



Consiglio Regionale della Calabria

IV Commissione

Assetto e utilizzazione del territorio - Protezione dell'ambiente

Disegno di legge n. 367/10^A recante: "Autorecupero del patrimonio immobiliare pubblico."

Proponente Disegno di legge n. 367/10^A: Giunta regionale.

Depositata presso la Segreteria Assemblea del Consiglio regionale il 24.09.2018.

Assegnata in data 25.09.2018 alla IV Commissione per l'esame di merito ed alla II per il parere.

Testo (non draftato) licenziato dalla IV Commissione nella seduta del 25 ottobre 2018

Relazione

Tipologia della disegno di legge:

Il territorio della Regione Calabria è caratterizzato dalla presenza di un enorme patrimonio immobiliare in particolare pubblico, abbandonato e in condizioni di degrado.

D'altra parte molte famiglie e individui vivono la difficoltà di accesso a un alloggio dignitoso. Le categorie esposte al rischio di perdere la propria abitazione e alla difficoltà di averne una, sono aumentate a causa dei cambiamenti socio-economici degli ultimi anni, in particolare quelli dovuti alla crisi economica.

La problematica degli immobili abbandonati è particolarmente seria nei centri storici, dove lo stato di degrado pone spesso problemi di sicurezza.

L'edilizia abitativa, specialmente agevolata e sovvenzionata, è stata negli ultimi anni anche occasione per un consumo eccessivo di suolo.

Gli edifici abbandonati sono soggetti a iniziative illegali come le occupazioni o il mercato nero delle abitazioni.

La proposta di legge, regola gli interventi di autorecupero, cioè interventi per il recupero di edifici pubblici abbandonati cui gli assegnatari; riuniti in cooperative o associazioni, contribuiscono direttamente. Gli assegnatari ricevono l'alloggio in locazione per un periodo di tempo proporzionale rispetto al contributo erogato e hanno scontato lo stesso contributo dai canoni da corrispondere all'ente proprietario del bene.

La possibilità di accedere a questa forma di agevolazione è riservata a individui e famiglie che rientrano nei criteri stabiliti per l'edilizia sociale.

L'ente pubblico vedrà utilizzato un bene altrimenti abbandonato, potrà recuperarlo con il contributo di risorse private e lo affiderà a soggetti che, avendo contribuito al recupero con risorse proprie, saranno responsabilizzati nei confronti del bene interessato.

Gli enti pubblici, in particolare i comuni, potranno sfruttare l'autorecupero come modalità per favorire il recupero dei centri storici e di altre aree abbandonate del proprio territorio. La legge prevede che le organizzazioni di autorecupero realizzino l'intervento, con possibilità di contributo da parte dell'ente. Esperienze sperimentali di autorecupero sono state condotte in altre regioni italiane, come il Lazio, l'Umbria, la Toscana, l'Emilia Romagna, la Lombardia e il Piemonte, ma la presente proposta di legge è una delle poche che organizza e promuove in modo sistematico questa modalità di intervento. Le iniziative di autorecupero saranno condotte da organizzazioni (cooperative o associazioni) cui saranno assegnati gli alloggi, creando un senso di comunità e di responsabilità che consente di superare le difficoltà tipicamente associate alle iniziative di edilizia sociale. Per questo motivo, pur nel rispetto della libera iniziativa, tende a privilegiare le organizzazioni di autorecupero che hanno come finalità la realizzazione di uno specifico intervento.

La proposta di legge agisce nell'ottica del consumo di suolo zero attraverso il recupero di spazi esistenti in luogo dell'edificazione di nuovi edifici.

La proposta di legge è composta da nove articoli:

- l'articolo 1 introduce le definizioni, fra cui quella di "organizzazione di autorecupero, ovvero una cooperativa di abitanti o associazione di

promozione sociale con finalità di autorecupero;

- l'articolo 2 introduce per gli enti un censimento degli immobili inutilizzati e la possibilità di adozione di un piano di autorecupero;
- l'articolo 3 stabilisce i requisiti delle organizzazioni di autorecupero;
- l'articolo 4 definisce i requisiti del bando attraverso il quale l'ente pubblico seleziona l'organizzazione di autorecupero a cui affidare l'intervento;
- l'articolo 5 stabilisce le caratteristiche della convenzione da stipulare fra ente pubblico proprietario e organizzazione di autorecupero;
- l'articolo 6 stabilisce le caratteristiche degli interventi di autorecupero e i limiti per le agevolazioni agli assegnatari;
- l'articolo 7 stabilisce le modalità di assegnazione dell'immobile ai soci dell'organizzazione di autorecupero e le modalità di agevolazione, cioè lo scomputo dal canone del contributo erogato da parte del socio durante l'intervento;
- l'articolo 8 riporta la clausola di invarianza finanziaria;
- l'articolo 9 riguarda l'entrata in vigore.

