

SENATO DELLA REPUBBLICA

— XV LEGISLATURA —

N. 1451

DISEGNO DI LEGGE

**d’iniziativa dei senatori BONADONNA, SODANO, CONFALONIERI,
ALFONZI, GRASSI, EMPRIN GILARDINI, VALPIANA e ZUCCHERINI**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 30 MARZO 2007

Norme per il recupero ad uso abitativo di immobili di proprietà
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.

Il presente disegno di legge vuole affrontare l'emergenza abitativa, prevedendo il riutilizzo, dopo cambio di destinazione d'uso, di immobili pubblici inutilizzati, in prevalenza ex-scuole, che, dopo la ristrutturazione, vengono trasformati in alloggi di edilizia residenziale pubblica e destinati ad inquilini con i requisiti economici previsti dall'edilizia agevolata. Secondo la normativa proposta, le parti esterne e comuni sono a carico dell'amministrazione mentre le parti interne degli appartamenti sono a carico degli inquilini stessi riuniti in cooperativa.

Finalità del presente disegno di legge è quella di favorire l'accesso alla casa alle cittadine e ai cittadini, altrimenti esclusi dal mercato privato della locazione o dell'acquisto.

L'autorecupero può infatti costituire validi strumenti di *housing* sociale e contribuire alla risposta concreta al disagio abitativo.

L'autorecupero, inoltre, consente il riutilizzo di un patrimonio già destinato a finalità diverse senza dovere ricorrere alla costruzione di nuova edilizia abitativa e, spesso, di migliorare i luoghi, come i centri storici, talvolta snaturati dai cambi di destinazione d'uso a fini commerciali o di servizi e, altre volte, dalla espulsione delle fasce sociali storicamente presenti nell'edilizia «minore» del centro delle città.

Attraverso l'autorecupero, le amministrazioni possono intervenire, con tempestività e con costi pressoché nulli, a risolvere gravi problemi sociali quali quelli derivanti dalla domanda dei giovani, delle giovani coppie,

degli immigrati e delle categorie sociali che, ormai, non trovano risposta dall'edilizia residenziale pubblica tradizionale per la carenza di alloggi e per la mancanza di finanziamenti pubblici adeguati alla loro realizzazione.

Questa proposta, inoltre, privilegia lo spirito di autopromozione dei gruppi sociali, responsabilizza gli stessi rispetto all'uso di un patrimonio pubblico destinato a soddisfare bisogni e diritti fondamentali, si alimenta dello spirito di solidarietà del mondo cooperativo, avvia un processo solidale di integrazione tra cittadini italiani e non.

L'autorecupero è un processo di produzione che ha come protagonista il futuro occupante dell'abitazione e che sviluppa pratiche rivolte alla formazione tecnica, alla costruzione collettiva, ma soprattutto all'integrazione e alla coesione sociale.

Con la presente proposta intendiamo 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 cooperative di autorecupero si dovranno formare con la partecipazione di cittadini 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 reinsediamenti abitativi nei centri storici. Non è certo, il nostro disegno di legge, esaustivo della problematica casa, ma può contribuire ad alleviare le necessità di tanti cittadini.

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)

1. I comuni, entro 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 nel rispettivo territorio e alla loro catalogazione, con riferimento in particolare alla presenza di unità immobiliari e fabbricati inutilizzati e al loro stato di manutenzione, nonché 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; nel censimento sono ricompresi gli immobili di proprietà delle regioni, delle province e degli enti di assistenza e beneficenza disciolti, nonché di proprietà statale o di altri enti pubblici.

3. I comuni, sulla base del censimento di cui ai commi 1 e 2, entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, adottano i programmi di recupero del patrimonio pubblico inutilizzato e di recupero e manutenzione del patrimonio già adibito ad uso abitativo.

4. I programmi di cui al comma 3 sono realizzati direttamente dal comune e, per una quota da definire nell'ambito dei programmi stessi, da cooperative di autorecupero formate da cittadini, residenti nel comune, privi di abitazione o sottoposti a procedura di sfratto.

Art. 2.

(Autorecupero di immobili)

1. I comuni, nell'ambito dei piani integrati ai sensi dell'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni, individuano gli immobili di loro proprietà o di proprietà di altri soggetti, pubblici o privati, da acquisire e da recuperare con l'apporto dei cittadini associati nelle cooperative di autorecupero di cui all'articolo 1, comma 4, della presente legge. I predetti immobili possono essere individuati anche al di fuori dei piani integrati, 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.

(Avviso pubblico)

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

2. L'avviso pubblico di cui al comma 1 indica:

a) gli immobili soggetti al recupero, con relativa ubicazione e descrizione;

b) un progetto preliminare ed il computo di massima delle opere da eseguire;

c) i tempi per la conclusione dei lavori di recupero;

d) lo schema di convenzione, di cui all'articolo 4, con indicazione delle opere da realizzare a carico dell'ente proprietario e di quelle da realizzare a carico delle cooperative di autorecupero, secondo quanto stabilito all'articolo 5;

e) i requisiti che le cooperative di autorecupero devono possedere per la partecipa-

zione alla gara di assegnazione degli immobili da recuperare, fermo restando quanto stabilito all'articolo 6;

f) i criteri per la scelta della cooperativa, fermo restando quanto stabilito all'articolo 6;

g) il regime giuridico cui soggiace il contratto di locazione con i soci assegnatari, secondo quanto stabilito all'articolo 4.

