

# SENATO DELLA REPUBBLICA

— XV LEGISLATURA —

N. 621

## DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa dei senatori RUSSO SPENA, CAPRILI, SODANO,  
BONADONNA, EMPRIN GILARDINI, PALERMO,  
CONFALONIERI, ALBONETTI, ALFONZI, ALLOCCA, BOCCIA  
Maria Luisa, CAPELLI, DEL ROIO, DI LELLO FINUOLI,  
GAGLIARDI, GIANNINI, GRASSI, LIOTTA, MALABARBA,  
MARTONE, BRISCA MENAPACE, NARDINI, TECCE,  
TURIGLIATTO, VALPIANA, VANO e ZUCCHERINI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 12 GIUGNO 2006

---

Norme per il recupero ad uso abitativo di immobili di pro-  
prietà pubblica e privata attraverso cooperative di autorecupero

---

ONOREVOLI SENATORI. - Nelle grandi aree urbane, ma non solo, la questione casa riveste sempre più il carattere di grave emergenza abitativa a causa della scarsa offerta di alloggi pubblici a canone sociale. Nel contempo, notevoli patrimoni immobiliari di comuni, regioni, province e privati, in particolare nei centri storici, e non, sono lasciati nel più completo degrado. Tale degrado spesso diviene occasione di speculazioni in quanto gli enti locali si trovano a decidere di dismettere tali immobili per poche lire in favore di privati che li destineranno ad attività del terziario o del grande commercio. Si tratta di uno spreco inammissibile, al quale va data una risposta.

Con il presente disegno di legge, che si sottopone alla vostra attenzione, si intendono sostenere quelle iniziative, ancora sporadiche, di cooperative di autorecupero di immobili di proprietà pubblica ad uso abitativo che in alcune città italiane hanno avuto riscontri positivi. Si tratta di riutilizzare i patrimoni immobiliari in degrado ad uso abitativo e farli rimanere di proprietà pubblica. Le coo-

perative di autorecupero si dovranno formare con la partecipazione di senza casa e sfrattati e dovranno applicare gli stessi meccanismi previsti dalla normativa regionale in materia di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica. In questo modo si potrà aumentare l'offerta di alloggi in locazione a canone convenzionato e programmare reinserimenti abitativi nei centri storici.

Questo disegno di legge non è certo esaustivo della problematica casa ma può contribuire ad alleviare le necessità di tanti cittadini. Non è un caso che nel 1990 alla riunione dei Ministri europei della casa, l'autorecupero presentato dall'Unione inquilini e da alcune cooperative di autorecupero di Bologna e Roma è stato indicato dagli stessi Ministri europei come una strada da percorrere.

La partecipazione diretta dei cittadini sfrattati e senza casa alle spese di recupero può permettere ai comuni di procedere a quei programmi di recupero ad uso abitativo che altrimenti, per la limitazione dei finanziamenti, non possono essere avviati.

**DISEGNO DI LEGGE**  

---

## Art. 1.

*(Censimento degli immobili pubblici)*

1. I comuni, entro e non oltre un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, provvedono al censimento degli immobili di proprietà pubblica, non destinati a finalità di edilizia economica e popolare, presenti sul loro territorio e alla loro catalogazione, con riferimento in particolare alla presenza di unità immobiliari e fabbricati inutilizzati, al loro stato di manutenzione e allo stato di manutenzione degli immobili utilizzati.

2. Dal censimento sono esclusi gli immobili istituzionalmente adibiti ad edilizia economica e popolare di proprietà dei comuni e degli istituti autonomi case popolari e sono ricompresi, in particolare, gli immobili di proprietà della regione, della provincia e degli enti di assistenza e beneficenza disciolti, nonché di proprietà statale o di altri enti pubblici.

3. I comuni, entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, approvano i programmi di recupero integrale all'uso sociale del patrimonio pubblico inutilizzato e di recupero e manutenzione del patrimonio già adibito ad uso abitativo.

4. I programmi di cui al comma 3 possono essere realizzati per intervento diretto del comune e, per una quota da definire nell'ambito dei citati programmi, attraverso l'apporto dei cittadini riuniti in cooperative di autorecupero formate da soggetti senza casa e sfrattati.

## Art. 2.

*(Autorecupero di immobili)*

1. I comuni, nell'ambito dei piani integrati e con riferimento a quanto previsto dalla delibera del Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE) 27 ottobre 1988, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 284 del 3 dicembre 1988, individuano gli immobili di loro proprietà o di proprietà di altri enti pubblici o di privati da acquisire e da recuperare con l'apporto dei cittadini associati in cooperative di autorecupero formate da senza casa e sfrattati. L'individuazione di detti immobili può avvenire anche al di fuori dei piani attuativi richiamati ed essere oggetto di programma specifico di recupero promosso dal comune, dalla regione o dalla provincia nel cui territorio insiste l'immobile da recuperare.

## Art. 3.

*(Bandi di assegnazione di immobili soggetti ad autorecupero)*

1. Al fine di promuovere l'apporto dei cittadini ai programmi di recupero di cui all'articolo 2 il comune emana un bando pubblico per l'assegnazione di alloggi da ristrutturare aperto a cooperative di autorecupero.

2. Il bando dovrà contenere:

a) l'indicazione del numero degli immobili soggetti a recupero e la loro ubicazione;

b) i requisiti soggettivi degli aspiranti assegnatari associati in cooperative di autorecupero corrispondenti ai requisiti per l'accesso all'edilizia agevolata;

c) i requisiti delle cooperative di autorecupero per la partecipazione al bando, le condizioni contrattuali della assegnazione e i criteri di assegnazione dei fabbricati alle cooperative di autorecupero.

