

n. 2641/2025 RG



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di [REDACTED] in composizione monocratica, nella persona della Giudice Maria Antonia Maiolino, nella causa civile n. 2641/2025 RG ha pronunciato la seguente

SENTENZA

TRA

[REDACTED] (C.F. [REDACTED])

- attrice -

E

ATER [REDACTED] - AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

- convenuto -

CONCLUSIONI

L'attrice ha concluso come da note conclusionali:

“N E L M E R I T O

In via principale: per i motivi ut supra espressi, annullare e/o revocare il Decreto del Direttore n. 150 del 11.03.2025, notificato in data 20.03.2025 con il quale è stata determinata la decadenza dell'assegnazione dell'alloggio di E.R.P. a carico dell'assegnataria [REDACTED] e relativa alla unità abitativa sita in [REDACTED] Via [REDACTED] n° 47, piano secondo e garage piano terra e, per l'effetto, annullare la risoluzione del contratto di locazione ripristinandone gli effetti tra le parti.

Con vittoria di spese e competenze da distrarsi in favore del sottoscritto procuratore ex art. 93 c.p.c.”.

ATER [REDACTED] – Azienda Territoriale per l'edilizia residenziale ha concluso come da note scritte in sostituzione dell'udienza del 13 gennaio 2026:

“- In via preliminare: accertare e dichiarare l'improcedibilità della domanda ai sensi dell'articolo 5, comma 1 d.lgs. n. 28/2010 ed assegnare termine per l'esperimento della procedura obbligatoria di mediazione.

- Sempre in via preliminare: accertare e dichiarare l'inammissibilità della domanda di annullamento dell'atto impugnato in quanto formulata in via preliminare in violazione dei principi di chiarezza e specificità della domanda.
 - Nel merito: accertare e dichiarare la legittimità del Decreto del Direttore dell'Ater di [REDACTED] n. 150 del 11.03.2025, notificato in data 20.03.2025, con il quale veniva determinata la decadenza dell'assegnazione dell'alloggio di E.R.P. a carico dell'assegnataria [REDACTED] e per l'effetto respingersi il ricorso e rigettare tutte le richieste della ricorrente nel merito per le ragioni sopra esposte.
 - In ogni caso: con vittoria di spese e compensi professionali del presente giudizio e della fase di mediazione, oltre rimborso forfettario spese generali, IVA e CPA come per legge.
- Con ogni riserva di legge”.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato in data 19 maggio 2025 [REDACTED] ha convenuto in giudizio ATER [REDACTED] – Azienda Territoriale per l'edilizia residenziale (d'ora in avanti solo ATER), chiedendo l'annullamento del Decreto del Direttore n. 150 del 20 marzo 2025, con il quale è stata decretata la decadenza dell'attrice dall'assegnazione dell'alloggio di E.R.P. sito in [REDACTED] Via [REDACTED] n. 47.

In particolare, l'attrice ha dedotto:

- che essa aveva sottoscritto con l'ATER, in data 1 dicembre 1990, un contratto di locazione avente ad oggetto l'alloggio sito in [REDACTED] Via [REDACTED] n. 47;
- che la convenuta, in data 8 maggio 2024, le aveva comunicato l'avvio del procedimento per la dichiarazione della decadenza dall'assegnazione dell'alloggio e della risoluzione del contratto di locazione, avendo l'importo ISEE della conduttrice superato il valore di cui all'art. 34 comma 1 *bis* L.R. 39/2017;
- che essa, in data 3 giugno 2024, aveva inviato alla convenuta istanza di sospensione del provvedimento di decadenza, deducendo, a supporto di tale richiesta, che il figlio Luca [REDACTED] sarebbe uscito dal nucleo familiare e che quindi il reddito risultante dall'ISEE avrebbe nuovamente soddisfatto i requisiti per l'assegnazione dell'alloggio;
- che in data 18 novembre 2024 Luca [REDACTED] era uscito dal nucleo familiare e che l'attrice, con email del 21 gennaio 2025, aveva trasmesso alla convenuta certificato dello stato di famiglia aggiornato e nuova attestazione ISEE;
- che in data 20 marzo 2025 le era stato notificato, nonostante l'invio della predetta email contenente documentazione idonea a ripristinare la sussistenza dei requisiti per l'assegnazione dell'alloggio, decreto di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio;
- che essa, con PEC dell'8 maggio 2025, aveva chiesto alla convenuta la revoca del provvedimento di decadenza, senza ottenere riscontro;

