



## **DISEGNO DI LEGGE**

**d'iniziativa della senatrice NUGNES**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 25 GIUGNO 2018**

Disposizioni in materia di autorecupero del patrimonio immobiliare

ONOREVOLI SENATORI. - Uno dei tanti paradossi del nostro Paese è l'enorme disponibilità di immobili abbandonati o incompiuti con sempre più cittadini in crisi, spesso costretti a dormire in alloggi di fortuna. Sul diritto alla casa si sono giocati molti equilibri politici in Italia dal *boom* economico in poi, si è scientificamente scelto di incentivare la distruzione del territorio, cavalcando i piani regolatori, imponendo modelli urbanistici invivibili o facendo scomparire quelli tradizionali allo scopo di spingere il settore edilizio e la crescita. È così che l'Italia di oggi è un enorme «cimitero» di immobili abbandonati, ve ne sono migliaia nei centri storici delle città di provincia, centinaia nei quartieri periferici delle metropoli, spesso abbandonati, occupati o divenuti merce per un mercato nero che nega il diritto ad avere un'abitazione per concederla piuttosto ad altre persone in difficoltà, disposte a pagare o a scavalcare anche chi ha più diritto, pur di avere un tetto su cui costruire il proprio futuro.

Le riforme del mercato del lavoro che si sono succedute hanno favorito il diffondersi del precariato, i cui devastanti effetti hanno fatto sì che la stragrande maggioranza dei giovani non possa accedere al mercato immobiliare o garantire la continuità nei pagamenti dei canoni di locazione. La generazione dei trentenni e quarantenni è costretta, in ragione dei bassi salari e dell'aumento del caro vita, ad abitare con i propri cari senza un'adeguata prospettiva di emancipazione economica e sociale.

È la prima volta, dai tempi del *boom* economico, che una generazione non riesce a migliorare le proprie condizioni di vita ri-

spetto a quella precedente, anzi vede progressivamente ridursi garanzie e qualità della vita, in una spirale di precarietà e insicurezza economica. Si assiste alla crescita della povertà, sempre più pervasiva nelle relazioni sociali ed economiche, che interessa centinaia di migliaia di persone in questo Paese.

Se una dimora dignitosa ha sempre rappresentato un bisogno primario da soddisfare, le trasformazioni del tessuto economico fanno emergere un altro problema: quello dell'abbandono degli immobili, soprattutto nei centri storici delle città di provincia, nei comuni montani, nelle aree decentrate, nelle isole, ma anche nelle metropoli.

La repentina trasformazione urbanistica dagli anni Sessanta in poi ha prodotto una cesura culturale e geografica con i centri storici italiani. Ciò ha provocato l'abbandono, la svendita, il crollo, la morte di molte aree un tempo vitali.

Lo Stato riconosce che questo fenomeno costituisce una vera e propria «emergenza permanente», una patologica devianza che compromette le nostre economie locali, tarpa le ali ai centri storici, che nella stragrande maggioranza dei casi non riescono a valorizzare il turismo a scapito di altre aree, con enormi perdite economiche e conseguente ulteriore abbandono.

È dunque il momento di affrontare queste due esigenze al di fuori della logica emergenziale. A tal fine il presente disegno di legge prevede importanti strumenti per affrontare il diritto all'abitazione e l'abbandono degli immobili.

Il disegno di legge, istituendo il Fondo nazionale per l'autorecupero, permette la creazione dei gruppi di autorecupero, ovvero associazioni tra cittadini che hanno bisogno di un'abitazione, i quali, con il supporto del comune in cui è sito l'immobile abbandonato, possono prestare il proprio lavoro per il recupero di un immobile, ottenendo un comodato d'uso di diciotto anni sulle unità abitative ristrutturate.

Se i gruppi di autorecupero si occupano di prestare il proprio lavoro per recuperare l'immobile, lo Stato si occuperà di fornire i fondi per l'acquisto dei materiali, per i lavori speciali, come ad esempio la messa in sicurezza dell'immobile, se necessaria, e per tutto ciò che occorre per il completamento del recupero.

