CAMERA DEI DEPUTATI N. **62**

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

DAGA, MICILLO, TERZONI, VIGNAROLI, ZOLEZZI

Disposizioni in materia di recupero degli immobili abbandonati e disciplina delle iniziative di autorecupero

Presentata il 23 marzo 2018

ONOREVOLI COLLEGHI ! — Uno dei tanti paradossi del nostro Paese è quello di un'enorme disponibilità di immobili abbandonati o incompiuti con sempre più famiglie in crisi, costrette a dormire in automobile o in alloggi di fortuna.

Una condizione che aumenta la povertà, riducendo le libertà dei cittadini.

Sul diritto alla casa si sono giocati molti equilibri in Italia, si è scientificamente scelto di incentivare la distruzione del territorio, sfruttando i piani regolatori, imponendo modelli urbanistici invivibili o facendo scomparire quelli tradizionali.

Ecco 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 altri disperati, disposti a pagare o a scavalcare chi ha più diritto, pur di avere un posto dove costruire il proprio futuro.

Il mercato del lavoro, intanto, ha subìto moltissime riforme che hanno devastato i diritti, provocando « un'epidemia » di precariato che non permette alla grande maggioranza dei giovani di accedere al mercato immobiliare o di affittare una casa con continuità.

È la generazione dei trentenni e dei quarantenni che sono costretti a vivere con e dai propri genitori, perché non riescono ad avere una casa propria, ma anche dei giovani, costretti dai bassi salari e dall'aumento del carovita ad abitare con i propri cari senza un'adeguata prospettiva di autonomia per il futuro.

È la prima volta dal *boom* economico che una generazione non riesce a miglio-

rare le proprie condizioni, ma anzi vede progressivamente ridursi garanzie e qualità della vita, in una spirale di precarietà e di insicurezza economica.

Non si tratta di sporadiche contraddizioni nel « paradiso in terra » del libero mercato, ma di una povertà in costante crescita e sempre più pervasiva nelle relazioni sociali ed economiche, che interessa centinaia di migliaia di persone nel nostro 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 degli anni sessanta ha prodotto una cesura culturale e geografica con i centri storici italiani. Ciò ha provocato l'abbandono, la svendita, il crollo e 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 grande 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, fatta di contributi inutili e di regalie che fanno pensare a uno scambio elettorale o perfino di elemosine che uno Stato sociale come il nostro non dovrebbe erogare.

La presente proposta di legge prevede importanti strumenti per tutelare il diritto all'abitazione e affrontare il problema dell'abbandono degli immobili, con efficacia e celerità.

La proposta di legge, istituendo il Fondo nazionale per l'autorecupero, permette la creazione dei gruppi di autorecupero, cioè associazioni tra cittadini che hanno bisogno di un'abitazione, i quali, con il supporto del comune in cui è situato l'immobile abbandonato e del Fondo, possono prestare il proprio lavoro per il recupero dell'immobile, ottenendo in comodato d'uso l'immobile ristrutturato per un periodo di diciotto anni.

Se i gruppi di autorecupero si occupano di prestare il proprio lavoro per recuperare l'immobile, lo Stato si occupa di fornire i fondi per l'acquisto dei materiali, per i lavori speciali, come ad esempio la messa in sicurezza dell'immobile, se necessaria.

Ai proprietari dell'immobile si offre, invece, l'opportunità di ristrutturare gratuitamente il proprio immobile, mettendolo a disposizione per tutto il periodo stabilito dalla legge, e di godere di un immobile in pieno stato di conservazione trascorso il periodo di comodato, invece di dover affrontare spese per la ristrutturazione o per la messa in sicurezza, come previsto dalla normativa vigente.

Nell'insieme il provvedimento stabilisce una serie di norme per favorire la pratica dell'autorecupero, rivitalizzando così i quartieri abbandonati e recuperando una parte preponderante del patrimonio edilizio, rispondendo in maniera efficace all'esigenza di un'abitazione per tutti i cittadini, anche quelli che hanno subìto la precarizzazione forzata, i licenziamenti in età lavorativa avanzata, le truffe delle banche, delle assicurazioni, gli infortuni e tante altre situazioni che hanno impedito di soddisfare i bisogni primari dell'individuo, senza consumare un metro quadro di superficie in più rispetto ad oggi.

Con riferimento all'autorecupero è importante rilevare come nel nostro ordinamento giuridico manchi un quadro normativo che in maniera compiuta e organica definisca regole, modalità e strumenti dell'edificazione in autocostruzione, cioè in autorecupero.