- che il decreto di decadenza era stato emesso in assenza dei necessari presupposti;
- che nel provvedimento del 20 marzo 2025 non erano stati indicati espressamente né il termine né l'autorità cui ricorrere, in violazione dell'art. 3, comma 4, L. 241/90;
- che essa aveva sempre pagato il canone di locazione alle scadenze pattuite;
- che la convenuta aveva emanato il provvedimento di decadenza senza tenere conto delle osservazioni rese dall'attrice.

L'attrice ha quindi chiesto *“nel merito - In via preliminare: per i motivi esposti, annullare l'atto impugnato ed indicato in epigrafe. - In via principale: per i motivi ut supra espressi, annullare e/o revocare il Decreto del Direttore n. 150 del 11.03.2025, notificato in data 20.03.2025 con il quale è stata determinata la decadenza dell'assegnazione dell'alloggio di E.R.P. a carico dell'assegnataria [redacted] e relativa alla unità abitativa sita in [redacted] Via [redacted] n° 47, piano secondo e garage piano terra e, per l'effetto, annullare la risoluzione del contratto di locazione ripristinandone gli effetti tra le parti. Con vittoria di spese e competenze da distrarsi in favore del sottoscritto procuratore ex art. 93 c.p.c.”*.

Si è costituita nel giudizio così instaurato l'ATER, eccependo, in via preliminare, l'improcedibilità della domanda attorea non essendo stato esperito il tentativo obbligatorio di conciliazione e l'inammissibilità della domanda di annullamento formulata da [redacted] in via preliminare, trattandosi di domanda attinente al merito e, dunque, da formulare in via principale, e rappresentando:

- che le controdeduzioni scritte e documentali presentate da [redacted] a seguito della comunicazione di avvio del procedimento per la dichiarazione della decadenza dall'assegnazione dell'alloggio erano tardive, in quanto trasmesse oltre 15 giorni dal ricevimento della comunicazione stessa;
- che in ogni caso tali controdeduzioni non potevano ritenersi idonee a sospendere il provvedimento di decadenza, poiché non contenevano alcun documento attestante la sussistenza, in capo all'attrice, dei requisiti per l'assegnazione dell'alloggio, limitandosi a prospettare una futura probabile uscita del figlio dal nucleo familiare con il conseguente possibile rispetto dei requisiti ISEE richiesti;
- che l'attrice doveva ritenersi decaduta dall'assegnazione dell'alloggio, in ragione della mancata soddisfazione dei requisiti di cui all'art. 34, comma 1, L.R. 39/2017 per il rinnovo quadriennale del contratto di locazione, a nulla rilevando il ripristino della sussistenza degli stessi al momento della conclusione del procedimento di decadenza, dovendo i predetti requisiti, ai sensi dell'art. 25, comma 3, L.R. 39/2017, non solo sussistere alla data di scadenza del bando di concorso e al momento dell'assegnazione dell'alloggio, ma anche permanere per l'intera durata del contratto di locazione.

La convenuta ha quindi chiesto *“- In via preliminare: accertare e dichiarare l'improcedibilità della domanda ai sensi dell'articolo 5, comma 1 d.lgs. n. 28/2010 ed assegnare termine per l'esperimento della procedura obbligatoria di mediazione. - Sempre in via preliminare: accertare e dichiarare l'inammissibilità della domanda di annullamento dell'atto impugnato in quanto formulata in via*

preliminare in violazione dei principi di chiarezza e specificità della domanda.- Nel merito: accertare e dichiarare la legittimità del Decreto del Direttore dell'Ater di [REDACTED] n. 150 del 11.03.2025, notificato in data 20.03.2025, con il quale veniva determinata la decadenza dell'assegnazione dell'alloggio di E.R.P. a carico dell'assegnataria [REDACTED] e per l'effetto respingersi il ricorso e rigettare tutte le richieste della ricorrente nel merito per le ragioni sopra esposte.- In ogni caso: con vittoria di spese e compensi professionali del presente giudizio, oltre rimborso forfettario spese generali, IVA e CPA come per legge. Con riserva di ogni ulteriore deduzione, eccezione, produzione e istanza istruttoria nei termini di legge”.