Ai proprietari dell'immobile si offre invece l'opportunità di poter ristrutturare gratuitamente il proprio immobile abbandonato e di ritrovarsi con un immobile in pieno stato di conservazione trascorso il periodo di comodato, evitando così di dover affrontare personalmente le spese per la ristrutturazione o la messa in sicurezza, come previsto dalla normativa vigente.

Nell'insieme il provvedimento reca una serie di norme per favorire la diffusione dell'autorecupero, rivitalizzando così i quartieri abbandonati e recuperando una parte preponderante del patrimonio edilizio italiano, rispondendo in maniera efficace all'esigenza di offrire un'abitazione a tutti i cittadini, anche a quelli che hanno subito la precarizzazione forzata, i licenziamenti in età lavorativa avanzata, le truffe degli enti creditizi, gli infortuni sul lavoro e tutte le altre condizioni che hanno impedito di soddisfare i bisogni primari dell'individuo, senza consumare un metro quadro di superficie in più rispetto a oggi.

Con riferimento all'autorecupero è importante rilevare come nel nostro ordinamento giuridico manchi un quadro normativo che in maniera compiuta e organica definisca re-

gole, modalità e strumenti dell'edificazione in autocostruzione, e quindi in autorecupero. Questo vuoto legislativo sino a oggi ha semplicemente impedito di trasformare le «esperienze» che si sono andate comunque realizzando nel nostro come in altri Paesi, anche in tempi recenti, in concrete realtà.

Non sono mancate infatti regioni che hanno deciso di muovere i primi passi con progetti sperimentali di autorecupero e autocostruzione, come il Lazio (1998), l'Umbria, che ha supportato dal 2001 il Programma di autocostruzione «Un tetto per tutti», al quale sono seguiti negli anni successivi interventi sperimentali in Emilia-Romagna (2003), Toscana (2005), Lombardia (2005), ma anche esperienze estere, come la pratica dell'autocostruzione del comune di Marinaleda in Spagna e l'autorecupero del centro storico dell'Avana a Cuba.

È comunque evidente che, nel rispetto delle competenze regionali e comunali in materia urbanistica, solo un quadro normativo nazionale potrebbe consentire di portare a sistema le esperienze in corso e promuovere l'autorecupero come pratica che può contribuire a risolvere il problema della casa, pur in presenza di una forte crisi economica e di esigue risorse pubbliche.

Il concetto su cui si basa l'autorecupero trae nome e filosofia dalla «partecipazione in gruppo» dei beneficiari. Per questo materia centrale e fondante di ogni progetto è la composizione del gruppo di soci e la sua formazione in termini di *know how* associativo e tecnico, mirata a un'efficace economia d'insieme del progetto. L'autorecupero è una soluzione in grado di sviluppare una molteplicità di valenze; si configura come strumento per la formazione di mano d'opera, incremento delle opportunità di impiego e come contributo alla maturazione di potenziali gruppi sociali.

A ciò occorre aggiungere che lo strumento dell'autorecupero consente di ridurre la sequenza di deleghe e mediazioni che ca-

ratterizzano il ciclo della ristrutturazione nei nostri contesti e il costo complessivo dell'intervento.

È nell'ottica di contenimento del consumo di nuovo suolo che nasce il presente disegno di legge, il quale ripropone, adeguandolo alla vigente normativa edilizia, il recupero volumetrico ai fini abitativi degli spazi e dei volumi utilizzabili all'interno del patrimonio edilizio già esistente. Tale principio costituisce il primo passo verso un'idea di «rigenerazione urbana», della quale ormai si sta assumendo una piena consapevolezza, che permetta di superare la malintesa equazione tra sviluppo ed espansione residenziale.

