



DISEGNO DI LEGGE

**d’iniziativa dei senatori DI GIACOMO, GUALDANI, DALLA TOR, CONTE
e BILARDI**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 24 GENNAIO 2017

Disposizioni in materia di riutilizzo da parte degli enti locali di immobili abbandonati

ONOREVOLI SENATORI. - Le politiche pubbliche volte a riutilizzare in modo efficiente e sostenibile edifici in stato di abbandono in Italia sono completamente assenti.

La presenza di edifici abbandonati è una costante pressoché di ogni città contemporanea, nella quale non è raro registrare stabili inutilizzati, con porte e finestre sbarrate o murate, lasciati senza manutenzione ed in preda al degrado, privi di alcun tipo di progetto di recupero. Si tratta di immobili ed edifici pubblici dall'enorme valore economico, dismessi ormai da anni e lasciati nel più completo abbandono e disinteresse da Stato ed enti locali, aziende sanitarie locali, enti territoriali.

Il numero delle case abbandonate e disabitate, secondo una stima del Centro studi «Casa ambiente e territorio» di Assoedilizia, ammonterebbe a 2 milioni. Dai pochi metri quadri di un monolocale alla vasta superficie di un grande complesso edilizio, il denominatore comune che consente di considerare insieme questa vasta gamma di spazi è il loro stato di inutilizzazione, il loro essere «elementi» inattivi e non integrati nel contesto urbano, portatori di degrado nelle sue forme più varie.

Oltre agli edifici inseriti nel tessuto cittadino ed inutilizzati, sul nostro territorio sono presenti numerose aree militari dismesse, la stragrande maggioranza delle quali abbandonate e in via di degrado, ex-polveriere militari, capannoni artigianali sorti come funghi negli ultimi decenni lungo le principali arterie stradali e oggi desolatamente vuoti.

Come i cartoni potrebbero svolgere nuove funzioni e non sarebbero più rifiuti se venissero riciclati, così un edificio abbandonato che è una sorta di rifiuto urbano, se venisse

intrapreso un progetto per il suo recupero, potrebbe rappresentare una risorsa per la città, tornando nuovamente fruibile, acquisendo un nuovo senso nel contesto urbano e contribuendo a porre fine a diverse forme di degrado che, pressoché inevitabilmente, vanno a formarsi.

In primo luogo, la carenza di manutenzione col passare del tempo causa un forte deterioramento fisico, dal momento che provoca il progressivo decadimento del costruito. La qualità degli edifici peggiora esponenzialmente, fino a renderli inutilizzabili, se non addirittura pericolanti e potenzialmente nocivi per coloro che dovessero trovarsi nei dintorni. Da questo fattore deriva anche un danno ambientale, poiché rifiuti, detriti e sporcizia vanno via via ad accumularsi, andando ad inquinare anche lo spazio pubblico circostante. In ultimo, tutto ciò si ripercuote sulla qualità della vita degli abitanti del quartiere. La presenza di situazioni di degrado fisico e ambientale, infatti, rende impossibile la fruizione di uno spazio, ma non solo. Un edificio abbandonato ovviamente non viene più illuminato, diventa quindi uno spazio buio che viene percepito come insicuro e pericoloso dagli abitanti del quartiere; inoltre può essere utilizzato per un gran numero di differenti attività criminali che necessitano di svolgersi in luoghi nascosti, il che va ulteriormente a peggiorare lo stigma negativo che ad esso viene attribuito.

Il problema dell'«abbandono edilizio» dunque appare ampio ed estremamente complesso in quanto ci pone di fronte a numerose e diverse criticità. Sarebbe necessario partire dal principio che gli immobili abbandonati sono un danno per l'intera comunità,

dal momento che da essi derivano una serie di forme di degrado che si ripercuotono sulla qualità ambientale e sociale del territorio in cui si trovano. Inoltre, si dibatte tanto sul problema della cementificazione! Perché, allora, non recuperare le aree degradate o dismesse del proprio territorio, immaginando come reinventarle a misura d'uomo, comunità e ambiente e dare così vita a strutture pubbliche quali scuole, ospedali, centri commerciali, strutture socio-sanitarie e comunque vocate a colmare il vuoto sconcertante di interventi nel *welfare*, evitando un ulteriore consumo di suolo e cementificazione spregiudicata? Certo si tratta di una problematica di rilevanza collettiva, quindi è compito delle istituzioni pubbliche trovarvi una soluzione. Proprio a tutela dell'interesse generale dei cittadini, le politiche pubbliche devono essere in grado di intervenire, sviluppando i necessari strumenti coercitivi contro l'abbandono da un lato ed un efficiente sistema di incentivi per il recupero dall'altro. Si sta tanto, e giustamente, dando

importanza agli scandali degli sprechi della sanità e si assiste alla costruzione di nuovi ospedali, anche laddove se ne chiudono tanti e pur in presenza di edifici abbandonati!

