

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 1011

## PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato **MARIO PEPE**

Disposizioni per la manutenzione in condizioni di sicurezza statica degli edifici pubblici e privati

*Presentata l'8 giugno 2006*

ONOREVOLI COLLEGHI! — Siamo nel terzo millennio e ancora non siamo stati in grado di assicurare i cittadini italiani contro i rischi statici degli edifici nei quali abitano o lavorano, dei quali si ignorano completamente le condizioni di sicurezza.

È estremamente negativo che ancora nel nostro Paese non esista un codificato obbligo di verifica delle condizioni di sicurezza statica degli immobili. Questa situazione deve cambiare, ed è compito del legislatore predisporre gli strumenti e disporre, perciò, l'adeguamento obbligatorio alla normativa in materia di manutenzione e di controllo delle condizioni di sicurezza statica degli edifici. Ciò è indispensabile al fine di prevenire i rischi per le vite umane e per il nostro patrimonio monumentale e storico-artistico. Bisogna anche rilevare che molti sono stati gli interventi manutentori eseguiti in modo non corretto, tanto che rilevanti danni sono stati subiti

da edifici che erano stati costruiti o recuperati nel rispetto della normativa antisismica. Ed è anche a fronte di questo che il dovere del legislatore si fa più forte, nell'esigenza di un'incisiva e dettagliata normativa in materia di sicurezza statica degli edifici, attraverso un insieme sistematico e programmato di interventi e di verifiche per la stabilità degli stessi.

La presente proposta di legge, che peraltro riprende il tema già trattato in una proposta di legge della XIV legislatura (atto Camera n. 2474), è composta da dieci articoli.

L'articolo 1 definisce le finalità della legge.

L'articolo 2 dispone che, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta dei Ministri delle infrastrutture, dell'interno, dell'ambiente e della tutela del territorio e dei beni e delle attività culturali, sia istituita una commis-

sione per l'aggiornamento e la revisione della normativa tecnica degli edifici in relazione alla sicurezza statica, che entro sei mesi dalla sua costituzione deve avere concluso i propri lavori.

L'articolo 3 dispone che, con decreti del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e con il Ministro per i beni e le attività culturali, siano stabiliti tempi e modalità per l'adeguamento strutturale alla normativa di sicurezza statica e per l'istituzione e la conservazione, presso ogni edificio composto da non meno di cinque unità immobiliari, di un fascicolo del fabbricato redatto da professionisti abilitati alla progettazione di edifici contenente informazioni tecniche sull'edificio stesso.

L'articolo 3 stabilisce i criteri di priorità per l'esecuzione degli adeguamenti: età di costruzione degli edifici, attuali condizioni di sicurezza statica verificate da un tecnico abilitato alla progettazione, grado di sismicità della zona, tipologia dell'immobile, destinazione d'uso, eventuale uso pubblico. In ogni caso, l'adeguamento degli edifici alla normativa tecnica deve essere effettuato entro dieci anni dal completamento della revisione della medesima normativa ad opera della citata commissione.

L'articolo 4 prevede le tipologie degli interventi collegati all'esecuzione di opere per l'adeguamento alla normativa di sicurezza statica, imponendo, inoltre, agli enti preposti alla tutela dei beni vincolati, ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, di indicare le soluzioni compatibili con il vincolo stesso, nel caso in cui la loro esecuzione non possa avvenire con il mantenimento della esistente tipologia edilizia.

L'articolo 5 prevede speciali agevolazioni a favore dei proprietari di immobili per i quali siano necessari gli interventi previsti dalla presente proposta di legge. Per edifici privati adibiti a prima abitazione o locati come prima abitazione e per gli edifici pubblici si applicherà l'imposta sul valore aggiunto con l'aliquota del 4 per cento. Ai soggetti proprietari della prima

casa e in possesso dei requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale agevolata è concesso un contributo pari al 30 per cento delle spese documentate sostenute per gli interventi di recupero.

Indipendentemente, poi, dal suddetto contributo, è concessa l'agevolazione fiscale della detrazione del 41 per cento delle spese effettuate per gli interventi previsti dalla legge, sia per gli edifici residenziali che non residenziali, effettuati nei dieci anni previsti per procedere all'adeguamento. Le prestazioni professionali relative alla progettazione e alla direzione dei lavori e a tutti gli atti, anche notarili, ove occorrenti, sono ridotte alla metà.