Il Tribunale, all'esito dell'udienza dell'8 settembre 2025, ha disposto la trasformazione del rito in locatizio e ha assegnato a parte attrice termine di 15 giorni per l'avvio del procedimento di mediazione, il quale si è concluso con esito negativo.

•

1. Va innanzitutto esaminata la domanda di annullamento del provvedimento impugnato formulata dall'attrice in via preliminare, in ragione della mancata indicazione, nel decreto di decadenza, del termine e dell'autorità cui ricorrere, in violazione dell'art. 3, comma 4, L. 241/90.

La domanda è infondata.

In via generale, va osservato che l'omessa o errata indicazione, da parte della pubblica amministrazione, nel provvedimento impugnato, del termine e dell'autorità cui ricorrere non è causa autonoma di illegittimità dell'atto, rappresentando una mera irregolarità e potendo al più legittimare la concessione – in ogni caso non richiesta nel caso di specie – del beneficio della rimessione in termini per errore scusabile qualora la mancata o erronea indicazione abbiano determinato un'obiettiva incertezza sugli strumenti di tutela utilizzati dall'interessato (cfr. Cons. Stato n. 8889/2918; Cons. Stato n. 3710/2015).

La difformità del provvedimento impugnato rispetto allo schema normativo non è pertanto in grado di inficiarne la validità né l'attrice ne ha ricevuto alcun pregiudizio nel proprio diritto di difesa, come dimostrato dall'instaurazione del presente giudizio con lo svolgimento di piene difese.

Alla luce di quanto sopra esposto, dunque, il motivo di annullamento imperniato sul contenuto formale del provvedimento di decadenza deve essere rigettato.

2. Venendo alla domanda di annullamento del Decreto del Direttore n. 150 del 20 marzo 2025 formulata da [REDACTED] sulla base dell'assenza dei presupposti normativi atti a giustificare il mancato rinnovo della locazione, la stessa è fondata e va accolta.

Possono ritenersi dimostrate in causa, in quanto non contestate o documentalmente provate, le seguenti circostanze:

- la stipulazione, in data 1 dicembre 1990, di un contratto di locazione avente ad oggetto l'alloggio sito in [redacted] Via [redacted] n. 47 tra [redacted] quale conduttrice, e l'ATER, in qualità di locatrice (cfr. doc. 4 attrice);
- il superamento da parte dell'attrice alla data dell'8 maggio 2024 della soglia ISEE prevista per il rinnovo quinquennale del contratto di locazione (cfr. doc. 5 attrice), a causa dell'attività lavorativa svolta dal figlio, Luca [redacted] il quale aveva ottenuto un lavoro maggiormente retribuito (cfr. pag. 6 della citazione; sul punto si tornerà successivamente);
- l'uscita, in data 18 novembre 2024, di Luca [redacted] dal nucleo familiare dell'assegnataria (cfr. doc. 7 attrice) e il successivo ripristino, in capo all'attrice, dei requisiti per l'assegnazione dell'alloggio (cfr. doc. 8 attrice).

L'attrice ha contestato la legittimità del decreto di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio, in quanto il superamento della soglia ISEE normativamente prevista per il rinnovo del contratto di locazione era dovuto unicamente all'attività lavorativa svolta dal figlio convivente, essendo il proprio reddito e quello del coniuge, parte del nucleo familiare dell'assegnataria, rimasti sostanzialmente invariati. In particolare, l'attrice ha rappresentato come il mancato rispetto dei predetti requisiti abbia avuto carattere del tutto temporaneo, essendo il figlio uscito dal nucleo familiare pochi mesi dopo il ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento per la dichiarazione della decadenza dall'assegnazione dell'alloggio, ripristinando così la situazione reddituale precedente dell'assegnataria e del suo nucleo familiare, nonché il rispetto dei requisiti richiesti per l'assegnazione dell'alloggio e il rinnovo del contratto.