3. Entro novanta giorni dalla data di chiusura del bando, il comune rende pubblico l'elenco delle cooperative di autorecupero a cui sono assegnati gli immobili indicati nel bando.

4. Le cooperative di autorecupero alle quali sono stati assegnati gli immobili da recuperare ad uso abitativo, entro sessanta giorni dalla pubblicazione dell'elenco 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, vi 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 degli immobili a cooperative di autorecupero)

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

2. Nella convenzione di cui al comma 1 devono essere stabiliti:

a) 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;

b) l'ammontare del canone di locazione per singolo alloggio, definito sulla base della normativa regionale in materia di determinazione dei canoni per l'edilizia residenziale pubblica;

c) il periodo di tempo durante il quale il socio assegnatario sconterà in conto canone di locazione il valore delle opere realizzate;

d) gli impegni della amministrazione comunale nella realizzazione di parte degli interventi di recupero;

e) le penali e i motivi della rescissione del contratto in caso di inadempienze.

3. La cooperativa di autorecupero o il consorzio tra cooperative 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 la cooperativa di autorecupero o il consorzio tra cooperative. L'amministrazione comunale può delegare la redazione del progetto direttamente alla cooperativa; in tal 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 di competenza dell'amministrazione comunale i lavori inerenti alle parti comuni e strutturali dell'edificio, ed in particolare quelli concernenti le fondazioni, le coperture, gli interventi di consolidamento e rifacimento dei solai, il rifacimento delle facciate, la riparazione o sostituzione dei serramenti esterni, il rifacimento degli impianti o il loro adeguamento alla normativa vigente nonché gli atti per l'eventuale cambio di destinazione d'uso degli immobili

3. Sono di competenza delle cooperative di autorecupero tutte le opere interne agli alloggi, ed in particolare quelle concernenti le pavimentazioni, le tramezzature, i rivestimenti, gli intonaci, le tinteggiature, i serramenti interni, gli impianti tecnologici interni alle abitazioni, compresa la loro messa a norma, e tutte le altre opere non relative alle parti comuni e strutturali degli edifici.

4. Nell'ambito della convenzione stipulata, ai sensi dell'articolo 4, tra la cooperativa di autorecupero o il consorzio tra cooperative e l'amministrazione comunale, con apposito capitolato di appalto sono individuati i lavori di competenza della cooperativa di autorecupero o del consorzio.

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

6. Il valore del lavoro erogato dai soci della cooperativa di autorecupero ai sensi dell'articolo 4, comma 1, è computato sulla base della paga oraria prevista dai contratti 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 stessi.

Art. 6.

(Requisiti delle cooperative)

1. Le cooperative di autorecupero devono possedere i seguenti requisiti:

a) essere formate da soci, in numero superiore a quello delle unità immobiliari da assegnare, con reddito non superiore al limite previsto per l'accesso all'edilizia agevolata e che non siano proprietari di altro immobile o assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica;

b) essere iscritte, alla data di scadenza dell'avviso pubblico di cui all'articolo 3, alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura come cooperative con finalità specifiche di autorecupero di immobili;

c) essere iscritte, alla data di scadenza dell'avviso pubblico, all'albo delle cooperative di cui alla legge 31 gennaio 1992, n. 59;

d) prevedere, nell'atto costitutivo, l'autorecupero come finalità principale e, nello statuto, i criteri per la formulazione delle graduatorie di assegnazione delle unità immobiliari ai singoli soci.

Art. 7.

(Preferenza)

1. I criteri per la scelta della cooperativa a cui assegnare l'immobile da recuperare devono tenere conto, in caso di parità di valutazione, della utilizzazione di materiali a tecnologia biocompatibile.

Art. 8.

(Compiti delle regioni)

1. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito dei propri fondi per i programmi di edilizia economica e popolare, definiscono la quota di stanziamento

mento destinata all'autorecupero di immobili in degrado da destinare ad uso abitativo.

2. I comuni presentano i programmi di autorecupero di cui alla presente legge alle regioni o alle province autonome di Trento e di Bolzano, che li approvano entro sessanta giorni dalla loro presentazione.

3. I programmi 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 competenza delle cooperative di autorecupero o loro consorzi.

4. Contestualmente all'approvazione dei programmi, la regione o la provincia autonoma assegna, nell'ambito dei fondi destinati all'edilizia sovvenzionata e agevolata, finanziamenti ai comuni presentatori dei programmi medesimi. Contestualmente, la regione o la provincia autonoma dispone altresì l'erogazione dei fondi relativi alla accensione dei mutui agevolati da concedere alle cooperative di autorecupero assegnatarie degli interventi.

5. Le cooperative o i consorzi tra le stesse hanno accesso ai fondi destinati ai singoli interventi sulla base degli immobili ad esse assegnati per il recupero dall'amministrazione comunale.

6. I comuni possono comunque procedere agli interventi di autorecupero di cui alla presente legge anche con fondi propri e senza il ricorso a mutui agevolati per le cooperative di autorecupero.

