



## **DISEGNO DI LEGGE**

**d'iniziativa dei senatori MENARDI, BALDINI, FLUTTERO, CARUSO, TOFANI, TOTARO, CAMBER, BEVILACQUA, MUSSO, CICOLANI, BOSCETTO, BORNACIN, VALDITARA, ZANETTA, SCARABOSIO, IZZO, GALLO, CASTRO, CARRARA, SALTAMARTINI, BATTAGLIA e ALLEGRINI**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 10 LUGLIO 2008**

Individuazione di nuove aree destinate all'edilizia residenziale pubblica

ONOREVOLI SENATORI. - L'obiettivo sotteso al presente disegno di legge è quello di individuare nuove aree destinate all'edilizia residenziale da offrire sul libero mercato per contrastare la tensione abitativa in molti comuni d'Italia. I piani regolatori solitamente abbondano di aree adibite a servizi pubblici con quantitativi che vanno ben oltre i minimi di legge.

In genere, gli *standard* urbanistici dei piani regolatori generali comunali, sono di gran lunga superiori ai minimi di legge per questioni demagogiche e velleitarie che si traducono in una mancata attuazione dei piani proprio negli aspetti infrastrutturali.

Ciò è dovuto, normalmente, alla carenza di fondi nei bilanci, che lasciano i proprietari delle aree adibite a servizi in una specie di «limbo» per decine di anni, nonostante la Corte costituzionale abbia sancito la decadenza dei vincoli dopo i cinque anni.

Per questa ragione è possibile reperire all'interno degli esistenti strumenti urbanistici aree di proprietà del Comune o comunque pubblica da destinare ad abitazione, sottraendo così dal valore di costo delle abitazioni l'incidenza del valore del terreno che nel presente disegno di legge viene offerto dal pubblico come contributo alla risposta del bisogno abitativo.

Si deroga alle disposizioni del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Con il presente disegno di legge si intende realizzare interventi di edilizia residenziale su aree pubbliche; in tal modo i proprietari delle aree pubbliche che hanno le stesse bloccate da decine di anni (per mancanza di fondi per la realizzazione dei servizi), contribuiscono alla offerta di residenza nell'interesse della generalità dei cittadini.

La pubblica amministrazione, senza assumere un ruolo che non le è proprio di «costruttore», riuscirà ad immettere nel mercato immobiliare alloggi in affitto con dimensioni e prezzi coerenti con le nuove esigenze dell'utenza (si pensi alle persone fisicamente svantaggiate, alle giovani coppie, agli anziani).

Con l'approvazione del presente disegno di legge si realizzeranno interventi di edilizia residenziale su aree all'interno dei centri abitati (ex aree urbane a servizi pubblici) che non necessitano di opere infrastrutturali primarie (strade, fognature, illuminazione, eccetera), ma di semplici allacciamenti molto meno costosi.

**DISEGNO DI LEGGE**  

---

## Art. 1.

1. Le regioni individuano i comuni ad alta tensione abitativa.

2. I comuni di cui al precedente comma con determina del sindaco individuano le aree da destinare in diritto di superficie per la costruzione di abitazioni da locare.

3. Le aree di proprietà del comune con destinazione d'uso non residenziale in deroga allo strumento urbanistico e inserite nella determina sindacale, di cui al comma precedente, cambiano destinazione.

4. La determina sindacale di cui al comma 2 diventa esecutiva solo dopo l'approvazione da parte della regione.

5. Gli edifici costruiti sulle aree (comma 2) devono avere caratteristiche abitative con appartamenti di superficie non superiore a 90 metri quadrati.

6. Il comune con bando pubblico offre ai privati l'assegnazione delle aree di cui al comma 2.

7. L'assegnazione avviene sulla base dell'offerta economicamente più vantaggiosa con i seguenti vincoli che dovranno essere esplicitati nel bando:

*a)* gli appartamenti costruiti con la presente legge dovranno essere esclusivamente posti in locazione;

*b)* il prezzo della locazione è pari al 4 per cento del costo di costruzione;

*c)* l'assegnatario si impegna a costruire su un'area che non gli appartiene ed il diritto di superficie ha una durata non inferiore a diciotto anni. Trascorso il termine della concessione il costruttore entra in totale possesso anche dell'area.

8. Le aree individuate ai sensi del comma 2 devono appartenere a zone dotate di urbanizzazione primaria. A tal fine si intende urbanizzata l'area con la quale l'allacciamento allo smaltimento delle acque reflue è inferiore a 200 metri, conteggiati dal punto di emissione del fabbricato al punto di resa del collettore esistente.

9. Non possono accedere alla locazione i soggetti:

*a)* proprietari di immobili nella stessa città;

*b)* che abbiano un reddito annuo superiore a 50.000 euro, se persona singola, e a 70.000 euro, se il nucleo familiare è composto da due o più persone.

10. Hanno priorità nell'accesso le persone fisicamente svantaggiate, i giovani di età compresa fra i venticinque ed i trenta anni, le giovani coppie coniugate di età compresa fra i venticinque ed i quaranta anni, gli anziani. L'ordine delle priorità fra questi soggetti è stabilito nel bando di cui al comma 7.