Oneri finanziari:

Si fa presente che non derivano oneri finanziari dall'eventuale approvazione della presente proposta di legge regionale.

Relazione tecnico – finanziaria

a) Contesto Tecnico/economico cui si riferisce la proposta di legge e gli obiettivi che si intendono realizzare.

La proposta di legge, regola gli interventi di autorecupero, cioè interventi per il recupero di edifici pubblici abbandonati cui gli assegnatari, riuniti in cooperative o associazioni, contribuiscono direttamente. Gli assegnatari ricevono l'alloggio in locazione per un periodo di tempo proporzionale rispetto al contributo erogato e hanno scontato lo stesso contributo dal canone da corrispondere all'ente proprietario del bene.

La possibilità di accedere a questa forma di agevolazione è riservata a individui e famiglie che rientrano nei criteri stabiliti per l'edilizia sociale.

L'ente pubblico vedrà utilizzato un bene altrimenti abbandonato, potrà recuperarlo con il contributo di risorse private e lo affiderà a soggetti che, avendo contribuito al recupero con risorse proprie, saranno responsabilizzati nei confronti del bene interessato.

Gli enti pubblici, in particolare i comuni, potranno sfruttare l'autorecupero come modalità per favorire il recupero dei centri storici e di altre aree abbandonate del proprio territorio.

La proposta di legge prevede che le organizzazioni di autorecupero realizzino l'intervento di recupero, con l'eventuale contributo dell'ente.

Esperienze sperimentali di autorecupero sono state condotte in altre regioni italiane, come il Lazio, l'Umbria, la Toscana, l'Emilia Romagna, la Lombardia e il Piemonte, ma la presente proposta di legge è una delle poche che organizza e promuove in modo sistematico questa modalità di intervento.

Le iniziative di autorecupero saranno condotte da organizzazioni (cooperative o associazioni) cui saranno assegnati gli alloggi, creando un senso di comunità e di responsabilità che consente di superare le difficoltà tipicamente associate alle iniziative di edilizia sociale. Per questo motivo, pur nel rispetto della libera iniziativa, tende a privilegiare le organizzazioni di autorecupero che hanno come finalità la realizzazione di uno specifico intervento.

Il presente testo agisce nell'ottica del consumo di suolo zero attraverso il recupero di spazi esistenti in luogo dell'edificazione di nuovi edifici.

La proposta di legge è composta da nove articoli:

- l'articolo 1 Introduce le definizioni, fra cui quella di "organizzazione di autorecupero, ovvero una cooperativa di abitanti o associazione di promozione sociale con finalità di autorecupero;
- l'articolo 2 introduce per gli enti pubblici un censimento degli immobili inutilizzati e la possibilità di adozione di un piano di autorecupero;
- l'articolo 3 stabilisce i requisiti delle organizzazioni di autorecupero;
- l'articolo 4 definisce i requisiti del bando attraverso il quale l'ente pubblico seleziona l'organizzazione di autorecupero a cui affidare

l'intervento;

- l'articolo 5 stabilisce le caratteristiche della convenzione da stipulare fra ente pubblico proprietario e organizzazione di autorecupero;
- l'articolo 6 stabilisce le caratteristiche degli interventi di autorecupero e i limiti per le agevolazioni agli assegnatari;
- l'articolo 7 stabilisce le modalità di assegnazione dell'immobile ai soci dell'organizzazione di autorecupero e le modalità di agevolazione, cioè lo scorporo dal canone del contributo erogato da parte del socio durante l'intervento;
- l'articolo 8 riporta la clausola di invarianza finanziaria;
- l'articolo 9 riguarda l'entrata in vigore.

b) Inquadramento

Il territorio della Regione Calabria è caratterizzato dalla presenza di un enorme patrimonio immobiliare in particolare pubblico abbandonato e in condizioni di degrado. D'altra parte molte famiglie e individui vivono la difficoltà di accesso a un alloggio dignitoso. Le categorie esposte al rischio di perdere la propria abitazione ed alla difficoltà di averne una sono aumentate a causa dei cambiamenti socio-economici degli ultimi anni, in particolare quelli dovuti alla crisi economica.