L'articolo 6 prevede il caso in cui, per motivi di sicurezza, debba essere disposta, con ordinanza del sindaco, la demolizione di edifici che siano stati costruiti conformemente alle previsioni dei vigenti strumenti urbanistici. In tal caso viene riconosciuto ai proprietari di detti edifici il diritto alla ricostruzione dell'immobile demolito con altro di eguali caratteristiche dimensionali (superficie e cubatura); nel caso in cui — sempre per motivate ragioni di sicurezza relative alle caratteristiche del suolo — ciò non fosse possibile, sarà loro assegnata dal comune un'altra area di proprietà del comune stesso dove poter costruire un nuovo edificio. Il tutto prevedendo l'esenzione totale dalle imposte sui trasferimenti immobiliari.

In più, oltre a tale esenzione, alle agevolazioni fiscali e ai contributi di cui all'articolo 5, a favore dei proprietari degli edifici demoliti è previsto che i comuni concedano contributi in conto capitale pari al 40 per cento del costo della ricostruzione. I contributi saranno prelevati da un fondo speciale istituito dai medesimi comuni, alimentato con una percentuale delle entrate derivanti dall'imposta comunale sugli immobili stabilita in base alle previsioni effettuate in sede di monitoraggio dei fascicoli ai sensi dell'articolo 3.

È inoltre stabilito che tali edifici, per un periodo di dieci anni dalla loro ultimazione, possano essere alienati a condizione che sia garantita prelazione reale

all'acquisto da parte degli eventuali locatari e che venga restituita al comune la quota parte del contributo ricevuto, determinata in relazione al tempo trascorso tra l'ultimazione della costruzione e l'alienazione.

L'articolo 7 prevede l'istituzione di uno speciale fondo per l'adeguamento alla normativa sulla sicurezza degli edifici, alimentato da risorse trasferite dal fondo di riserva della Cassa depositi e prestiti Spa, nonché da eventuali fondi propri delle regioni e dei comuni.

Con decreto del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, sono ripartite le disponibilità del fondo tra le regioni.

Con l'articolo 8 è disposta la necessaria copertura finanziaria per gli interventi sugli immobili, che per quelli monumentali e artistici è costituita dal 50 per cento dei fondi a disposizione dello Stato derivanti da lotterie e da giochi similari. Per gli edifici pubblici o per quelli privati in uso pubblico, gli enti proprietari o utilizzatori istituiscono una apposita unità previsionale di base, nella quale versano il 50 per cento degli importi attualmente iscritti nelle unità previsionali destinate alla manutenzione del patrimonio in uso o in proprietà.

L'articolo 9 prevede alcune accelerazioni procedurali: i termini per il rilascio delle concessioni, autorizzazioni o nulla osta stabiliti dalle disposizioni vigenti alla data di inizio dell'esecuzione degli interventi di cui alla presente proposta di legge sono ridotti alla metà.

I competenti uffici tecnici hanno il compito di controllare tutti i progetti per l'adeguamento alla normativa di cui all'articolo 2 degli edifici esistenti.

Per i lavori soggetti alla denuncia di inizio di attività, la dichiarazione del progettista abilitato dovrà attestare, oltre alla conformità delle opere alle prescrizioni

vigenti, anche la conformità di queste alle prescrizioni in materia di sicurezza statica, insieme ai risultati del controllo effettuati dallo stesso progettista. In ogni caso, sarà compito dei comuni esercitare controlli a campione sulla conformità ai progetti approvati delle opere in corso di realizzazione e, al fine di confermare o di revocare i contributi concessi, informare gli enti erogatori di tali contributi su eventuali diversità esecutive riscontrate.

Infine, l'articolo 10 prevede l'assicurazione obbligatoria degli edifici, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, per responsabilità civile, oltre che per i rischi di invalidità permanente o di morte degli occupanti causati da eventi determinati da cedimenti strutturali o statici degli edifici. Solo per gli immobili coperti da assicurazione possono essere corrisposti i contributi di cui agli articoli 5 e 6 della presente legge.

