisca l'elemento probante prioritario. Si considera, infatti, che l'abitazione come sede principale del nucleo familiare, individua, di regola, la dimora abituale e, comunque consegue ad una scelta da parte degli interessati, come risulta dall'articolo 1 del D.P.R. 30 maggio 1989, n. 223.

La coincidenza fra residenza anagrafica e abitazione principale trova riscontro anche in numerose forme fiscali, nonché in disposizioni connesse a prestazioni sociali e servizi pubblici. Pertanto, l'eventuale eccezionale dimostrazione al di fuori del possesso del requisito della residenza anagrafica dovrà essere supportata da dati ed elementi assolutamente obiettivi e dovrà essere verificata secondo parametri uniformi e rigorosi.

OGGETTO: *Attribuzione delle fasce prioritarie di cui all'art. 7, comma 3, della D.G.R. n. 5180/98. Irrilevanza del titolo in base al quale il nucleo familiare risiedeva in modo stabile ed abituale nell'immobile danneggiato.*

OMISSIS

La disposizione dell'art. 7, comma 3, lett. a) della delibera di Giunta regionale n. 5180/98 prescinde del tutto dal titolo in base al quale il nucleo familiare risiedeva in modo stabile e abituale nell'immobile danneggiato dalla crisi sismica iniziata il 26 settembre 1997. La norma richiamata, infatti prende in considerazione tale circostanza ai soli fini della individuazione della priorità di finanziamento del contributo.

Conseguentemente, non solo la richiamata delibera n. 5180/98, ma tutta la normativa emanata a seguito della crisi sismica è finalizzata a riportare nella originaria abitazione il nucleo familiare in questa residente, agli stessi patti e condizioni esistenti prima del sisma.

Ciò trova incontrovertibile conferma nella disposizione dell'ordinanza del Ministro dell'Interno n. 2947 del 24.2.1999 la quale, all'art. 7, espressamente dispone: *"Le Regioni, alle unità immobiliari danneggiate dalle crisi sismiche di cui all'articolo 1, comma 1, della presente ordinanza, e destinate, alla stessa data ad abitazione principale del conduttore, accordano priorità nella concessione dei contributi di cui all'articolo 4, della legge 61/98, a favore del proprietario che si impegni a rinnovare il contratto di locazione, agli stessi patti e condizioni e con lo stesso conduttore o con i suoi eredi. Il mancato rispetto dell'impegno assunto determina la revoca del contributo."*

OGGETTO: *Ammissibilità a contributo di immobili locati alla data del sisma. Sospensione del contratto di locazione e obbligo del proprietario al rinnovo del contratto agli stessi patti e condizioni e con lo stesso conduttore.*

OMISSIS

L'Ordinanza ministeriale 24 febbraio 1999 prevede all'art. 7 che "Le regioni, alle unità immobiliari danneggiate dalle crisi sismiche di cui all'art. 1, comma 1, della presente ordinanza, e destinate, alle stesse date, ad abitazione principale del conduttore, accordano priorità nella concessione dei contributi di cui all'art. 4 della legge n. 61/1998, a favore del proprietario che si impegni a rinnovare il contratto di locazione, agli stessi patti e condizioni e con lo stesso conduttore o con i suoi eredi. Il mancato rispetto dell'impegno assunto determina la revoca del contributo".

Tale norma prevede una priorità nella concessione del contributo a favore del proprietario che si impegni a rinnovare il contratto di locazione, agli stessi patti e condizioni con lo stesso conduttore. In tale fattispecie, al momento della fine dei lavori, il conduttore beneficia di una tutela particolarmente forte in quanto non ha diritto alla mera prosecuzione dell'originario contratto di locazione ma al rinnovo del precedente contratto. La violazione dell'impegno da parte del proprietario è sanzionato con la revoca del contributo.

L'articolo 5 della legge n. 61 del 1998, come modificata dalla legge 13 luglio 1999, n. 226 contempla, invece, una diversa prescrizione: "I contratti di locazione relativi ad immobili adibiti ad abitazione principale e a quelli di cui all'articolo 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, siti nei comuni delle regioni Umbria e Marche e che devono essere lasciati temporaneamente liberi per ragioni connesse all'effettuazione di interventi strutturali sull'edificio di cui fanno parte, conseguenti ai danni provocati dalla crisi sismica iniziata il 26 settembre 1997, sono sospesi e riprendono efficacia, con lo stesso conduttore, dal momento del completo ripristino dell'agibilità dell'edificio, salvo disdetta da parte del conduttore. Il periodo di inagibilità non è computato ai fini del calcolo della durata della locazione".