L'ATER, per contro, ha dedotto come, ai sensi dell'art. 34 L.R. 39/2017, la mancanza, in capo all'assegnatario, dei requisiti prescritti dalla norma stessa alle lettere a) e b) determini, ai sensi dell'art. 32 della legge in questione, la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio, trattandosi di requisiti che, ai sensi dell'art. 25, comma 3, della legge regionale, necessariamente *“devono sussistere in capo al richiedente ... sia alla data di scadenza del bando di concorso, che al momento della assegnazione dell'alloggio e stipulazione del contratto di locazione e devono permanere per l'intera durata dello stesso”*.

Sotto un primo profilo, vanno correttamente individuati i riferimenti normativi applicabili alla fattispecie.

Se è condivisibile il richiamo all'art. 34 della legge regionale veneta, non altrettanto può dirsi per l'art. 32: nel caso di specie, infatti, si discute dei presupposti necessari per il rinnovo del contratto in occasione della sua scadenza quinquennale, mentre l'art. 32 tratta dei presupposti che non devono mancare mai nel corso dell'esecuzione del contratto di locazione.

La differenza è cruciale proprio con riferimento alla questione reddituale. Con riferimento al requisito economico l'art. 32, lett. f), indica tra le cause di decadenza la “perdita dei requisiti per

l'accesso di cui all'articolo 25, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 36, comma 3" e l'art. 36 prevede all'ultimo comma che "Qualora in occasione della verifica annuale di cui all'articolo 42, la situazione economica dell'assegnatario e del suo nucleo familiare risulti superiore al limite vigente per l'accesso, il canone viene rideterminato in funzione di quanto la condizione economica superi quella prevista per l'accesso, fino a raggiungere il canone massimo, secondo quanto stabilito dal regolamento di cui all'articolo 49, comma 2": il superamento del limite economico, quindi, non è automaticamente causa di decadenza, innescandosi un meccanismo di salvataggio con aumento del canone di locazione, almeno fino ad un tetto massimo, del cui superamento nel caso in esame ATER nulla ha riferito.

Sotto un secondo profilo, trattandosi della fase esecutiva di un rapporto locatizio, l'applicazione della legge regionale richiede un temperamento, che poggia sul principio generale di buona fede nell'esecuzione del contratto di cui all'art. 1375 c.c.

In via generale, va osservato che, come affermato dalla costante giurisprudenza di legittimità, il principio di buona fede e correttezza deve essere inteso quale dovere di solidarietà, che, operando in modo reciproco, impone alle parti del rapporto obbligatorio il dovere di agire in modo da preservare gli interessi dell'altra, a prescindere dall'esistenza di specifici obblighi contrattuali o di quanto espressamente stabilito dalla legge (cfr. Cass. 9200/2021; Cass. 28056/2008; Cass. 23726/2007).

Tornando al caso in esame, qualora un componente del nucleo familiare incrementi il proprio reddito in misura tale da incidere sui requisiti di accesso al beneficio, è opportuno, ragionevole e conforme al sopra richiamato principio di buona fede, concedere al nucleo medesimo un minimo ma congruo lasso di tempo per permettere allo stesso e ai suoi singoli componenti di effettuare le necessarie valutazioni in ordine alle possibili alternative e, soprattutto, di darvi concreta attuazione. In particolare, deve essere concesso al componente del nucleo familiare il cui reddito comporti il superamento della soglia ISEE normativamente prevista per il rinnovo del contratto di locazione un termine minimo idoneo a consentirgli di reperire una nuova soluzione abitativa e di provvedere al conseguente trasferimento.