Con decreti del Presidente del Consiglio dei ministri sono stabilite le condizioni, i tempi e i modi per l'adeguamento all'obbligo delle citate coperture assicurative, nonché le condizioni generali di contratto — che dovranno essere comuni a tutte le assicurazioni da stipulare — ed i criteri da scegliere per calibrare i premi dovuti ai rischi effettivi coperti dall'assicurazione, affinché sia incentivata l'effettuazione degli interventi di cui alla presente proposta di legge con adeguate riduzioni del premio stesso.

Tutto ciò nella speranza che siano proprio la rilevanza e l'attualità del problema, che con la presente proposta di legge si vuole risolvere, a spingere il Parlamento a pervenire in tempi rapidi alla sua approvazione, rispondendo così alle legittime aspettative di sicurezza e di protezione dei cittadini italiani nei confronti degli edifici nei quali abitano o lavorano o che, comunque, frequentano.

## PROPOSTA DI LEGGE

## ART. 1.

*(Finalità).*

1. La presente legge promuove l'adozione di misure volte a garantire la sicurezza degli edifici pubblici e privati e il loro mantenimento obbligatorio in condizioni di sicurezza mediante l'insieme sistematico e programmato di interventi manutentori e di verifiche della stabilità degli edifici stessi.

## ART. 2.

*(Commissione per l'aggiornamento della normativa tecnica vigente).*

1. Con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta dei Ministri delle infrastrutture, dell'interno, dell'ambiente e della tutela del territorio e per i beni e le attività culturali, è istituita una commissione per l'aggiornamento e la revisione della normativa tecnica vigente relativa alla stabilità degli edifici e agli interventi occorrenti per il mantenimento degli stessi in condizioni di sicurezza.

2. La commissione di cui al comma 1 conclude i propri lavori entro sei mesi dalla sua costituzione.

## ART. 3.

*(Compiti dello Stato).*

1. Con decreti del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e con il Ministro per i beni e le attività culturali, emanati entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono stabilite le modalità per l'istituzione e la conservazione presso ogni

edificio composto da non meno di cinque unità immobiliari, di un fascicolo del fabbricato redatto da professionisti abilitati alla progettazione di edifici con caratteristiche uguali all'edificio stesso, contenente le informazioni tecniche sull'edificio. Con successivi e distinti decreti, emanati ai sensi di quanto previsto dal periodo precedente, sono altresì stabiliti le priorità e i tempi per l'esecuzione dei lavori di adeguamento, da parte dei proprietari degli immobili interessati, alla normativa aggiornata ai sensi dell'articolo 2, attribuendo ai competenti organi delle amministrazioni degli enti locali il monitoraggio delle rilevazioni effettuate; con i medesimi decreti si procede all'individuazione dei casi nei quali il sindaco può avvalersi dei poteri di ordinanza per imporre l'esecuzione degli interventi ai proprietari inadempienti ovvero incaricare dell'esecuzione soggetti terzi, fermo restando l'onere degli interventi a carico dei medesimi proprietari.

2. Nella determinazione delle priorità dei tempi dei lavori di adeguamento, di cui al comma 1, si tiene conto, oltre che dell'età degli edifici e delle loro condizioni statiche risultanti dal fascicolo di cui al medesimo comma 1, del grado di sismicità della zona in cui è ubicato l'immobile, della tipologia edilizia con la quale è realizzato, della sua destinazione d'uso e della sua eventuale apertura al pubblico.

3. In ogni caso l'adeguamento degli edifici alla normativa tecnica di cui all'articolo 2 deve essere effettuato entro dieci anni dal completamento della revisione e dell'aggiornamento della medesima normativa ad opera della commissione di cui al citato articolo 2.

#### ART. 4.

##### *(Tipologia di interventi).*

1. Gli interventi previsti dalla presente legge sono quelli definiti dalle lettere *b)*, *c)* e *d)* del comma 1 dell'articolo 3 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al

decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni.

2. Il Ministro dei beni e delle attività culturali, di concerto con il Ministro delle infrastrutture, sentite le amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, predispone apposite norme tecniche da adottare, anche in deroga a quelle stabilite dalla commissione di cui all'articolo 2, per eseguire comunque gli interventi necessari nel caso in cui la loro esecuzione non possa avvenire con il mantenimento della esistente tipologia edilizia e l'immobile o il contesto urbano nel quale esso è situato siano vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni.