3. Entro tre mesi dalla data di chiusura del bando, il comune rende pubblico l'elenco delle cooperative di autorecupero a cui sono assegnati gli immobili oggetto del bando.

4. Le cooperative di autorecupero, alle quali sono stati assegnati gli immobili da recuperare ad uso abitativo, entro i due mesi successivi al termine di cui al comma 3, assegnano al loro interno gli alloggi, secondo criteri stabiliti dalla assemblea dei soci, a coloro che posseggono i requisiti per l'accesso all'edilizia agevolata.

5. Qualora entro i termini di cui al comma 4 le cooperative non abbiano effettuato le assegnazioni, provvede il comune sulla base dei criteri di assegnazione previsti dalla normativa regionale in materia di edilizia residenziale pubblica.

#### Art. 4.

##### *(Convenzione per l'assegnazione di immobili in autorecupero)*

1. Gli immobili in degrado da recuperare ad uso abitativo sono assegnati a cooperative di autorecupero o consorzi tra le stesse per mezzo di una convenzione con la quale la cooperativa o il consorzio di cooperative si impegnano a realizzare l'intervento di recupero in tempi certi tramite la partecipazione diretta agli oneri economici e col lavoro stesso dei soci, salvo il diritto di rivalersi del valore delle opere eseguite sul canone di locazione.

2. Nella convenzione devono essere stabiliti: il valore, valutato in base ai capitolati di appalto per lavori analoghi, delle opere a carico delle cooperative di autorecupero o dei consorzi tra le stesse; l'ammontare del canone di locazione per singolo alloggio definito sulla base della normativa regionale in materia di determinazione di canoni per l'edilizia residenziale pubblica; il periodo di tempo durante il quale il socio assegnatario

sconterà in conto canone di locazione il valore delle opere realizzate; gli impegni della amministrazione comunale nella realizzazione di parte degli interventi di recupero; le penali e i motivi della rescissione del contratto in caso di inadempienze.

3. La cooperativa di autorecupero o il consorzio tra le stesse è direttamente responsabile della esecuzione a regola d'arte dei lavori di recupero. Dal momento della fine dei lavori, di cui si dà atto con verbale firmato dal presidente della cooperativa e da un rappresentante dell'amministrazione comunale, i soci assegnatari sono direttamente responsabili del pagamento degli oneri, delle spese accessorie e del canone di locazione.

#### Art. 5.

##### *(Realizzazione dell'autorecupero)*

1. Il progetto di recupero è redatto a cura degli uffici tecnici dell'amministrazione comunale in collaborazione diretta con le cooperative di autorecupero o loro consorzi. L'amministrazione comunale può delegare la redazione del progetto direttamente alla cooperativa; in tale caso il valore del progetto è computato per il 50 per cento a carico della cooperativa di autorecupero e per il restante 50 per cento a carico dell'amministrazione comunale.

2. Sono in ogni caso di competenza dell'amministrazione comunale i lavori inerenti: le fondazioni; le coperture; gli interventi di consolidamento e di rifacimento dei solai; gli impianti elettrici, idrici, di riscaldamento e similari fino al pavimento del piano terra; il rifacimento delle facciate.

3. Sono di competenza delle cooperative di autorecupero o loro consorzi i pavimenti, gli intonaci, i serramenti interni ed esterni, gli impianti esterni.

4. La convenzione stipulata tra le cooperative di autorecupero o loro consorzi e l'amministrazione comunale regola con apposito

capitolato di appalto i lavori di competenza delle cooperative di autorecupero o loro consorzi.

5. La direzione dei lavori è di competenza della cooperativa di autorecupero sotto la diretta sorveglianza dell'amministrazione comunale.

6. Al fine del computo del valore del lavoro erogato dai soci assegnatari della cooperativa di autorecupero questo è valutato sulla base della paga oraria prevista dai contratti collettivi di categoria dei lavoratori dipendenti relativamente alle mansioni corrispondenti.

7. Gli oneri per i materiali ed ogni altro onere aggiuntivo relativo ai lavori di competenza delle cooperative di autorecupero sono a carico delle stesse.

8. Le cooperative di autorecupero possono, al fine di realizzare l'intervento, ricorrere a ditte o professionisti per una parte dei lavori non superiore al 20 per cento del valore dei lavori.

#### Art. 6.

##### *(Compiti delle regioni)*

1. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito dei loro fondi per i programmi di edilizia economica e popolare, definiscono la quota di stanziamento destinato all'autorecupero di immobili in degrado da destinare ad uso abitativo.

2. I comuni sono tenuti a presentare alle regioni o alle province autonome di Trento e di Bolzano i piani di autorecupero di immobili in stato di degrado. La regione approva i piani entro e non oltre due mesi dal ricevimento dei suddetti piani.

3. I piani di autorecupero presentati dai comuni devono contenere una scheda per ogni edificio interessato con la quantificazione della spesa prevista suddivisa tra gli interventi di competenza dell'amministrazione comunale e gli interventi di compe-

tenza delle cooperative di autorecupero o loro consorzi.

4. Nell'approvare i piani la regione assegna nell'ambito dei fondi destinati all'edilizia sovvenzionata e agevolata finanziamenti ai comuni presentatori dei piani di recupero. Contestualmente la regione dispone i fondi relativi alla accensione dei mutui agevolati da assegnare alle cooperative di autorecupero assegnatarie degli interventi.

5. Le cooperative di autorecupero o i consorzi tra le stesse hanno accesso ai fondi destinati ai singoli interventi sulla base della assegnazione degli immobili da recuperare da parte dell'amministrazione comunale.

6. I comuni possono comunque procedere ad interventi di autorecupero anche con fondi propri e senza la assistenza di mutui agevolati per le cooperative di autorecupero.