La problematica degli immobili abbandonati è particolarmente seria nei centri storici, dove lo stato di degrado pone spesso problemi di sicurezza. L'edilizia abitativa, specialmente agevolata e sovvenzionata, è stata negli ultimi anni anche occasione per un consumo eccessivo di suolo. Gli edifici abbandonati sono soggetti a iniziative illegali come le occupazioni o il mercato nero delle abitazioni.

c) Fruttori della proposta

Con la presente proposta di legge si intendono normare gli interventi di autorecupero, i cui fruttori sono riconducibili a due categorie:

1. Enti pubblici proprietari di immobili inutilizzati o in stato di degrado, che intendono recuperarli a fini abitativi con l'ausilio di privati a cui poi cedere in locazione gli alloggi, scorporando dal canone dovuto il contributo erogato dagli assegnatari durante l'intervento di recupero;
2. Individui e famiglie con difficoltà di accesso a una abitazione adeguata, che rientrano nei requisiti fissati per l'edilizia sociale e che intendono contribuire al recupero degli immobili pubblici inutilizzati che gli saranno poi assegnati scorporando dal canone dovuto il contributo erogato.

d) Oneri finanziari

La proposta di legge non comporta alcun onere finanziario per l'amministrazione, stante che è da ritenersi esclusivamente di natura ordinamentale. Tale non incidenza economica si riferisce a tutto l'articolato.

Quadro di riepilogo analisi economico finanziaria

(allegato a margine della relazione tecnico finanziaria art. 39 Statuto Regione Calabria)

Titolo: "Autorecupero del patrimonio immobiliare pubblico".

La proposta di legge emarginata nel titolo, come comprovato nella relazione illustrativa e tecnico-finanziaria allegata, ha natura ordinamentale ed è neutrale dal punto di vista finanziario.

Tab. 1 Oneri finanziari:

Articolo	Descrizione spese	Tipologia I o C	Carattere temporale	Importo
1	Trattasi di definizioni dei termini principali utilizzati nel testo di legge. Trattandosi di norme di carattere ordinamentale, non comporta oneri a carico del bilancio regionale.	//	//	//

Art. 2, comma 1	Trattasi di norme che disciplinano le attività che gli enti pubblici devono porre in atto per effettuare il censimento degli immobili di loro proprietà, inutilizzati o in evidente stato di degrado. Trattandosi di norme di carattere ordinamentale, non comporta oneri a carico del bilancio regionale.	//	//	//
Art. 2, comma 2	Trattasi di norme che stabiliscono l'attribuzione degli interventi di autorecupero alle organizzazioni di autorecupero. Trattandosi di norme di carattere ordinamentale, non comporta oneri a carico del bilancio regionale.	//	//	//
Art. 2, comma 3	Disciplina la possibilità che gli enti pubblici (Aterp e comuni), entro il limite delle risorse finanziarie disponibili nei rispettivi bilanci, eseguano interventi di recupero sulle parti strutturali o comuni degli immobili oggetto di interventi di autorecupero. Non comporta oneri a carico del bilancio regionale.	//	//	//
3	Trattasi di requisiti per le organizzazioni di autorecupero. Non produce nuove spese in quanto di natura ordinamentale.	//	//	//
4	Disciplina le modalità per l'individuazione delle organizzazioni di autorecupero assegnatarie. Non produce nuove spese in quanto di natura ordinamentale.	//	//	//
5	Disciplina i rapporti fra ente proprietario e organizzazione di autorecupero. Non produce nuove spese in quanto di natura ordinamentale.	//	//	//
6	Disciplina le modalità di realizzazione degli interventi. Non produce nuove spese in quanto di natura ordinamentale.	//	//	//
7	Disciplina le modalità di assegnazione ai soci delle singole unità immobiliari. Non produce nuove spese in quanto di natura ordinamentale.	//	//	//
8	Clausola di invarianza finanziaria.	//	//	//
9	Reca l'entrata in vigore	//	//	//

In merito ai criteri di quantificazione degli oneri finanziari non vanno esplicitati atteso che alla presente proposta non corrisponde spesa.

e) Copertura finanziaria

Non essendo previsti oneri finanziari non è necessario indicare e prevedere la relativa copertura finanziaria.

La proposta di legge non ha impatti sulla struttura organizzativa regionale.