Il raggiungimento del principale obiettivo della presente proposta, ovvero quello della lotta contro il consumo del suolo, accompagnato dalla necessità di dotarsi di un organico *corpus* normativo sull'edilizia, costituisce oramai un'esigenza indifferibile e urgente, avvertita sia dalla popolazione sia dai tecnici del settore, e può rappresentare il nuovo *core business* delle imprese edili e dell'indotto.

Il presente disegno di legge è composto di otto articoli.

In particolare, all'articolo 1 viene specificato che primaria finalità della legge è quella di fare fronte al disagio abitativo e quindi di garantire il diritto ad un alloggio adeguato e salubre ai soggetti e ai gruppi che non hanno la possibilità di accesso al mercato degli immobili e a quello delle locazioni. Viene inoltre evidenziato come la presente proposta abbia come ulteriore scopo quello di prevenire e ridurre il consumo del suolo, di migliorare le prestazioni energetiche e la sicurezza degli immobili nonché di recuperare il valore sociale della partecipazione dei cittadini alla comunità. Al comma 2 dell'articolo 1 viene esplicitato l'intervento dello Stato in queste operazioni di valorizzazione e recupero del patrimonio esistente, che magari versa in condizioni non più sicure o ancora che resta inutilizzato dai

proprietari e dallo stesso Stato o enti territoriali che lo detengono. In più viene precisato come lo Stato debba attuare delle politiche mirate alla rigenerazione e al ripopolamento dei centri storici, delle periferie nonché delle aree dismesse o degradate, mentre le regioni devono adottare disposizioni per incentivare i comuni a individuare e recuperare le aree da sottoporre a interventi di recupero.

L'articolo 2 contiene una serie di definizioni funzionali per comprendere il contenuto dell'intero disegno di legge. Ci si riferisce al concetto di immobile abbandonato o incompiuto, di alloggio sociale, di gruppo e di programma di autorecupero.

L'articolo 3 invece detta disposizioni relative al censimento degli immobili e delle aree da destinare a programmi di autorecupero. Il censimento viene affidato ai comuni, ai quali spetta anche aggiornare i dati degli immobili e delle aree di proprietà pubblica e privata presenti nel rispettivo territorio, nonché la catalogazione e lo stato di manutenzione in cui essi versano, da mettere a disposizione dei gruppi di autorecupero per le fasi operative.

L'articolo 4 reca disposizioni relative agli interventi di autorecupero. Sul punto, il comma 1 prevede che siano i comuni a emanare un avviso pubblico indicante gli immobili soggetti al recupero; il computo di massima delle opere da eseguire; i requisiti che i gruppi di autorecupero devono possedere per partecipare alle procedure di assegnazione degli immobili da recuperare, nonché i criteri di assegnazione degli immobili recuperati e le condizioni per realizzare gli interventi in parola.

Il comma 2 del medesimo articolo invece dispone che siano i gruppi di cittadini a formulare all'ente locale, quindi al comune, le proposte operative, in ossequio non solo agli strumenti urbanistici in vigore, ma anche delle clausole di salvaguardia degli strumenti urbanistici già adottati. È essenziale

rilevare come nelle proposte in questione debbano essere indicati non solo i costi e i mezzi di finanziamento, ma soprattutto i tempi per concludere i lavori di autorecupero.

Spetterà poi al comune emanare un apposito regolamento con il quale verranno disciplinate le attività e i processi esecutivi per realizzare gli interventi di autorecupero intrapresi dai gruppi di cittadini interessati e dotati dei requisiti richiesti. In tal modo vengono salvaguardate le competenze costituzionali degli enti locali nell'ambito di una procedura negoziale che, in caso di immobili privati, persegue la finalità di garantire il coerente recupero delle aree oggetto degli interventi.

L'articolo 5 detta disposizioni relative alle modalità di realizzazione, che vedono i gruppi di autorecupero divenire i veri protagonisti della rivalorizzazione urbana. Al comma 1 viene prevista piena responsabilità in capo al gruppo di autorecupero per l'esecuzione a regola d'arte dei lavori di recupero di competenza.