#### ART. 5.

##### *(Agevolazioni).*

1. Per l'esecuzione degli interventi di cui alla presente legge sono concessi i benefici previsti dal presente articolo.

2. Ai proprietari dell'immobile utilizzato direttamente quale prima abitazione o concesso in locazione per uso di abitazione primaria per non meno di otto anni, è concesso un contributo pari al 30 per cento dell'importo speso per l'esecuzione delle opere realizzate, comprensivo dell'imposta sul valore aggiunto (IVA), sulla base di documentazione fiscalmente idonea.

3. Il contributo di cui al comma 2 è concesso ai soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'accesso all'edilizia agevolata alla data di inizio dell'esecuzione degli interventi.

4. Indipendentemente dalla concessione del contributo di cui al comma 2 del presente articolo, l'agevolazione fiscale di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, e successive modificazioni, e all'articolo 9 della legge 28 dicembre 2001, n. 448, e successive modificazioni, è concessa, prescindendo dal possesso dei requisiti soggettivi e della destinazione degli

immobili, ai proprietari che eseguono le opere necessarie per il mantenimento in condizioni di sicurezza degli edifici nel periodo indicato nel comma 3 dell'articolo 3 della presente legge, ovvero agli acquirenti di immobili sui quali sono stati effettuati gli interventi stessi sulla base di idonea documentazione fiscale.

5. All'IVA dovuta per l'esecuzione degli interventi di cui alla presente legge si applica l'aliquota del 4 per cento.

6. Tutti gli atti comunque connessi all'esecuzione degli interventi di cui alla presente legge sono esenti dall'imposta di bollo.

7. Le tariffe professionali di tutti i professionisti comunque richiesti per le loro prestazioni ai fini dello svolgimento di attività finalizzate alla realizzazione degli interventi di cui alla presente legge sono ridotte del 50 per cento.

#### ART. 6.

##### *(Demolizioni).*

1. Qualora, per motivi di sicurezza, il sindaco, con propria ordinanza, imponga la demolizione di un edificio costruito conformemente alle previsioni dei vigenti strumenti urbanistici, ai proprietari è riconosciuto il diritto di ricostruire un nuovo edificio avente dimensioni di cubatura e di superficie uguali a quelle dell'edificio demolito, a condizione che tale ricostruzione non contrasti con ragioni di sicurezza relative al suolo sul quale insisteva.

2. Qualora gli edifici demoliti non possano essere ricostruiti nel luogo di sedime per le ragioni di sicurezza di cui al comma 1, i proprietari hanno diritto all'assegnazione, da parte del comune, di altre aree di proprietà del comune stesso, al quale è contestualmente trasferita l'area di sedime dell'edificio demolito. Il trasferimento e la cessione in proprietà delle aree di cui al presente comma avvengono con totale esenzione dalle imposte sui trasferimenti immobiliari.

3. Per la ricostruzione degli immobili demoliti ai sensi del presente articolo, oltre ai contributi e alle agevolazioni fiscali di cui all'articolo 5, i comuni concedono un contributo in conto capitale pari al 40 per cento del costo di ricostruzione dell'edificio. Per la concessione dei contributi di cui al presente comma, i comuni istituiscono un fondo alimentato con una percentuale delle entrate derivanti dalla imposta comunale sugli immobili (ICI) da essi stabilita in relazione alle previsioni effettuate in sede di monitoraggio dei fascicoli dei fabbricati ai sensi dell'articolo 3, comma 1.

4. Gli immobili ricostruiti ai sensi del presente articolo, per un periodo di dieci anni dalla loro ultimazione, possono essere alienati alle seguenti condizioni:

a) che sia garantita prelazione reale all'acquisto da parte di eventuali locatari;

b) che sia restituita al comune la quota del contributo ricevuto ai sensi del comma 3, determinata dal comune stesso in relazione al tempo trascorso dall'ultimazione dell'edificio da alienare.

#### ART. 7.

*(Fondo speciale per l'adeguamento alla normativa sulla sicurezza degli edifici).*

1. Per la concessione dei contributi di cui alla presente legge è istituito un fondo speciale alimentato da risorse trasferite dal fondo di riserva della Cassa depositi e prestiti Spa, di cui all'articolo 7, comma 1, del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 284.

