

N. 1132

## **DISEGNO DI LEGGE**

**d'iniziativa dei senatori TURINI, MARRI, DEMASI e PELLICINI**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 30 LUGLIO 1996**

---

Procedure per il risanamento e la riutilizzazione di immobili  
od aree abbandonate o dismesse

---

ONOREVOLI SENATORI. - È sentita forte oggi nella Nazione, l'esigenza di ottimizzare l'uso del patrimonio immobiliare abbandonato o dismesso presente in molte zone ed aree d'Italia.

Una iniziativa che tende a ripristinare l'uso di vecchi edifici pubblici o privati (come non pensare ad esempio alle tante ex colonie marine sparse sulla penisola) non può che incontrare larghi consensi se si considera che spesso tali strutture si trovano in centri che contrastano, con la loro vetustà e decadenza, con il contesto urbano.

Spesso il degrado progressivo degli immobili in questione finisce per contagiare anche l'area circostante e di pertinenza, creando talvolta seri problemi non solo e non tanto ai proprietari ed allo Stato, ma agli abitanti stessi della zona ed alle pubbliche autorità preposte alla vigilanza ed al decoro dei suddetti luoghi.

Il disegno di legge pone, alla base del procedimento, il contratto di comodato che offre precise garanzie, sotto il profilo giuridico, ed incarna le caratteristiche che possono porre in essere gli elementi necessari a determinare le finalità ispiratrici del progetto.

Perno del contratto sarà il comune, quale ente pubblico referente sul territorio nel quale insiste il fabbricato.

Il comune sarà *magna pars* nel redigere un elenco dettagliato dei beni immobili dismessi od in disuso presenti nell'area comunale. E, come responsabile urbanistico e di sviluppo del territorio, sarà sua competenza l'opportuna attivazione ed il controllo per il buon andamento delle iniziative previste dal presente disegno di legge.

Aspetto importante del progetto, sono le garanzie contrattuali previste. A parte quelle che discendono dalla stipula del comoda-

to che, come contratto tipico regolato dal codice civile, offre tutti i requisiti di certezza per l'accesso alle forme di utilizzazione degli immobili individuate dalla legge, il disegno di legge prevede una serie di agevolazioni fiscali per la proprietà ed una partecipazione alla redazione diretta dell'elenco dei beni da completare a cura del comune.

Il provvedimento è basato su tre elementi fondamentali:

- 1) riuso degli immobili abbandonati o dismessi;
- 2) possibilità di realizzare attività di qualsiasi genere che richiedono spazi e luoghi di determinata ampiezza;
- 3) garanzia verso la proprietà degli immobili.

Ciò porterà a disporre di informazioni sulla situazione immobiliare delle nostre città, a salvare dal degrado e dall'abbandono parti consistenti dei tessuti urbanistici e ad avviare un rapporto di cooperazione tra proprietari degli immobili ed enti locali. Per quanto attiene alla struttura del disegno di legge, esso si compone di 14 articoli.

Il primo dispone l'individuazione degli immobili dismessi o abbandonati, meglio evidenziati e specificati negli articoli 2 e 3 dove si prendono anche in considerazione i soggetti abilitati ad intervenire nel procedimento previsto.

L'articolo 4 individua le funzioni del comune, mentre con l'articolo 5 ci si occupa delle modalità e dei requisiti richiesti per accedere al patrimonio individuato secondo le procedure di cui all'articolo 4.

Gli articoli 6 e 7 prendono in esame le competenze delle amministrazioni locali mentre nei successivi articoli 8, 9 e 10 si fa

riferimento rispettivamente alla stipulazione del contratto, alla sua scadenza e alla valutazione e restituzione dell'immobile.

Di particolare interesse è l'articolo 11 che riguarda il trattamento fiscale di favore ri-

servato ai proprietari che concedano in uso i beni dismessi. Si prevede infatti che tali beni siano esentati dal pagamento di imposte o tasse per l'intera durata della concessione in comodato.

