

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 1085

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**MIGLIORE, CACCIARI, ACERBO, PERUGIA**

Norme per il recupero ad uso abitativo di immobili di proprietà pubblica e privata attraverso cooperative di autorecupero

*Presentata il 12 giugno 2006*

ONOREVOLI COLLEGHI! — 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. Nel contempo, si assiste al fatto che notevoli patrimoni immobiliari di comuni, regioni, province e privati, in particolare nei centri storici, ma non solo, sono lasciati nel più completo degrado. Tale degrado spesso diviene occasione di speculazioni in quanto gli enti si trovano a decidere di dismettere tali immobili, per importi notevolmente inferiori al loro valore, in favore di privati che li destineranno

ad attività del terziario o del grande commercio. Si tratta di uno spreco inammissibile, al quale va data una risposta.

Con la presente proposta di legge, che si sottopone alla vostra attenzione, si intendono sostenere le 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 ad uso abitativo in degrado e farli rimanere di proprietà pubblica. Le cooperative di autorecupero si dovranno formare con la partecipazione di soggetti senza casa o

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.

Questa proposta di legge non è certo risolutiva della problematica relativa al diritto alla casa, ma può contribuire ad alleviare le necessità di tanti cittadini. Non è un caso che nel 1990, alla riunione dei

Ministri europei competenti in materia di politiche abitative, 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 o senza casa alle spese può permettere ai comuni di procedere a quei programmi di recupero di immobili ad uso abitativo che altrimenti, per la limitazione dei finanziamenti, non potrebbero essere avviati.

## PROPOSTA DI LEGGE

—

## ART. 1.

*(Censimento degli immobili pubblici).*

1. I comuni, entro e non oltre 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 sul loro territorio e alla loro catalogazione, con riferimento in particolare alla presenza di unità immobiliari e fabbricati inutilizzati, al loro stato di manutenzione e allo stato di manutenzione degli immobili utilizzati.

2. Dal censimento di cui al comma 1 sono esclusi gli immobili istituzionalmente adibiti ad edilizia economica e popolare di proprietà dei comuni e degli istituti autonomi case popolari, comunque denominati, e sono ricompresi, in particolare, gli immobili di proprietà della regione, della provincia e degli enti di assistenza e beneficenza disciolti, nonché di proprietà statale o di altri enti pubblici.

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 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 soggetti senza casa o sfrattati.

## ART. 2.

*(Autorecupero di immobili).*

1. I comuni, nell'ambito dei propri programmi edilizi e urbanistici integrati,

individuano gli immobili di loro proprietà o di proprietà di altri enti pubblici o di privati da acquisire e da recuperare con l'apporto dei cittadini associati in cooperative di autorecupero formate da soggetti senza casa o sfrattati. L'individuazione di detti immobili può avvenire anche al di fuori dei richiamati programmi integrati ed essere oggetto di specifici programmi di recupero promossi dal comune, dalla provincia o dalla regione 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, il comune emana bandi pubblici per l'assegnazione di alloggi da ristrutturare aperti a cooperative di autorecupero.

2. I bandi di cui al comma 1 devono 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 e i criteri di assegnazione dei fabbricati alle cooperative di autorecupero.

3. Entro tre mesi dalla data di chiusura di ciascun bando, il comune rende pubblico l'elenco delle cooperative di autorecupero a cui vanno assegnati gli immobili oggetto del bando stesso.

4. Le cooperative di autorecupero, alle quali sono stati assegnati gli immobili da recuperare ad uso abitativo, entro i successivi due mesi 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, 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 sono assegnati a cooperative di autorecupero o consorzi tra le stesse per mezzo di una convenzione con la quale la cooperativa o il consorzio si impegnano a realizzare l'intervento di recupero in tempi certi tramite la partecipazione diretta agli oneri economici e avvalendosi del lavoro stesso dei soci, salvo il diritto di rivalersi del valore delle opere eseguite sul canone di locazione.

2. Nella convenzione devono essere stabiliti:

a) il valore, stimato in base ai capitolati di appalto per lavori analoghi, delle opere a carico delle cooperative di autorecupero o dei loro consorzi;

b) l'ammontare del canone di locazione per singolo alloggio definito ai sensi della normativa regionale in materia di determinazione di 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 di rescissione del contratto in caso di inadempienze.

3. La cooperativa di autorecupero o il consorzio è direttamente responsabile della esecuzione a regola d'arte dei lavori di recupero. Dal termine dei lavori, di cui si dà atto con verbale firmato dal presidente della cooperativa o del consorzio 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 le cooperative di autorecupero o loro consorzi. L'amministrazione comunale può delegare la redazione del progetto direttamente alla cooperativa; in tale 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 le fondazioni, le coperture, gli interventi di consolidamento e di rifacimento dei solai, gli impianti elettrici, idrici, di riscaldamento e similari fino al pavimento del piano terra, il rifacimento delle facciate.

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

4. La convenzione stipulata tra le cooperative di autorecupero o loro consorzi e l'amministrazione comunale regola con apposito capitolato di appalto i lavori di competenza delle cooperative di autorecupero o loro consorzi.

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

6. Al fine del computo del valore del lavoro prestato dai soci della cooperativa di autorecupero assegnatari degli alloggi, esso è valutato sulla base della paga oraria prevista dai contratti collettivi di categoria dei lavoratori dipendenti relativamente alle mansioni corrispondenti.

7. Gli oneri per i materiali e 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 non superiore al 20 per cento dell'importo complessivo dei lavori.

#### ART. 6.

##### *(Compiti delle regioni).*

1. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito dei loro fondi per i programmi di edilizia economica e popolare, definiscono 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 stato di degrado. La regione approva i piani entro e non oltre due mesi 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 in favore delle cooperative

di autorecupero assegnatarie degli interventi.

5. Le cooperative di autorecupero o i loro consorzi 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 o loro consorzi.