Al comma 2 invece viene affidato al comune il compito di intervenire per mettere in sicurezza statica e per ridurre la vulnerabilità sismica degli immobili da recuperare, intendendo questo tipo di intervento, un tipico intervento di recupero primario, rientrante tra i compiti dell'ente locale.

Al comma 5 si demanda ad un decreto ministeriale la definizione di modalità e condizioni per la scelta e l'utilizzo dei materiali, con preferenza per quelli che riducono l'impatto energetico e ambientale e per quelli che rispettino i criteri di salubrità degli ambienti e dei paesaggi anche a fine vita.

L'articolo 6, rubricato Fondo per l'autorecupero, istituisce presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti un apposito fondo da destinare agli interventi di autorecupero di immobili abbandonati. Il fondo avrebbe una dotazione pari a 10 milioni di

euro per l'anno 2019 e 380 milioni di euro per l'anno 2020, dotazione da destinare in favore dei comuni che abbiano avviato bandi o altre procedure amministrative per l'erogazione di contributi in favore di programmi di autorecupero.

L'articolo 7 dispone che sia l'Agenzia del demanio a monitorare i programmi di recupero, curando la pubblicazione, sul proprio sito istituzionale, dell'elenco degli immobili e delle aree, suddivisi per comune, per i quali verranno avviati interventi di autorecupero.

L'ultimo articolo, (articolo 8) recante la copertura finanziaria del presente disegno di legge, indica un onere pari a 390 milioni di euro per l'insieme degli anni 2019 e 2020, al quale si provvede mediante l'utilizzo di maggiori entrate derivanti dai successivi commi 2 e 3.

La copertura è assicurata mediante incremento delle entrate, per oltre 400 milioni di euro, derivanti dalle norme di cui all'articolo 8 finalizzato alla riduzione della percentuale di deducibilità degli interessi passivi delle banche e di altri enti e società finanziari nonché dalla rideterminazione del valore della produzione netta delle banche e di altri enti e società finanziarie.

In conclusione e sulla scorta delle precedenti osservazioni,

– vista la Dichiarazione universale dei diritti dell'uomo di Parigi del 1948 che, all'articolo 25, dispone che «Ogni individuo ha diritto ad un tenore di vita sufficiente a garantire la salute e il benessere proprio e della sua famiglia, con particolare riguardo all'alimentazione, al vestiario, all'abitazione e alle cure mediche e ai servizi sociali necessari; ed ha diritto alla sicurezza in caso di disoccupazione, malattia, invalidità, vedovanza, vecchiaia o in ogni altro caso di perdita dei mezzi di sussistenza per circostanze indipendenti dalla sua volontà»;

– visti gli articoli 2 e 3 della Costituzione, che assicurano in maniera diretta e

indiretta il diritto all'alloggio che rientra tra i doveri di solidarietà politica, economica e sociale dello Stato;

– vista la sentenza della Corte costituzionale n. 217 del 25 febbraio 1988, secondo la quale «creare le condizioni minime di uno Stato sociale, concorrere a garantire al maggior numero di cittadini possibile un fonda-

mentale diritto sociale, quale quello all'abitazione, contribuire a che la vita di ogni persona rifletta ogni giorno e sotto ogni aspetto l'immagine universale della dignità umana, sono compiti cui lo Stato non può abdicare in nessun caso»;

si confida in un celere e rapido esame del presente disegno di legge.

## DISEGNO DI LEGGE

---

### Art. 1.

#### *(Principi e finalità)*

1. Al fine di far fronte al disagio abitativo, di garantire il diritto a un alloggio adeguato e salubre ai soggetti che non hanno adeguate garanzie bancarie per accedere al mercato degli immobili a uso abitativo, di prevenire e ridurre il consumo di suolo, di favorire il miglioramento del rendimento energetico degli edifici nonché di recuperare il valore sociale della partecipazione dei cittadini alla comunità, la presente legge definisce i criteri e le condizioni per incentivare interventi di recupero e riqualificazione di aree e di beni immobili inutilizzati, attraverso la costituzione di gruppi di autorecupero, nel rispetto della normativa in materia di tutela storica, paesaggistico-ambientale e dei beni culturali.