**DISEGNO DI LEGGE**

## Art. 1.

*(Ambito di applicazione)*

1. La presente legge disciplina il procedimento diretto all'individuazione degli immobili dismessi o abbandonati e alla loro utilizzazione transitoria, da parte di organizzazioni, o associazioni o fondazioni operanti nei settori del volontariato, dell'assistenza, culturale, sociale e del tempo libero, favorendo la stipulazione di contratti di comodato tra gli interessati e i proprietari o i titolari di diritti reali sugli immobili.

## Art. 2.

*(Definizioni)*

1. Ai fini della presente legge si intendono:

a) per immobili dismessi, quelli aventi i requisiti di cui all'articolo 3;

b) per soggetto interessato o richiedente, le associazioni o le fondazioni regolarmente riconosciute ai sensi dell'articolo 12 del codice civile o per provvedimento dell'autorità regionale, nonché le organizzazioni di cui alla legge 11 agosto 1991, n. 266, e successive modificazioni, e le altre organizzazioni che abbiano come scopo associativo i fini di cui all'articolo 1;

c) per proprietario, colui che è titolare della proprietà o vanta altro diritto reale sull'immobile.

## Art. 3.

*(Immobili dismessi)*

1. Si considerano dismessi:

a) gli immobili destinati, negli strumenti urbanistici vigenti o in via di fatto,

ad attività sociali, quali le ex colonie marine o strutture analoghe, qualora l'attività svolta in precedenza negli stessi sia cessata da almeno un quinquennio;

b) gli immobili industriali o commerciali già dichiarati dismessi e quelli per i quali è prevista la delocalizzazione in base alla disciplina urbanistica ed edilizia.

#### Art. 4.

*(Funzioni attribuite ai comuni)*

1. I comuni, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, predispongono un elenco nel quale sono inserite le aree e gli edifici considerati dismessi sulla base di quanto previsto dall'articolo 3.

2. Al procedimento diretto all'inserimento degli immobili nell'elenco di cui al comma 1 partecipano, ai sensi degli articoli 7 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, il proprietario dell'immobile e coloro i quali sono titolari di un diritto reale sull'immobile stesso.

3. La mancata predisposizione dell'elenco di cui al comma 1 non impedisce l'avvio della procedura per l'utilizzazione degli immobili dismessi.

#### Art. 5.

*(Accesso all'elenco degli immobili dismessi e presentazione dei progetti)*

1. I soggetti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b), qualora siano interessati ad utilizzare gli immobili dismessi, devono presentare, sia all'amministrazione comunale che al proprietario, una relazione illustrativa ed un progetto, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, nei quali siano indicati:

a) il legale rappresentante nonchè il provvedimento, qualora esista, con il quale l'associazione, la fondazione o l'organizzazione è stata riconosciuta;

b) gli scopi statuari che il soggetto interessato persegue, nonchè i motivi di inte-

resse e le specifiche attività che intende svolgere nell'immobile indicato;

c) gli interventi di recupero edilizio che si ritiene necessario realizzare per rendere utilizzabile l'immobile individuato;

d) i tempi previsti per la realizzazione delle opere e la spesa presunta che il soggetto interessato intende sostenere.

2. In assenza dell'elenco di cui all'articolo 4, il progetto deve essere presentato congiuntamente dal soggetto interessato e dal proprietario.

#### Art. 6.

*(Attività istruttoria  
e partecipazione al procedimento)*

1. Entro sessanta giorni dal ricevimento della domanda, l'amministrazione comunale nomina il responsabile del procedimento e istruisce la pratica pronunciandosi, con provvedimento motivato, sulla richiesta formulata, ovvero richiedendo, una sola volta, integrazioni progettuali o precisazioni in ordine all'attività che il richiedente intende svolgere nell'immobile indicato.

2. Il richiedente deve presentare, a pena di decadenza, entro sessanta giorni dalla richiesta formulata dall'amministrazione comunale, la documentazione integrativa indicata.

3. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della documentazione integrativa, l'amministrazione comunale deve definitivamente pronunciarsi sulla richiesta autorizzazione.

4. Entro lo stesso termine di cui al comma 1, il proprietario dell'immobile può inviare proprie osservazioni in ordine alla realizzabilità dell'intervento e all'utilizzabilità dell'immobile in relazione agli usi indicati dal richiedente.

5. L'amministrazione comunale si pronuncia sulle osservazioni di cui al comma 4, sentito il soggetto interessato, nell'ambito della pronuncia conclusiva del procedimento.

## Art. 7.

*(Rilascio dell'autorizzazione)*

1. L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti nel progetto presentato dal richiedente è soggetta ad autorizzazione gratuita rilasciata anche in deroga alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi vigenti.

2. La deroga di cui al comma 1 è temporanea e cessa di avere efficacia nel momento in cui viene meno, per qualsiasi motivo, il rapporto contrattuale tra le parti.

3. L'istanza per l'autorizzazione ad eseguire i lavori si intende rigettata qualora il sindaco non si pronunci entro i termini di cui all'articolo 6.

4. Il provvedimento negativo, espresso o tacito, è immediatamente impugnabile dinanzi al tribunale amministrativo regionale, che decide, in camera di consiglio, pronunciandosi anche nel merito, entro trenta giorni dalla scadenza del termine per il deposito del ricorso, uditi i difensori delle parti che ne hanno fatto richiesta.

5. La decisione del tribunale amministrativo regionale va eseguita dall'amministrazione entro quindici giorni dalla comunicazione della decisione stessa.

6. Nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni, e 29 giugno 1939, n. 1497, il termine di cui all'articolo 6, comma 1, della presente legge, decorre dal rilascio del parere da parte dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

7. La permanenza, dopo la cessazione dell'uso, delle opere realizzate per il conseguimento dei fini di cui alla presente legge, ove non conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi vigenti, è subordinata all'approvazione di apposita variante e al pagamento dei contributi concessori, se dovuti.

8. Fino alla definizione della procedura di cui al presente articolo resta sospesa l'applicazione delle sanzioni di cui al capo I della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni.

## Art. 8.

*(Stipulazione del contratto)*

1. Entro sessanta giorni dal rilascio del titolo autorizzativo, il richiedente e il proprietario dell'immobile devono stipulare un contratto di comodato nel quale, tra l'altro, devono essere specificati:

a) le obbligazioni assunte dal soggetto interessato in relazione alle opere che lo stesso intende realizzare per rendere utilizzabile l'immobile ai propri scopi;

b) l'impegno del richiedente a sopportare tutte le spese correnti per il funzionamento della struttura realizzata, quali luce, acqua, gas e le altre utenze normalmente necessarie;

c) la durata del contratto, in ogni caso non inferiore a cinque anni;

d) il divieto di subcomodato o di locazione e di modificazione dell'uso pattuito;

e) l'obbligo di far redigere la valutazione di cui all'articolo 10, comma 1, della presente legge e l'eventuale impegno ad applicare, al momento della restituzione dell'immobile, quanto previsto dal secondo e terzo comma dell'articolo 986 del codice civile.

## Art. 9.

*(Scadenza del contratto)*

1. Alla scadenza del contratto lo stesso si rinnova automaticamente e tacitamente per un'identico periodo, salvo disdetta da inviare mediante lettera raccomandata dodici mesi prima della scadenza.

2. Il proprietario ha tuttavia il diritto di richiedere, in qualsiasi momento successivo alla rinnovazione, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'immediata restituzione dell'immobile concesso in comodato. In tale ultima ipotesi il soggetto interessato deve provvedere alla restituzione dell'immobile entro sei mesi dalla data di formulazione della richiesta di restituzione.

3. In caso di mancata restituzione spontanea, questa può essere conseguita con le



modalità di cui all'articolo 700 del codice di procedura civile; in tale ipotesi, salvo prova contraria, la sussistenza del pregiudizio imminente e irreparabile è presunta.