Questo vuoto legislativo sino ad oggi ha semplicemente impedito di trasformare in concrete realtà le « esperienze » che si sono andate comunque realizzando nel nostro come in altri Paesi, anche in tempi recenti.

Non sono mancate, infatti, regioni che hanno deciso di muovere i primi passi con progetti sperimentali, come l'Umbria che

ha supportato dal 2001 il programma di autocostruzione « Un tetto per tutti », al quale sono seguiti negli anni successivi gli interventi sperimentali adottati in Emilia-Romagna (2003), Toscana (2005) e Lombardia (2005), nonché le esperienze estere, come la pratica dell'autocostruzione del comune di Marinaleda in Spagna.

È comunque evidente che, nel rispetto delle competenze regionali e anche comunali in materia urbanistica, solo un quadro normativo nazionale potrebbe consentire di portare a sistema le esperienze in corso e di lanciare l'autorecupero come una 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.

Una soluzione in grado di sviluppare una molteplicità di valenze, che si configura come strumento per la formazione di mano d'opera e incremento delle opportunità di impiego e come contributo alla maturazione di potenziali gruppi sociali.

Il tutto consente di ridurre la sequenza di deleghe e di mediazioni che caratterizzano il ciclo della costruzione nei nostri contesti e il costo complessivo dell'intervento.

È nell'ottica di contenimento dell'occupazione di nuovo suolo che nasce la presente proposta di legge, la quale ripropone, adeguandolo alla vigente normativa edilizia, il recupero volumetrico ai fini abitativi degli spazi e dei volumi utilizzabili all'interno del già esistente patrimonio edilizio.

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 di legge, cioè quello della lotta contro il consumo del suolo, accompagnato dalla necessità di dotarsi di un organico *corpus* normativo sull'edilizia, costituisce ormai un'esigenza indifferibile e urgente, avvertita sia dalla popolazione sia dai tecnici del settore.

La presente proposta di legge è composta da otto articoli, così rubricati: articolo 1, princìpi e finalità; articolo 2, definizioni; articolo 3, censimento degli immobili e delle aree da destinare a programmi di autorecupero; articolo 4, interventi di autorecupero; articolo 5, modalità di realizzazione; articolo 6, Fondo per l'autorecupero; articolo 7, monitoraggio dei programmi di recupero; articolo 8, copertura finanziaria.

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 a 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 che la legge ha come ulteriori scopi quelli di prevenire e di 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 viene esplicitato l'intervento dello Stato in queste operazioni di valorizzazione e di recupero del patrimonio esistente, che a volte versa in condizioni non più sicure o che non è utilizzato dai proprietari e dallo stesso Stato o dagli enti territoriali che lo detengono. Inoltre viene precisato come lo Stato debba attuare politiche mirate alla rifunzionalizzazione dei centri storici, delle periferie, nonché delle aree dismesse o degradate, mentre le regioni devono adottare disposizioni per incentivare i comuni a individuare e a recuperare le aree da sottoporre a interventi di recupero.

L'articolo 2 contiene una serie di definizioni funzionali per comprendere il contenuto della 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 è affidato ai comuni, ai quali spettano anche l'aggiornamento dei dati degli immobili e delle aree di proprietà pubblica e privata presenti nel rispettivo territorio, 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. 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. Il comma 2, 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 alle clausole di salvaguardia degli strumenti urbanistici già adottati. È essenziale rilevare come nelle proposte 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 saranno disciplinati 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 è prevista la 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, è affidato al comune il compito di intervenire per mettere in sicurezza statica e per ridurre la vulnerabilità sismica degli immobili da recuperare, intendendo l'intervento come un tipico intervento di recupero primario, rientrante tra i compiti dell'ente locale. Al comma 5 si demanda a un decreto ministeriale la definizione delle modalità e delle condizioni per la scelta e per 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 istituisce presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti il Fondo per l'autorecupero, da destinare agli interventi di autorecupero di immobili abbandonati. Il Fondo ha una dotazione pari a 10 milioni di euro per l'anno 2018 e a 390 milioni di euro per l'anno 2019, da destinare ai comuni che abbiano previsto bandi o altre procedure amministrative per l'erogazione di contributi in favore di programmi di autorecupero.