2. Le disponibilità del fondo speciale sono ripartite tra le regioni con decreto del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze. I contributi sono erogati dalle regioni fino a capienza delle disponibilità ad esse attribuite.

3. Le regioni e i comuni, nell'ambito della proprie disponibilità, possono destinare una quota dei proventi derivanti da proprie imposte all'alimentazione del fondo speciale.



## ART. 8.

*(Finanziamenti).*

1. Per gli interventi su immobili pubblici di interesse storico o artistico è istituito un apposito fondo alimentato con il 50 per cento dei proventi derivanti da qualsiasi forma di gioco o scommessa esercitati dallo Stato.

2. Per gli interventi su immobili pubblici o di proprietà privata in uso pubblico, gli enti proprietari o utilizzatori istituiscono una apposita unità previsionale di base nei rispettivi bilanci, nella quale versano il 50 per cento degli importi iscritti nelle unità previsionali di base destinate alla manutenzione del patrimonio in proprietà o in uso.

## ART. 9.

*(Accelerazioni procedurali).*

1. I termini per il rilascio delle concessioni, autorizzazioni o nulla osta previsti dalle disposizioni vigenti alla data di inizio dell'esecuzione degli interventi di cui alla presente legge sono ridotti alla metà.

2. I progetti per l'adeguamento degli edifici esistenti alla normativa tecnica aggiornata ai sensi dell'articolo 2 sono sottoposti a controllo da parte dei competenti uffici tecnici.

3. Per i controlli di cui al comma 2 le amministrazioni regionali e i privati possono avvalersi della consulenza di enti pubblici individuati con decreto del Ministro delle infrastrutture, previa apposita convenzione, il cui schema-tipo è definito dal medesimo decreto.

4. Per i lavori soggetti alla denuncia di inizio attività prevista dalla parte I, titolo II, capo III, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, la dichiarazione del progettista abilitato nella quale si assevera la conformità delle opere alle prescrizioni vigenti deve essere estesa anche alla conformità alla normativa tecnica aggiornata ai sensi

dell'articolo 2 della presente legge. Il progettista è comunque tenuto ad allegare alla relazione stessa i risultati del controllo di cui ai commi 2 e 3.

5. I comuni esercitano controlli a campione sulla conformità delle opere in corso di realizzazione ai progetti approvati, informando gli enti erogatori dei contributi sulle diversità esecutive riscontrate, qualora da queste possa derivare la revoca dei contributi e dei benefici di cui all'articolo 5.

#### ART. 10.

*(Assicurazione obbligatoria).*

1. Dalla data di entrata in vigore dei decreti di cui al comma 2 del presente articolo, i fabbricati, indipendentemente alla loro destinazione d'uso, devono essere coperti da assicurazione sia per le responsabilità civile verso terzi, ai sensi dell'articolo 2054 del codice civile, sia per i rischi di invalidità permanente o di morte degli occupanti degli immobili stessi a causa di eventi determinati da cedimenti strutturali o statici degli edifici.

2. Con decreti del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta dei Ministri della giustizia, delle infrastrutture e dello sviluppo economico, sentite le associazioni rappresentative delle compagnie di assicurazione e l'Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni private e di interesse collettivo, sono adottate le norme di attuazione del presente articolo recanti le condizioni, i tempi e le modalità per l'adeguamento all'obbligo delle coperture assicurative previste al comma 1, le condizioni generali di contratto per le assicurazioni di cui al medesimo comma 1, con particolare riferimento a quelle relative alla statica degli immobili, la disciplina della riassicurazione e l'istituzione di un eventuale fondo di garanzia.

3. Con i decreti di cui al comma 2 sono altresì individuati i criteri per garantire che il premio da corrispondere per le assicurazioni di cui al presente articolo sia

rapportato agli effettivi rischi coperti dalla assicurazione in modo da incentivare l'effettuazione degli interventi previsti dalla presente legge con adeguate riduzioni del premio stesso.

4. I contributi di cui agli articoli 5 e 6 sono corrisposti solo per gli immobili coperti da assicurazione ai sensi del presente articolo.

€ 0,30



\*15PDL0006960\*