Art. 10.

*(Valutazione e restituzione dell'immobile)*

1. Prima della sottoscrizione del contratto di cui all'articolo 8, le parti nominano concordemente un perito che, in contraddittorio con i rappresentanti designati dalle rispettive parti, descrive lo stato di fatto dell'immobile e determina il valore dello stesso.

2. Nel caso in cui non sia stata prevista l'applicazione del secondo e terzo comma dell'articolo 986 del codice civile, l'interessato deve restituire l'immobile libero da cose o quant'altro realizzato, ovvero non ha diritto, salva la possibilità di eliminare le addizioni, ad alcun indennizzo per le migliorie apportate.

3. Qualora le parti abbiano concordato l'applicazione del secondo e terzo comma dell'articolo 986 del codice civile, al momento della restituzione dell'immobile, sempre attraverso apposita perizia da effettuarsi secondo quanto previsto dal comma 1, viene determinato il valore delle opere e dei miglioramenti realizzati dal soggetto interessato.

4. Qualora le parti non raggiungano l'accordo sulla nomina dei periti di cui ai commi 1 e 3, provvede il pretore competente per territorio su istanza della parte più diligente.

Art. 11.

*(Esenzioni fiscali e tributarie)*

1. In considerazione dell'attività svolta dai soggetti richiedenti e della funzione sociale degli interventi realizzati in esecuzione della presente legge, a seguito della registrazione del contratto di cui all'articolo 8, i proprietari sono esentati, nelle misure specificate dal comma 2 del presente articolo,

per tutta la durata del contratto e comunque fino alla restituzione dell'immobile, dal pagamento di qualsiasi tassa o imposta gravante sull'immobile concesso in comodato o comunque ad esso afferenti.

2. L'esenzione è graduata in base alla durata del contratto, ed è:

a) totale, se il contratto è di durata pari o superiore a quindici anni;

b) pari al 75 per cento, se il contratto è di durata pari o superiore a dieci anni ed inferiore a quindici;

c) pari al 50 per cento, se il contratto è di durata pari o superiore a cinque anni ed inferiore a dieci.

3. Qualora il contratto di comodato venga anticipatamente risolto, annullato o dichiarato nullo, per causa imputabile al proprietario, questi deve provvedere al pagamento della differenza tra le imposte e tasse dovute e quelle eventualmente corrisposte in applicazione del comma 2.

#### Art. 12.

##### *(Controlli e verifiche)*

1. In ogni momento, anche su richiesta del proprietario, l'amministrazione comunale può procedere a controlli volti a verificare l'effettivo svolgimento dell'attività indicata dal soggetto interessato nella relazione di cui all'articolo 5.

2. Qualora risulti che l'attività inizialmente indicata non venga più svolta o sia svolta attività diversa o incompatibile con quella iniziale, l'amministrazione comunale deve comunicarlo al proprietario il quale può chiedere la risoluzione del contratto e la restituzione dell'immobile, secondo le modalità previste dall'articolo 9.

#### Art. 13.

##### *(Procedure per il recupero urbanistico ed edilizio degli immobili interessati)*

1. L'entrata in vigore della presente legge non preclude l'avvio ed il perfezionamento

delle procedure per il recupero urbanistico ed edilizio degli immobili in questione.

2. La nuova disciplina urbanistica, di cui al comma 1, è efficace a decorrere dalla scadenza o dalla risoluzione anticipata del contratto di cui agli articoli 8 e 9.

Art. 14.

*(Copertura finanziaria)*

1. Alla copertura dei maggiori oneri a carico dei comuni derivanti dall'applicazione dell'articolo 4, valutati in lire 2.000 milioni per l'anno 1996, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 1996-1998, al capitolo 6856 dello stato di previsione del Ministero del tesoro per l'anno 1996, all'uopo utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero dei lavori pubblici.

2. L'accesso al finanziamento di cui al comma 1 è subordinato alla predisposizione dell'elenco di cui all'articolo 4.