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

L'articolo 8, recante la copertura finanziaria, prevede un onere pari a 400 milioni di euro per gli anni 2018 e 2019, al quale si provvede mediante l'utilizzo delle maggiori entrate derivanti dai commi 2 e 3, con cui si dispone la riduzione della percentuale di deducibilità degli interessi passivi delle banche e di altri enti e società finanziari nonché alla rideterminazione del valore della produzione netta delle banche e di altri enti e società finanziari.

In conclusione, tenuto conto della Dichiarazione universale dei diritti dell'uomo di Parigi del 1948 che, all'articolo 25, dispone « 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, alle

cure mediche e ai servizi sociali necessari ed ha il diritto alla sicurezza in caso di disoccupazione, malattia, invalidità, vedovanza, vecchiaia e in ogni altro caso di perdita dei mezzi di sussistenza per circostanze indipendenti dalla sua volontà », degli articoli 2 e 3 della Carta costituzionale, che assicurano in maniera diretta e indiretta il diritto all'alloggio che rientra tra i doveri di solidarietà politica, economica e sociale dello Stato, nonché della 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 fondamentale 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 della presente proposta di legge.

PROPOSTA DI LEGGE

—

ART. 1.

(Princìpi e finalità).

1. Al fine di fare 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 ad uso abitativo, di prevenire e di ridurre il consumo di suolo, di favorire il miglioramento del rendimento energetico degli edifici, di garantire servizi di utilità sociale e culturale, 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 di 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 princìpi 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, oltre che a offrire servizi di assistenza e di ricreazione per la collettività. Le regioni, nell'ambito delle proprie competenze in materia di governo del territorio, adottano disposizioni per incentivare i comuni, singoli o 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 comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere.

ART. 2.

(Definizioni).

1. Ai fini della presente legge si intende per:

a) immobile abbandonato: l'immobile, di proprietà pubblica o privata, non utilizzato a fini residenziali da almeno quindici anni e che versi in evidente stato di degrado o di incuria;

b) fabbricato incompiuto: l'unità immobiliare, di proprietà pubblica o 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 ad 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 per 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 delle unità immobiliari;

e) programma di autorecupero: il 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 la rifunzionalizzazione degli spazi, senza aumentare i

carichi sull'ambiente; la riconfigurazione dei luoghi e l'accrescimento della qualità del paesaggio;

f) servizi di assistenza e di ricreazione per la collettività: le attività che le istituzioni pubbliche non sono in grado di offrire alla collettività per carenza di risorse finanziarie, quali centri di ascolto e di assistenza, biblioteche, scuole popolari per italiani e stranieri, palestre e centri culturali.

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, la raccolta, l'elaborazione, la diffusione e la valutazione dei dati sulla condizione abitativa, i comuni, entro due anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, provvedono al censimento ovvero, se già disponibili, 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 compresi gli immobili adibiti a edilizia residenziale pubblica e sociale di proprietà dei comuni e degli istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, e gli immobili di proprietà delle regioni, delle province e degli enti di assistenza e di beneficenza, anche disciolti, di proprietà statale o di enti pubblici, nonché i relativi assegnatari.

3. I comuni e le regioni, sulla base del censimento, 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 possono prevedere la partecipazione di gruppi di autorecupero formati da cittadini residenti in Italia, al fine di destinare l'immobile ad alloggio

sociale, che non siano proprietari di un altro immobile o assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, o che entro un anno dalla data di assegnazione dell'immobile, ovvero dalla data di presentazione della relazione di fine lavori, vi trasferiscano la residenza. I gruppi di autorecupero partecipano altresì a programmi finalizzati a gestire il patrimonio immobiliare abbandonato allo scopo di offrire servizi di assistenza e di ricreazione per la collettività.

4. Entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, con proprie leggi, 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 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 nel limite massimo di 3 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2018, si provvede mediante corrispondente utilizzo delle risorse 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 indica: 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, in ipotesi di alloggio sociale, 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, compresa l'asseverazione delle opere da parte dei tecnici abilitati in base alla normativa vigente.

2. I gruppi di autorecupero formulano all'ente locale territorialmente 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 degli enti e degli uffici interessati, fornendo prescrizioni e assistenza. Gli enti locali adottano appositi regolamenti per disciplinare le attività e i processi di cui al presente comma.

3. Le proposte presentate dai gruppi di autorecupero ai sensi del comma 2 devono essere depositate nella segreteria comunale per sessanta giorni consecutivi, durante i quali chi dimostri di avere comprovato interesse nel progetto ha facoltà di prenderne visione. Il deposito è reso noto al pubblico, anche in forma telematica, nei modi stabiliti dai regolamenti di cui al citato comma 2. Fino a sessanta giorni successivi alla scadenza del periodo di deposito tutti i cittadini e gli enti pubblici e le istituzioni interessate possono presentare osservazioni.