2. Al fine di attuare i principi di cui al comma 1, lo Stato favorisce politiche di incentivo alla rigenerazione urbana, mirate al recupero del patrimonio, alla rifunzionalizzazione dei centri storici, delle periferie e delle aree dismesse, nonché al ripristino ambientale e paesaggistico delle aree degradate. Le regioni, nell'ambito delle proprie competenze in materia di governo del territorio, adottano disposizioni per incentivare i comuni, singoli e associati, a individuare, negli strumenti di pianificazione, gli ambiti urbanistici da sottoporre prioritariamente a interventi di recupero.

3. L'approvazione delle operazioni di rigenerazione, recupero e riqualificazione urbani comportano la dichiarazione di pubblica utilità delle opere.

## Art. 2.

*(Definizioni)*

1. Ai fini della presente legge si intende per:

*a)* immobili abbandonati: gli immobili, di proprietà sia pubblica che privata, non utilizzati a fini residenziali da almeno quindici anni, che versino in evidente stato di degrado o incuria;

*b)* fabbricato incompiuto: l'unità immobiliare, di proprietà sia pubblica che privata, iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, la cui completa realizzazione non sia avvenuta entro il termine di dieci anni dalla comunicazione dell'inizio dei lavori;

*c)* alloggio sociale: l'unità immobiliare a uso residenziale da concedere in comodato d'uso, destinata a ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari che, per ragioni economiche e sociali, non sono in grado di accedere alla locazione o all'acquisto di alloggi nel libero mercato;

*d)* gruppo di autorecupero: i cittadini costituiti in cooperative, consorzi o associazioni per il recupero e la riqualificazione di beni immobili inutilizzati, che intervengono direttamente nella realizzazione di opere, mettendo a disposizione un monte ore lavorativo, e che prevedono nell'atto costitutivo l'autorecupero come unica finalità e nello statuto i criteri per l'assegnazione delle unità immobiliari recuperate ai singoli componenti nonché le modalità di scioglimento alla data di assegnazione dell'immobile;

*e)* programma di autorecupero: piano contenente le opere necessarie al recupero primario e secondario, rispettivamente, delle parti comuni e strutturali degli immobili abbandonati e di tutte le opere interne, finalizzato a ridurre il disagio abitativo, o le azioni e gli interventi volti al recupero delle aree abbandonate, da attuare senza ulteriore consumo di suolo, attraverso l'eliminazione o la



mitigazione dei fattori di degrado; la riutilizzazione e rifunzionalizzazione degli spazi, senza aumentare i carichi sull'ambiente; la riconfigurazione dei luoghi e l'accrescimento della qualità del paesaggio.

Art. 3.

*(Censimento degli immobili pubblici  
e delle aree da destinare a programmi  
di autorecupero)*

1. Per la migliore definizione dei programmi di intervento relativi al patrimonio immobiliare nonché per l'acquisizione, raccolta, elaborazione, diffusione e valutazione dei dati sulla condizione abitativa, i comuni, entro due anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, provvedono al censimento o, ove già disponibile, all'aggiornamento dei dati degli immobili e delle aree di proprietà pubblica e privata presenti nel rispettivo territorio e alla loro catalogazione, con riferimento anche allo stato di manutenzione e alla prestazione energetica, nonché alla presenza di unità immobiliari inutilizzate.

2. Nel censimento sono ricompresi gli immobili adibiti a edilizia residenziale pubblica e sociale di proprietà dei comuni e degli istituti autonomi per le case popolari e gli immobili di proprietà delle regioni, delle province e degli enti di assistenza e beneficenza, anche disciolti, nonché di proprietà statale o di enti pubblici, e i relativi assegnatari.