Tab. 2 Copertura finanziaria:

Programma/Capitolo	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020
//	//	//	//
Totale	//	//	//

Autorecupero del patrimonio immobiliare pubblico

Art. 1 *(Definizioni)*

1. Ai fini della presente legge s'intende:

a) per "recupero": gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d), del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);

b) per "organizzazione di autorecupero" una società cooperativa edilizia di abitazione di cui all'articolo 13 della legge 31 gennaio 1992, n. 59 (Nuove norme in materia di società cooperative), o un'associazione di promozione sociale di cui all'articolo 35 del decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117 (Codice del terzo settore), costituita con la finalità di eseguire interventi di recupero con le modalità definite agli articoli 4, 5 e .6;

c) per "soci locatari": i soci dell'organizzazione di autorecupero, assegnataria, all'esito del procedimento previsto dall'articolo 4, degli immobili di cui all'articolo 2 da sottoporre ad interventi di recupero, cui concedere in locazione, ai sensi dell'articolo 7, le unità immobiliari risultanti dagli interventi medesimi.

Art. 2

(Programmi di recupero)

1. La regione, le province, la città metropolitana di Reggio Calabria, i comuni, l'azienda territoriale per l'edilizia residenziale pubblica, le istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB) e gli altri enti pubblici, possono adottare programmi di recupero di immobili di loro proprietà, ubicati nel territorio della Regione Calabria, destinati a finalità diverse da quelle di edilizia residenziale pubblica, inutilizzati o comunque in avanzato stato di degrado, con priorità per gli immobili ubicati nei centri storici, al fine di assegnarli, per l'esecuzione di interventi di recupero, a organizzazioni di autorecupero e di concedere in locazione con contratto ad uso abitativo ai soci di dette organizzazioni le unità immobiliari risultanti dagli interventi medesimi.

2. Gli interventi definiti nei programmi di recupero sono attuati dalle organizzazioni di autorecupero individuate mediante il procedimento di cui all'articolo 4.

3. Nell'ambito dei programmi di recupero gli enti di cui al comma 1 possono prevedere, entro il limite delle risorse disponibili dei rispettivi bilanci, l'esecuzione di interventi di recupero sulle parti strutturali o comuni degli immobili oggetto di tali Interventi.

Art. 3

(Requisiti delle organizzazioni di autorecupero)

1. Per partecipare alle procedure di cui all'articolo 4 le organizzazioni di autorecupero devono:

a) essere formate, fermi restando, per le associazioni di promozione sociale, i limiti dimensionali minimi previsti dall'articolo 35, comma 1, del decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117, da soci in possesso dei requisiti per l'accesso all'edilizia sociale, in numero pari a quello delle unità immobiliari risultanti dagli interventi di recupero indicati nell'avviso di cui all'articolo 4;

b) prevedere nell'atto costitutivo:

1. come finalità l'esecuzione di interventi di recupero ai sensi degli articoli 4, 5 e 6;
2. le modalità di scioglimento a seguito della stipulazione dei contratti di locazione di cui all'articolo 7, comma 1;

c) essere iscritte:

1. quanto alle società cooperative edilizie di abitazione, nell'albo nazionale di cui all'articolo 13 della legge 31 gennaio 1992, n. 59, e alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura come cooperative con la finalità di cui alla lettera b), n.1);
2. quanto alle associazioni di promozione sociale, nel registro unico nazionale del Terzo settore di cui all'articolo 45, comma 1, del decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117.

Art. 4

(Individuazione delle organizzazioni di autorecupero assegnatarie)

1. Sulla base dei programmi di cui all'articolo 2 l'ente proprietario pubblica un avviso per l'assegnazione a organizzazioni di autorecupero degli immobili da sottoporre a interventi di recupero.

2. L'avviso pubblico di cui al comma 1 indica i criteri per l'individuazione dell'organizzazione di autorecupero assegnataria nonché:

- a) gli immobili da sottoporre a interventi di recupero, la loro ubicazione, la descrizione degli interventi da eseguire e la specificazione delle unità immobiliari risultanti dagli interventi medesimi;
- b) il valore, determinato in base al prezzario regionale per le opere pubbliche, dei lavori a carico dell'organizzazione di autorecupero assegnataria, riferito a ciascuna unità immobiliare risultante dagli interventi di recupero;

- c) lo schema della convenzione di cui all'articolo 5;
- d) lo schema del contratto di locazione ad uso abitativo da stipulare con i soci locatari;
- e) l'importo del canone di locazione per ciascuna unità immobiliare risultante dagli interventi di recupero;
- f) le modalità di formulazione della domanda di assegnazione, la documentazione da allegare alla medesima, e, in particolare, l'atto costitutivo, lo statuto, e l'elenco dei soci dell'organizzazione di autorecupero, nonché il termine per la presentazione della domanda;
- g) la regolamentazione del procedimento di individuazione dell'organizzazione di autorecupero assegnataria.