4. L'ente locale, con motivata delibera, entro tre mesi dalla data di presentazione delle proposte pervenute, rende pubblico l'elenco delle proposte medesime 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 di autorecupero si impegna a realizzare l'intervento di recupero in tempi certi, tramite l'apporto lavorativo diretto dei componenti del gruppo stesso. 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, il cui importo complessivo è di 100 euro mensili per unità immobiliare, 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; la corresponsione con cadenza annuale dei contributi di cui al citato comma 7; il periodo di tempo durante il quale l'immobile recuperato resta nella disponibilità del soggetto assegnatario, che non può essere superiore a diciotto anni per finalità residenziali e a dieci anni per finalità sociali e ricreative a partire dalla data di presentazione della relazione attestante la fine dei lavori. Gli immobili sono assegnati tramite procedura di sorteggio tra gli aventi diritto, alla presenza del sindaco o di un suo delegato.

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 due mesi dalla presentazione della proposta, in assenza della delibera di approvazione 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, per l'integrità fisica della popolazione e per 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, secondo le modalità stabilite dal comma 4 del presente articolo. 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. I comuni, con apposito regolamento, possono prevedere specifiche sanzioni da applicare in caso di inerzia. 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, 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. Le attività poste in essere dai gruppi di autorecupero che agiscono per offrire servizi di assistenza e di ricreazione per la collettività sono monitorate da parte del

comune, che verifica il rispetto del programma concordato.

10. Restano ferme le disposizioni dell'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 dell'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 nominato dal 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 di materiali biocompatibili e alle modalità di messa in opera. Dal momento della presentazione della relazione attestante la fine dei lavori a opera del direttore dei lavori del 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. Resta fermo l'obbligo, allo scadere del termine, di restituire l'immobile in buono stato.

2. Gli interventi strutturali di messa in sicurezza statica e di riduzione della vulnerabilità sismica degli edifici oggetto di autorecupero sono di competenza del comune nel cui territorio è localizzato l'immobile.

3. Le opere interne agli immobili, 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 immobili sono di competenza dei gruppi di autorecupero. I gruppi di autorecupero possono ricorrere, al fine di realizzare la parte dei lavori alla quale non possono provvedere direttamente, a ditte o a professionisti esterni, con particolare riferimento alle piccole imprese e agli artigiani presenti nel territorio.

4. Gli oneri per i costi di progettazione, delle procedure di gara e di affidamento dei lavori, dei materiali e delle certifica-

zioni 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 le modalità e le condizioni per la scelta e per 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, di efficienza energetica, di 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 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, con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, il Fondo per l'autorecupero, destinato agli interventi di autorecupero di immobili abbandonati e di fabbricati incompiuti, con una dotazione pari a 10 milioni di euro per l'anno 2018 e a 390 milioni di euro per l'anno 2019. Le risorse del Fondo possono essere utilizzate dai comuni che ne fanno richiesta. Con il decreto di cui al primo periodo 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. Il comune provvede al monitoraggio dei programmi di recupero e pubblica nel proprio sito *internet* istituzionale l'elenco degli immobili e delle aree per i quali sono stati avviati interventi di autorecupero. Il comune trasmette i dati e le informazioni relativi allo svolgimento dell'attività di monitoraggio all'Agenzia delle entrate.

2. Qualora i gruppi di autorecupero che intendono realizzare attività di utilità sociale risultino inadempienti rispetto agli accordi stipulati con l'amministrazione comunale, quest'ultima ha il diritto di subentrare agli stessi nel possesso e nella gestione della aree oggetto di intervento.

3. All'attuazione del comma 1 si provvede nei limiti delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

ART. 8.

(Copertura finanziaria).

1. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 3, comma 6, agli oneri derivanti dall'attuazione della presente legge, valutati nel limite massimo di 400 milioni di euro per gli anni 2018 e 2019, si provvede mediante parziale utilizzo delle maggiori entrate derivanti dalle disposizioni di cui ai commi 2 e 3.

2. In deroga all'articolo 3 della legge 27 luglio 2000, n. 212, all'articolo 1 della legge 28 dicembre 2015, n. 208, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 65, le parole: « di 3,5 punti percentuali » sono sostituite dalle seguenti: « di 4,5 punti percentuali »;

b) al comma 67, 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 ».

18PDL0001610