3. I comuni e le regioni, sulla base del censimento di cui ai commi 1 e 2, entro tre anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, definiscono e aggiornano, ove esistenti, i programmi di recupero del patrimonio pubblico e privato inutilizzato e abbandonato. I medesimi programmi, al fine di destinare gli immobili individuati ai sensi del periodo precedente, possono prevedere la partecipazione di gruppi di autorecupero for-

mati da cittadini residenti sul territorio italiano che non sono proprietari di altri immobili o assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica e che si impegnano a trasferire la residenza negli immobili recuperati entro un anno dalla data di presentazione della relazione di fine lavori.

4. Entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano garantiscono che gli atti di pianificazione e gli altri strumenti di governo del territorio comprendano le modalità e i criteri per l'avvio dei programmi di cui al comma 3, nonché i requisiti dei soggetti che possono accedere agli alloggi realizzati in attuazione dei medesimi programmi.

5. I dati risultanti dal censimento di cui al comma 1 sono utilizzati anche al fine di conseguire risparmi di spesa derivanti dalla riduzione degli oneri di locazione immobiliare mediante il trasferimento di uffici negli edifici pubblici a destinazione non residenziale idonei ma non utilizzati.

6. All'onere derivante dall'attuazione del presente articolo, valutato in 1 milione di euro per l'anno 2018 e in 2 milioni di euro per l'anno 2019, si provvede mediante corrispondente utilizzo del Fondo per interventi strutturali di politica economica, di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307.

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

#### Art. 4.

##### *(Interventi di autorecupero)*

1. A seguito del censimento di cui all'articolo 3, al fine di promuovere l'apporto dei cittadini ai programmi di recupero, i comuni emanano un avviso pubblico che elenca gli

immobili soggetti al recupero; gli interventi da eseguire ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380; il computo di massima delle opere da eseguire per ciascun immobile, effettuato dall'ufficio tecnico comunale; i requisiti che i gruppi di autorecupero devono possedere per la partecipazione alla procedura di assegnazione degli immobili da recuperare; i criteri di assegnazione degli immobili recuperati, garantendo la priorità alle categorie sociali individuate dall'articolo 1, comma 1, della legge 8 febbraio 2007, n. 9, e, in caso di parità di valutazione, agli interventi realizzati con materiali a tecnologia biocompatibile; i criteri e le condizioni per la realizzazione di interventi di autorecupero, ivi compresa l'as-severazione delle opere da parte dei tecnici abilitati in base alla normativa vigente.

2. I gruppi di autorecupero formulano all'ente territoriale competente le proposte operative, nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti o delle clausole di salvaguardia degli strumenti urbanistici adottati, indicando altresì i costi e i mezzi di finanziamento nonché i tempi per la conclusione dei lavori di recupero. L'ente locale provvede sulle singole proposte, con il coinvolgimento di enti e uffici interessati, fornendo prescrizioni e assistenza. Gli enti locali possono predisporre apposito regolamento per disciplinare le attività e i processi di cui al presente comma.

3. Le proposte presentate dai gruppi di autorecupero sono depositate nella segreteria comunale per la durata di sessanta giorni consecutivi, durante i quali chi dimostri di avere comprovato interesse nel progetto ha facoltà di prenderne visione. L'effettuato deposito è reso noto al pubblico, anche in forma telematica, secondo le modalità definite ai sensi del comma 2, ultimo periodo. I cittadini, gli enti pubblici e le istituzioni interessate possono presentare osservazioni

fino a sessanta giorni dopo la scadenza del periodo di deposito.