Tali considerazioni valgono a maggior ragione nel caso in cui il summenzionato componente del nucleo familiare sia il figlio di un assegnatario, il quale, avendo conseguito un'occupazione o anche solo un'occupazione maggiormente remunerativa, si trovi nella condizione di dover valutare, nell'ambito delle proprie scelte di vita, se sia giunta l'ora di lasciare l'abitazione condivisa con i genitori in favore di una autonoma soluzione abitativa.

In definitiva, appare contrario al principio della buona fede *ex art. 1375 c.c.* interpretare la disciplina applicabile al contratto di locazione concluso tra l'attrice e l'ATER – segnatamente gli artt. 25, 27 e 34 L.R. 39/2017 – nel senso che il presupposto normativo per il mancato rinnovo della locazione, rappresentato, nel presente procedimento, dal superamento della soglia ISEE prevista per l'accesso

all'edilizia residenziale pubblica, determini automaticamente ed immediatamente l'impossibilità di proseguire il rapporto contrattuale. Va infatti riconosciuto al nucleo familiare ed in particolare al componente, che passi da una situazione di dipendenza economica ad una situazione di indipendenza, un periodo di tempo minimo per determinarsi in ordine ad una decisione di tale rilievo quale l'allontanamento dal nucleo e dall'abitazione familiare e l'avvio di un percorso di piena autonomia.

Tanto chiarito, va osservato che dagli atti e documenti di causa emerge come il periodo per il quale si è protratta la mancanza dei requisiti ISEE prescritti dalla legge regionale in capo all'assegnataria debba essere individuato nell'intervallo compreso tra l'8 maggio 2024 – data della comunicazione, da parte dell'ATER, di avvio del procedimento di decadenza – e il 18 novembre 2024 – data dell'uscita di Luca [redacted] dal nucleo familiare. Dalla lettura della comunicazione di avvio del procedimento di decadenza inviata da ATER nonché del successivo decreto di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio, non è dato comprendere con precisione quando sarebbe avvenuto il superamento, da parte dell'attrice, della soglia ISEE normativamente prevista per il rinnovo del contratto di locazione: cosicché il dies a quo va rintracciato nella prima comunicazione di ATER

A ben vedere, infatti, nei predetti provvedimenti viene riportato unicamente che *“l'Azienda ha verificato che l'importo dei suo ISEE – ERP supera il valore fissato dall'art. 34 comma 1 bis della L.R. 3972017 condizione per il rinnovo quinquennale del contratto disciplinato dal suddetto art. 34, valore attualmente pari ad € 39.576,25”* (cfr. doc. 5 attrice) e che *“dalla relazione dell'Ufficio Gestione Negativa Contratti dell'ATER di [redacted] a mezzo della quale l'Azienda ha verificato che l'importo dei suo ISEE – ERP supera il valore fissato dall'art. 34 comma 1 bis della L.R. 3972017 condizione per il rinnovo quinquennale del contratto disciplinato dal suddetto art. 34, valore attualmente pari ad € 39.576,25”* (cfr. doc. 2 attrice), senza alcuna indicazione in ordine al momento della misurazione e del superamento dei requisiti prescritti dall'art. 34 della legge regionale.

Allo stesso modo, ATER, nella propria comparsa di costituzione e risposta, si è limitata a rappresentare che *“a seguito della presentazione, da parte della sig.ra [redacted] dell'attestazione ISEE relativa al proprio nucleo familiare per l'anno 2024, (è stato) verificato il superamento dei limiti stabiliti dagli artt. 25 e 27 della L. R. 39/2017”* (cfr. pag. 2 della comparsa di costituzione).

Di più: nel caso di specie si discute di sussistenza dei presupposti economici al momento del rinnovo, giacché è solo il loro venir meno in questo appuntamento contrattuale che rischia di innescare la perdita dell'alloggio a seguito del mancato rinnovo, mentre l'aumento del reddito in corso di locazione, almeno fino ad una determinata soglia, innesca il diverso meccanismo dell'aumento del canone di locazione (art. 36 citato). Quindi la data che rileva per misurare il dies a quo del superamento del limite reddituale è quella di scadenza del contratto di locazione, che ATER in sede di costituzione indica nella data del 30.6.2024.