Tale disposizione, a differenza dalla precedente, pone in essere una norma di diritto civile: la sospensione ex lege della durata del contratto di locazione.

Tale norma, alla stessa stregua delle altre disposizioni, mediante le quali è stato sospeso il decorso di taluni termini, non concerne direttamente i procedimenti concessori dei contributi e non ha, quindi, come destinatario principale l'Amministrazione regionale o comunale.

La ratio della norma infatti è quella di concedere una misura di sostegno ad una categoria sociale, quella degli inquilini, ritenuti meritevoli di tutela, in un momento di particolare calamità. Per tali ragioni, in pendenza dei lavori di ricostruzione di un immobile, il proprietario, a differenza dell'inquilino, non può disdire il contratto di locazione.

Il conduttore dell'appartamento che lamenti la violazione del precetto legislativo deve rivolgersi all'autorità giudiziaria competente per legge, posto che l'Amministrazione regionale o quella comunale sono privi di poteri idonei ad incidere sulla durata del contratto di locazione o su eventuali procedimenti di sfratto.

In sintesi, si può rilevare quanto segue:

l'art. 7 dell'O.M. n. 2947/1999 opera nell'ambito dei procedimenti concessori e garantisce, previo esplicito impegno del proprietario, il rinnovo del contratto agli stessi patti e condizioni;

l'art. 5 della legge n. 61/1998 garantisce al conduttore, ex lege, la sola prosecuzione del contratto originario fino alla sua naturale scadenza.

Occorre, ora, rilevare, prescindendo dagli eventuali vizi dell'atto di disdetta all'esame della competente autorità giudiziaria, che il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, su richiesta del proprietario, può avere effetti sui presupposti richiesti ai fini del rilascio del contributo, qualora venga meno il requisito dell'abitazione principale da parte del nucleo familiare del conduttore alla data del sisma, oppure la possibilità legale del rientro dello stesso nell'abitazione.

Infatti, lo scopo principale del contributo di solidarietà è quello di favorire il rientro del nucleo familiare (ancorchè esso riguardi l'inquilino) che abitava alla data del sisma nell'immobile danneggiato ovvero la ricostituzione della situazione abitativa ex ante sisma 1997.

Nei casi di immobili locati alla data del sisma, il proprietario degli stessi, occorre rammentare, di regola, (fatta eccezione per i casi di domande senza priorità) chiede il contributo in ragione della presenza del nucleo familiare del conduttore e del conseguente rientro di tale nucleo familiare nell'abitazione. Ciò considerato, nel caso appena indicato, non appare conforme a legge il comportamento del proprietario che chieda il contributo in ragione della presenza del nucleo familiare e poi proceda, in pendenza dei lavori, a dare la disdetta del contratto di locazione allo stesso nucleo familiare. In tale ipotesi, il contributo non può essere concesso perché ne verrebbe vanificata la finalità originaria.

Invece, appare conforme al dettato legislativo il comportamento del proprietario di un immobile locato che, una volta finiti i lavori e rientrato il conduttore nell'abitazione, proceda ad eventuale disdetta nel rispetto dei termini naturali di scadenza del contratto di locazione.

OGGETTO: *Finanziamento degli edifici in cui sono ricomprese unità immobiliari destinate ad abitazioni principali dichiarate parzialmente inagibili e sgomberate dai nuclei familiari ivi residenti.*

OMISSIS

In relazione al quesito concernente il finanziamento degli edifici in cui sono ricomprese unità immobiliari destinate ad abitazioni principali dichiarate parzialmente inagibili, si precisa che ai sensi di quanto disposto con D.G.R. n. 231 del 24.02.1999, codesto Comune può procedere al finanziamento dei citati interventi soltanto nel caso in cui il provvedimento sindacale di inagibilità abbia comportato l'evacuazione dell'alloggio da parte del nucleo familiare che lo abitava in considerazione delle limitazioni imposte dal provvedimento, tali da non garantire più le condizioni minime di abitabilità dello stesso.

Resta inteso che, qualora il nucleo familiare evacuato non risulti assegnatario di prefabbricato o comunque non usufruisca del contributo previsto per l'autonoma sistemazione, codesto Comune dovrà procedere a verificare, secondo parametri uniformi e rigorosi, la sussistenza o meno delle citate condizioni minime di abitabilità.

OGGETTO: *Revoca del contributo concesso nel caso di rinuncia allo stesso da parte del proprietario e all'utilizzo dell'immobile da parte del conduttore.*

OMISSIS

La rinuncia espressa al contributo da parte dell'avente diritto e all'utilizzo dell'immobile da parte del conduttore, nel caso di immobile locato, comporta la revoca del contributo concesso e non già l'esercizio dei poteri sostitutivi da parte del Comune.