4. L'ente territoriale competente, entro sei mesi dalla data di presentazione delle proposte pervenute, rende pubblico l'elenco delle medesime proposte formulate ai sensi del comma 2 e approvate, regolando altresì le fasi essenziali del procedimento di realizzazione e i tempi di esecuzione, nonché il relativo schema di convenzione con il quale il gruppo si impegna a realizzare l'intervento di recupero in tempi certi, tramite l'apporto lavorativo diretto dei componenti del gruppo, nel rispetto delle norme vigenti in materia di autocostruzione. Nello schema di convenzione devono essere stabiliti il valore delle opere a carico dei gruppi di autorecupero; l'ammontare delle eventuali somme di cui al comma 7, nell'importo complessivo di euro 100 mensili per unità abitativa, di cui 15 euro corrisposti dal comodatario e 85 euro dal Fondo per l'autorecupero di cui all'articolo 6, al netto dell'adeguamento al tasso di inflazione programmato a partire dal decimo anno; il periodo di tempo durante il quale l'immobile recuperato resta nella disponibilità del soggetto assegnatario, che non può essere superiore ad anni diciotto a partire dalla data di presentazione della relazione attestante la fine dei lavori. I gruppi di autorecupero ai quali sono stati assegnati gli immobili da recuperare ad uso abitativo assegnano al loro interno gli alloggi, mediante pubblico sorteggio e secondo criteri stabiliti all'atto di costituzione del gruppo.

5. La realizzazione degli interventi di cui al comma 2 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni di legge vigenti. Si applicano le disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Decorsi quattro mesi dalla presentazione della proposta, in assenza della delibera di approva-

zione nel medesimo termine, la proposta stessa si intende respinta.

6. Nel caso di immobili di proprietà privata o appartenenti al patrimonio disponibile di altri enti pubblici, al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana, il comune attiva prioritariamente procedure negoziali con i proprietari, anche tenuto conto del fabbisogno locale di alloggi sociali e in relazione all'entità e al valore della trasformazione.

7. I proprietari possono concedere gli immobili abbandonati o incompiuti ai gruppi di autorecupero in comodato d'uso, dietro corresponsione di una somma mensile a titolo di partecipazione alle spese e di una somma simbolica a titolo di contributo del comodatario, ai sensi degli articoli 1803 e seguenti del codice civile, da corrispondere annualmente. Qualora i proprietari non intendano procedere direttamente a operazioni di recupero dell'immobile di proprietà nel termine di due anni dalla richiesta del comune e non intendano concedere il proprio immobile al gruppo di autorecupero, i medesimi proprietari, ove non già previsto dai regolamenti comunali, sono tenuti a provvedere al ripristino, alla pulizia e alla messa in sicurezza dei prospetti che insistono sulle aree oggetto di recupero. In caso di inerzia, i comuni possono prevedere specifiche sanzioni. Qualora il proprietario dell'immobile risulti deceduto e senza eredi, si procede all'acquisizione dell'immobile per pubblica utilità al fine di destinarlo a interventi di autorecupero. Sono comunque ammesse pattuizioni tra i proprietari e i gruppi di autorecupero in ordine al riscatto del bene, tenuto conto del maggior valore derivante dall'intervento.

8. Gli enti territoriali competenti, in relazione alla tipologia di interventi effettuati, possono individuare riduzioni o esenzioni di tributi corrispondenti al tipo di attività svolta dal gruppo di autorecupero. L'esenzione è

concessa per un periodo limitato e definito, per specifici tributi e per attività specificamente individuate, in ragione dell'esercizio sussidiario dell'attività posta in essere.

9. Restano ferme le disposizioni recate dall'articolo 26 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, in materia di valorizzazione degli immobili pubblici, e dall'articolo 189 del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

#### Art. 5.

##### *(Modalità di realizzazione)*

1. Il direttore dei lavori del gruppo di autorecupero è direttamente responsabile dell'esecuzione a regola d'arte dei lavori di recupero di competenza, con particolare riferimento all'utilizzo di tecniche e materiali biocompatibili e alle modalità di messa in opera. Dal momento della presentazione della relazione attestante la fine dei lavori ad opera del direttore dei lavori nominato dal gruppo di autorecupero, i soggetti assegnatari dell'immobile sono direttamente responsabili del pagamento di tutti gli oneri e delle spese accessorie relativi all'immobile stesso. È fatto obbligo al soggetto assegnatario, allo scadere del termine di cui all'articolo 4, comma 4, di restituire l'immobile in buono stato.