Il presente disegno di legge intende fare in modo che gli enti locali e le regioni utilizzino (o meglio ri-utilizzino) tutti gli immobili abbandonati o dismessi prima di pianificare la costruzione di nuovi alloggi sociali, ospedali, caserme, scuole, o comunque altri immobili di pubblica utilità. Occorre dare una risposta concreta non solo per evitare il degrado ambientale, non solo per investire meglio i soldi dei contribuenti, ma anche per invertire quella tendenza che fa temere, in assenza di interventi correttivi, un consumo di suolo nei prossimi 20 anni di oltre 75 ettari al giorno, in una situazione di saturazione della Penisola che già oggi vede un'urbanizzazione *pro capite* pari a 230 mq ed evidenzia come in Italia non si può tracciare un diametro di 10 km senza intercettare un nucleo urbano.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Finalità)

1. La presente legge promuove l'acquisizione da parte degli enti locali di edifici urbani e rurali, nonché di immobili pubblici dismessi, presenti sul territorio nazionale in stato di abbandono e comunque in disuso da almeno tre anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, allo scopo di riutilizzarli e valorizzarli in un'ottica di benefici diretti e indiretti per i cittadini, di aumento dell'occupazione, di sviluppo economico del territorio e dell'ambiente.

Art. 2.

(Ricognizione degli immobili abbandonati, prelazione e contenuti del piano urbanistico generale)

1. Il Ministro dello sviluppo economico, di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e dell'economia e delle finanze, entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, promuove la ricognizione degli edifici e degli immobili pubblici e privati di cui all'articolo 1, e redige il relativo elenco.

2. Le regioni, nel rispetto delle rispettive competenze, sentite le competenti commissioni consiliari, possono esercitare sugli edifici e sugli immobili di cui all'articolo 1, iscritti nell'elenco di cui al comma 1 del presente articolo, il diritto di prelazione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

3. I comuni, nella redazione dei nuovi piani urbanistici generali, prevedono prioritariamente disposizioni relative al riutilizzo

funzionale degli edifici e degli immobili di cui all'articolo 1 e, conseguentemente, individuano residualmente le nuove aree edificabili, che comunque non possono superare il 50 per cento della superficie complessiva dei suddetti beni.

Art. 3.

(Contributi)

1. Gli enti locali che intendono acquisire o utilizzare gli edifici e gli immobili di cui all'articolo 1 ubicati nel loro territorio presentano alla regione, entro il 31 marzo di ogni anno, apposita domanda di contributo corredata da una relazione che indichi la destinazione d'uso nonché il preventivo di spesa per l'acquisto e per gli interventi necessari a garantire il pieno utilizzo dell'immobile.

2. Le regioni trasmettono le domande di contributo di cui al comma 1 al Ministero dell'economia e delle finanze che, con apposito decreto, entro il 31 gennaio di ogni anno, definisce criteri e modalità per la loro presentazione. Entro la medesima data il Ministero dell'economia e delle finanze individua altresì, d'intesa con le regioni, i criteri di priorità per l'erogazione dei contributi di cui al comma 1, tenuto conto della destinazione d'uso e dell'entità demografica degli enti locali interessati.

Art. 4.

(Finanziamenti)

1. Ai fini dell'attuazione della presente legge presso il Ministero dell'economia e delle finanze sono istituiti:

a) un Fondo per l'erogazione di contributi finalizzati all'acquisto degli edifici e degli immobili di cui all'articolo 1, con una dotazione annua di 25 milioni di euro annui per il triennio 2017-2019;

b) un Fondo per l'erogazione di contributi volti alla realizzazione di opere di sistemazione per il riutilizzo degli edifici e degli immobili di cui all'articolo 1, con una dotazione annua di 25 milioni di euro annui per il triennio 2017-2019.

2. Per ciascun progetto approvato, le regioni concedono agli enti locali i contributi di cui al comma 1, lettera *a*), per importi non superiori al 50 per cento del prezzo di acquisto, fino ad un massimo di 500.000 euro.

3. Per ciascun progetto approvato, le regioni concedono agli enti locali i contributi di cui al comma 1, lettera *b*), per importi non superiori al 30 per cento delle spese sostenute e comunque fino ad un massimo di 300.000 euro.

Art. 5.

(Copertura finanziaria)

1. All'onere derivante dall'attuazione della presente legge, valutato in 50 milioni di euro per ciascuno degli anni 2017, 2018 e 2019, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2017-2019, nell'ambito del programma «Fondi di riserva e speciali» della missione «Fondi da ripartire» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2017, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero dello sviluppo economico.

2. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

