

## DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa del senatore CARCARINO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 23 MAGGIO 1996

---

Norme per il recupero ad uso abitativo di patrimonio in de-  
grado di proprietà pubblica e privata attraverso cooperative  
di autorecupero formate da soggetti senza casa e sfrattati

---

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. Al contempo si assiste al fatto che 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 a privati che trasformeranno tali immobili in terziario o grande commercio. Si tratta di uno spreco inammissibile a cui va data una risposta. Con il disegno di legge che porgiamo alla vostra attenzione 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 far rimanere questi 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 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. 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 del finanziamenti, non possono essere avviati.

## DISEGNO DI LEGGE

---

### Art. 1.

#### *(Censimento degli immobili pubblici)*

1. I comuni, entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, provvedono al censimento e alla catalogazione degli immobili di proprietà dello Stato, delle regioni, degli enti locali, dei disciolti enti di assistenza e beneficenza e degli altri enti pubblici, che non siano già destinati a finalità di edilizia economica e popolare, presenti sul loro territorio, con riferimento in particolare alla presenza di unità immobiliari e fabbricati inutilizzati e 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.

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 del presente articolo 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 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 CIPE 27 ottobre 1988 individuano immobili di loro proprietà o di proprietà di altri enti pubblici o di privati da acquisire, 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 della presente legge 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 novanta giorni dalla data di chiusura del bando il comune rende pubblico l'elenco delle cooperative di autorecupero a cui vanno assegnati gli immobili oggetto del bando.

4. Le cooperative si autorecupero alle quali sono stati assegnati gli immobili da recuperare ad uso abitativo, entro i succes-

sivi sessanta giorni assegnano al loro interno gli alloggi, secondo criteri stabiliti dalla assemblea dei soci, a coloro che posseggono i requisiti per «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 vengono 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 impegnino 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 dovrà essere stabilito 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 affitto 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, dei cui si da 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 accessori e del canone di locazione.

Art. 5.

*(Realizzazione dell'autorecupero)*

1. Il progetto di recupero viene redatto a cura degli uffici tecnici dell'Amministrazione comunale in collaborazione diretta con la cooperativa di autorecupero o loro consorzi. 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 in ogni caso di competenza dell'Amministrazione comunale i lavori inerenti alle fondazioni, alle coperture, agli interventi di consolidamento e di rifacimento dei solai, agli impianti elettrici, idrici, di riscaldamento, e similari, fino al pavimento del piano terra, al rifacimento delle facciate.

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

4. La convenzione stipulata tra cooperativa di autorecupero o loro consorzi e Amministrazione comunale regola con apposito capitolato di appalto i lavori di competenza della cooperativa di autorecupero o loro consorzi.

5. La direzione dei lavori e 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 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 imprese o professionisti per una parte dei lavori non superiore al 20 per cento del valore dei lavori.

#### Art. 6.

##### *(Compiti della regione)*

1. La regione e le province autonome di Trento e di Bolzano nell'ambito dei fondi loro per i programmi di edilizia economica e popolare definisce 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 degrado. La regione approva i piani entro e non oltre sessanta giorni 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 competenza 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 assegnarsi alle cooperative di autorecupero assegnatarie degli interventi.

5. Le cooperative o 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.