



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Come subentrare nell'assegnazione di una casa popolare

Autore: Paolo Remer | 23/07/2021



Chi ha diritto a fruire dei servizi abitativi pubblici quando l'originario assegnatario è deceduto? Cosa fare se il Comune non accoglie l'istanza?

Tuo padre era assegnatario di un appartamento del Comune ma è deceduto. Ora, vorresti acquisire tu il diritto ad occupare quell'immobile e, perciò, ti domandi: **come subentrare nell'assegnazione di una casa popolare?**

Il diritto di subentro è riconosciuto in presenza di determinate condizioni, stabilite da ciascuna Regione e Comune. Di solito, spetta ai componenti del nucleo familiare dell'originario assegnatario che hanno convissuto con lui fino al momento della sua morte, ma occorre verificare che anche costoro abbiano il possesso dei requisiti per fruire dei servizi abitativi pubblici. Infatti, le graduatorie di assegnazione si applicano non solo ai primi richiedenti, ma anche a coloro che desiderano subentrare nell'utilizzo dell'immobile già assegnato ad un loro familiare.

In ogni caso, per subentrare nell'assegnazione di una casa popolare occorre sempre inviare una richiesta all'ente comunale che gestisce gli immobili pubblici. Attenzione, però: a questo tipo di istanze non si applica il silenzio assenso, come invece avviene per altri tipi di domande. Occorre, quindi, un provvedimento espresso della Pubblica Amministrazione, come ha ricordato di recente la Corte di Cassazione **[1]**. Se l'Ente non provvede sulla domanda, l'interessato può proporre ricorso al giudice civile.

Quali requisiti servono per avere una casa popolare?

I **requisiti per ottenere una casa popolare** variano a seconda delle previsioni contenute nei **piani di edilizia residenziale pubblica** (i cosiddetti "**Erp**") predisposti dai Comuni in base alla normativa quadro fissata dalla Regione di appartenenza.

Questi Enti locali periodicamente emanano dei **bandi di concorso pubblico**, nei quali vengono precisati i criteri di ammissione e i **punteggi** da attribuire per le varie situazioni: carichi di famiglia, reddito, situazione di difficoltà economica oltre la soglia di povertà. Vengono poi considerati, come requisiti preferenziali, alcuni stati di disagio fisico o sociale, come la vecchiaia, la disabilità, le invalidità permanenti oltre un certo grado, le famiglie sfrattate, ecc. Per informazioni più dettagliate leggi l'articolo: "[Casa popolare: quali requisiti per ottenerla?](#)".

Come si ottiene la casa popolare?

Una volta presentate le domande entro i termini fissati dal bando, viene compilata una **graduatoria** e gli alloggi saranno assegnati ai vincitori in base al numero dei posti disponibili. Il criterio di fondo è quello di soddisfare innanzitutto le **esigenze abitative** dei nuclei familiari più numerosi e bisognosi.

Se al momento di formazione delle graduatorie non vi sono alloggi liberi, gli aventi diritto saranno inseriti in una **lista di attesa** e verranno chiamati man mano che le case si libereranno. Questa procedura può richiedere alcuni anni. Nel frattempo, alcuni Comuni prevedono misure tampone, come l'erogazione di sussidi economici.

Quasi tutti i Comuni consentono la partecipazione al bando ai **residenti** nel loro territorio, o, in alternativa, a chi svolge in esso stabilmente la propria attività lavorativa. Di solito, sono ammessi anche i **cittadini extracomunitari**, purché in possesso di regolare permesso di soggiorno.

Per quali motivi si può subentrare in una casa popolare?

Il **diritto a subentrare in una casa popolare** sorge quando, per diverse cause, viene a mancare l'assegnatario originario, senza possibilità di ritorno. I motivi più frequenti sono - oltre ovviamente al suo **decesso** - l'abbandono dell'abitazione per **separazione coniugale** o per cessazione della convivenza di fatto.

Nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, le norme vigenti riconoscono in questi casi il diritto al **subentro nell'assegnazione dell'alloggio**, che, una volta riconosciuto, comporterà la **voltura del contratto di locazione**, per consentire al subentrante di prendere il posto dell'assegnatario originario in tutte le obbligazioni derivanti dal possesso dell'immobile, a partire dal pagamento del canone stabilito.

Alcuni regolamenti locali riconoscono il diritto al subentro anche in vari casi di **ampliamento del nucleo familiare**, come la nascita di nuovi figli o l'adozione di minori, oppure una nuova famiglia formata dall'occupante che si è sposato o ha avviato una convivenza, ed anche il [ricongiungimento familiare](#) per i cittadini stranieri immigrati in Italia. In tutti questi casi, si dovrà provvedere ad aggiornare lo stato di famiglia presso l'Anagrafe del Comune.

Quali parenti dell'assegnatario possono subentrare?

Se la richiesta di subentro è fondata sul **decesso dell'assegnatario**, i parenti che possono legittimamente subentrare sono i componenti del suo nucleo familiare: quindi, il **coniuge** superstite o il convivente di fatto (in questo caso, le normative locali precisano da quando deve aver avuto inizio la convivenza, ad esempio due anni prima del decesso) e i **figli**.

Molte leggi regionali e numerosi regolamenti comunali estendono il diritto al subentro ai **parenti** meno prossimi, fino al secondo o al terzo grado: così sono compresi gli ascendenti e i discendenti diretti di secondo grado (nonni e nipoti) e, talvolta, anche i parenti collaterali (zii e nipoti, cugini, ecc.).

Il subentro dei figli al genitore deceduto è automatico?

La Corte di Cassazione **[2]** ha stabilito che, in caso di **decesso** di un **genitore** assegnatario di un alloggio popolare, il **subentro dei figli non è automatico** e non consente di realizzare né la voltura dell'intestazione né il riscatto dell'abitazione.

Questo perché, come afferma la suprema Corte, «gli **eredi** non acquisiscono a titolo derivativo il diritto alla cessione dell'alloggio», cioè il diritto di assegnazione della casa popolare è personale e non si trasferisce per successione ereditaria.

Quindi, [non si può ereditare una casa popolare](#). Rimane necessario formulare anche in questi casi di decesso del genitore assegnatario la **domanda di subentro** all'ente competente, che verificherà se il subentrante è in possesso dei requisiti previsti per ottenere l'assegnazione dell'abitazione.

Cosa fare dopo l'istanza di subentro?

La nuova sentenza della Cassazione cui abbiamo accennato all'inizio **[1]** ha stabilito che l'**istanza di subentro** necessita di un provvedimento di accoglimento esplicito. Quindi, non si applica l'istituto del [silenzio-assenso](#) **[3]**, che in altre

situazioni consente di ritenere accolta la domanda una volta trascorso il determinato periodo di tempo concesso all'Amministrazione per provvedere emanando l'atto di assegnazione al subentrante.

Quindi, se l'Amministrazione non provvede entro i termini stabiliti, oppure emana un provvedimento di rigetto, il richiedente può **ricorrere al giudice civile** competente per territorio (il tribunale del luogo ove è ubicato l'alloggio popolare) e chiedere l'accertamento del proprio diritto. La Suprema Corte ha precisato che in questi casi non è competente il giudice amministrativo, perché la posizione vantata dal richiedente è di «diritto soggettivo» e, dunque, va azionata davanti al giudice ordinario.

Note

[1] Cass. S.U. sent. n. 20761 del 20.07.2021. **[2]** Cass. ord. n. 10587 del 22.04.2021. **[3]** Art. 20 L. n. 241/1990.