3. Nello schema di convenzione di cui alla lettera c) del comma 2 sono, in particolare, determinati:

- a) i termini per la conclusione degli interventi di recupero;
- b) le garanzie che l'organizzazione di autorecupero assegnataria è tenuta a prestare;
- c) le sanzioni relative all'inadempimento, o al ritardo nell'adempimento, di specifiche obbligazioni contrattuali, con particolare riferimento ai termini di cui alla lettera a);
- d) i casi di risoluzione del contratto per inadempimento.

4. I criteri di cui al comma 2 prevedono specifici punteggi da attribuire in ragione della presenza di soci versanti in situazioni di mancanza di disponibilità di un'abitazione e di sottoposizione a procedura di sfratto.

5. L'ente pubblico proprietario individua l'organizzazione di autorecupero a cui sono assegnati gli immobili indicati nell'avviso sulla base dei criteri di cui al comma 2.

6. L'assegnazione di cui al comma 5 può essere disposta solo in favore di organizzazioni di autorecupero il cui organo di amministrazione sia costituito esclusivamente da uno o più soci dell'organizzazione.

Art. 5

(Convenzione tra ente proprietario dell'immobile e organizzazione di autorecupero assegnataria)

1. Gli immobili da sottoporre a interventi di recupero sono assegnati all'organizzazione di autorecupero individuata all'esito del procedimento di cui all'articolo 4 mediante una convenzione conforme allo schema di cui all'articolo 4, comma 2, lettera c), e comma 3, nella quale sono, altresì, riportati gli elementi di cui alle lettere a), b), d), e) del predetto comma 2 ed è stabilito:

- a) rispetto degli obblighi derivanti dalla normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro e dai contratti collettivi nazionali;
- b) che in caso di cessazione anche di un solo socio dell'organizzazione di autorecupero prima del completamento dell'intervento di recupero la convenzione è risolta e l'immobile rientra nella immediata disponibilità dell'ente pubblico proprietario;
- c) che non è ammessa l'assegnazione, ai sensi dell'articolo 7, comma 1, delle unità immobiliari risultanti dagli interventi di recupero a soci dell'organizzazione di autorecupero diversi da quelli ad essa aderenti all'atto della presentazione della domanda di cui all'articolo 4, comma 2, lettera f).

2. Alla convenzione è allegato il progetto esecutivo dell'intervento oggetto della convenzione medesima.

Art. 6

(Realizzazione degli interventi di recupero)

1. Sono di competenza dell'ente pubblico proprietario degli immobili la progettazione, la direzione lavori e il collaudo degli interventi di recupero.

2. Gli interventi di recupero sono eseguiti dall'organizzazione di autorecupero assegnataria tramite la partecipazione diretta dei soci locatari agli oneri economici per servizi e per i materiali di costruzione e i loro apporti lavorativi personali, entro i limiti, per le associazioni di promozione sociale, previsti dall'articolo 36, comma 1, del decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117, con diritto degli stessi di scomputare sul canone di locazione, ai sensi dell'articolo 7, comma 2, il valore di tali oneri e apporti, determinato con le modalità indicate all'articolo 4, comma 2, lettera b).

Art. 7

(Assegnazione ai soci locatari delle unità immobiliari risultanti dagli interventi di recupero)

1. Al termine dei lavori relativi agli interventi di recupero l'ente pubblico proprietario, previa verifica del possesso dei requisiti per l'accesso all'edilizia sociale, assegna ciascuna unità immobiliare risultante dagli interventi di recupero ai soci dell'organizzazione di autorecupero dalla medesima individuati, nel rispetto di quanto previsto all'articolo 5, comma 2, lettera e), e stipula con essi il contratto di locazione ad uso abitativo, in conformità alle previsioni dell'articolo 4, comma 2, lettere d) ed e) e del comma 2 del presente articolo.
2. I soci locatari scomputano dai canoni da corrispondere all'ente pubblico proprietario dell'immobile il valore, di cui all'articolo 6, comma 2; degli oneri economici sostenuti per la realizzazione degli interventi di recupero e del loro apporto lavorativo personale, per un periodo proporzionale al valore predetto.
3. Il valore che i soci locatari scomputano dai canoni da corrispondere all'ente pubblico proprietario dell'immobile non può essere superiore a 20.000,00 euro per ciascuna unità immobiliare risultante dagli interventi di recupero.

Art. 8

(Clausola di invarianza finanziaria)

1. Dall'attuazione della presente legge non derivano nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio regionale.

Art. 9

(Entrata In vigore)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale telematico della Regione.