In definitiva, il periodo per il quale si è protratta la mancanza dei requisiti richiesti dalla legge regionale per il rinnovo del contratto di locazione va dal 30.6.2024 all'11.11.2024 (data di uscita di Luca [REDACTED] dal nucleo familiare): si tratta quindi di un intervallo temporale di circa 4 mesi e mezzo.

Ebbene, considerato che almeno sei mesi sono necessari per valutare la stabilità e la continuità di un rapporto lavorativo e quindi cercare e reperire una soluzione abitativa alternativa a quella dell'abitazione familiare, una volta raggiunta la piena indipendenza economica, si tratta di un lasso di tempo che, anche alla luce delle conseguenze di una scelta così cruciale come l'avvio di un percorso di vita autonomo, deve ritenersi certamente tollerabile nell'esecuzione del contratto. E le stesse considerazioni valgono se invece dei 4 mesi si valorizzi il semestre decorso tra l'8.5.2024, quando è stato comunicato il superamento della soglia reddituale e quindi l'avvio del procedimento di decadenza, e l'11.11.2024.

D'altro canto, il reddito era ampiamente sceso nel momento in cui il provvedimento di decadenza è stato poi in concreto adottato nel 2025.

Un ultimo punto: la prova che il superamento del limite reddituale fosse imputabile proprio al miglioramento delle condizioni lavorative del figlio Luca.

Al riguardo ATER non ha né dedotto né tantomeno provato che tale ripristino sia intervenuto in un momento diverso dall'uscita di Luca [REDACTED] dal nucleo familiare. Anzi, il fatto che il venir meno di tale superamento sia consequenziale alla fuoriuscita di quest'ultimo dal nucleo familiare trova conferma nella circostanza – non contestata e risultante dai docc. 10 e 11 attorei – per cui, dopo il trasferimento di Luca [REDACTED] il canone di locazione è stato rideterminato, passando da euro 470,00 mensili alla minor somma di euro 340,00 mensili, e, quindi, parametrato al nuovo inferiore reddito della sola attrice e del coniuge.

3. In conclusione, in considerazione di tutto quanto sopra esposto, non ricorrono i presupposti per la dichiarazione della decadenza dell'attrice dall'assegnazione dell'alloggio di E.R.P. sito in [REDACTED] Via [REDACTED] n. 47: ricorrono quindi i presupposti per il rinnovo del contratto. Ne consegue che il Decreto del Direttore n. 150 del 20 marzo 2025 va annullato.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno poste a carico della convenuta.

Tali spese vengono liquidate d'ufficio come in dispositivo secondo i valori minimi del D.M. 55/2014 (indeterminabile – complessità bassa) per le fasi di studio, introduttiva e decisionale, con esclusione dei compensi relativi alla fase istruttoria, che non vi è stata, e vanno distratte in favore dell'avv. Vincenzo Tallarico, dichiaratosi antistatario.

Dall'art. 282 c.p.c. discende la provvisoria esecutività della presente decisione.

P.Q.M.

Il Tribunale di [REDACTED] II sezione civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe indicata (r.g. n. 2641/2025), disattesa ogni diversa istanza, domanda ed eccezione, così provvede:

1) ANNULLA il Decreto del Direttore n. 150 del 20 marzo 2025, relativo alla dichiarazione di decadenza di [REDACTED] dall'assegnazione dell'alloggio di E.R.P. sito in [REDACTED] Via [REDACTED] n. 47.

2) CONDANNA ATER [REDACTED] – Azienda Territoriale per l'edilizia residenziale al rimborso delle spese di lite in favore di [REDACTED] Pasuello, che si liquidano in euro 125,00 per spese specifiche, euro 2.905,00 per compensi, oltre a spese generali pari al 15% dei compensi liquidati, oltre IVA e CPA come per legge. Spese da distrarsi in favore dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] dichiaratosi antistatario.

[REDACTED] 12/04/2026

La Giudice

Maria Antonia Maiolino