2. Sono di competenza del comune ove è localizzato l'immobile gli interventi di recupero primario inerenti alle parti comuni e strutturali degli edifici all'interno dei quali il medesimo immobile risulta eventualmente collocato, con particolare riferimento a quelli relativi alla messa in sicurezza statica e alla riduzione della vulnerabilità sismica.

3. Sono di competenza dei gruppi di autorecupero tutte le opere interne agli alloggi, comprese quelle relative agli impianti interni e alla loro messa a norma, e tutte le altre

opere non relative alle parti comuni e strutturali degli edifici. I gruppi possono ricorrere, al fine di realizzare la parte dei lavori cui non possono provvedere direttamente, a ditte o professionisti esterni, con particolare riferimento alle piccole imprese e artigiani presenti nel territorio.

4. Gli oneri per i costi di progettazione, delle procedure di gara e affidamento dei lavori, dei materiali e delle certificazioni e ogni altro onere aggiuntivo, relativo ai lavori di competenza dei comuni e dei gruppi di autorecupero, sono a carico del Fondo di cui all'articolo 6.

5. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono definite modalità e condizioni per la scelta e l'utilizzo di materiali che garantiscano la riduzione dell'impatto energetico e ambientale dei manufatti e che in ogni caso non inficino la salubrità degli ambienti e non deturpino il paesaggio anche a fine vita.

6. Il gruppo di autorecupero assicura negli interventi di recupero il rispetto degli *standard* urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, relative all'efficienza energetica e alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

7. Per gli interventi di recupero primario di cui al comma 2, è ammesso il ricorso, previa approvazione del magistrato di sorveglianza, alle procedure di cui all'articolo 21, comma 4-ter, della legge 26 luglio 1975, n. 354.

## Art. 6.

*(Fondo per l'autorecupero)*

1. È istituito presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti un Fondo destinato agli interventi di autorecupero di immobili abbandonati e di fabbricati incompiuti, con una dotazione pari a 10 milioni di euro per l'anno 2019 e a 380 milioni di euro per l'anno 2020. Le risorse del Fondo possono essere utilizzate nei comuni che ne fanno richiesta. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, le risorse assegnate al Fondo di cui al primo periodo sono ripartite tra le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano. Con il medesimo decreto sono stabiliti i criteri e le priorità da rispettare nei provvedimenti comunali che definiscono le condizioni di autorecupero che consentono l'accesso ai contributi.

## Art. 7.

*(Monitoraggio dei programmi di recupero)*

1. L'Agenzia del demanio provvede al monitoraggio dei programmi di recupero di cui alla presente legge e pubblica sul proprio sito *internet* l'elenco degli immobili e delle aree, suddivisi per comune, per i quali sono stati avviati interventi di autorecupero. Le amministrazioni che sottoscrivono le convenzioni forniscono all'Agenzia del demanio i dati e le informazioni necessari allo svolgimento dell'attività di monitoraggio degli interventi.

2. All'attuazione del comma 1 si provvede con le risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente e co-



munque senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Art. 8.

*(Copertura finanziaria)*

1. All'onere derivante dall'attuazione dell'articolo 6, pari a 10 milioni di euro per l'anno 2019 e a 380 milioni di euro per l'anno 2020, si provvede mediante utilizzo delle maggiori entrate derivanti dai commi 2 e 3 del presente articolo.

2. In deroga all'articolo 3 della legge 27 luglio 2000, n. 212, a decorrere dal periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2017:

a) all'articolo 1, comma 65, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, le parole: «di 3,5 punti percentuali» sono sostituite dalle seguenti: «di 4,5 punti percentuali»;

b) all'articolo 96, comma 5-bis, primo periodo, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, le parole: «nei limiti del 96 per cento» sono sostituite dalle seguenti: «nei limiti del 93 per cento».

3. All'articolo 6, comma 9, del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, le parole: «nella misura del 96 per cento» sono sostituite dalle seguenti: «nella misura del 93 per cento».





€ 2,00