

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1114

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

PASTORELLI, DI GIOIA, DI LELLO, LOCATELLI

Disposizioni in materia di conversione ad uso abitativo
di immobili demaniali inutilizzati

Presentata il 30 maggio 2013

ONOREVOLI COLLEGHI! — La proposta di legge che si presenta, recante « Disposizioni in materia di conversione ad uso abitativo di immobili demaniali inutilizzati », si impone alla luce della profonda crisi economica che sta investendo con sempre maggiore violenza le fasce meno abbienti della popolazione.

L'attuazione quadro economico, infatti, tra le molte emergenze, ha aggravato in maniera pesante quella abitativa: il crescente costo degli immobili, sia per l'acquisto che per la locazione, impedisce a porzioni sempre maggiori di popolazione di potersi permettere un'abitazione.

Il risultato finale di questa situazione è, dunque, quello di spingere migliaia di famiglie a occupare abusivamente, specialmente nelle grandi città, immobili pubblici, adattandosi a vivere in luoghi quasi mai idonei a un loro uso abitativo, con

tutto ciò che ne consegue in termini di dignità della persona umana.

A fare le spese di questo, ovviamente, sono le nuove generazioni che si vedono negato il loro diritto a vivere e a crescere in un contesto abitativo sano e decoroso.

È così sorto un nuovo proletariato che, nonostante l'accresciuto il numero di proprietari della prima casa, vive al limite della soglia di povertà, spendendo per l'affitto ben oltre il 35 per cento del proprio reddito.

Da un diverso punto di vista, poi, mai come in questi anni si sente il bisogno nell'edilizia, popolare e no, di porre un freno all'incalzante processo di « cementificazione » del territorio: in base ai dati forniti dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) nel suo rapporto annuale 2012, la quota di territorio con copertura artificiale in Italia è pari al 7,3 per cento del

totale, contro il 4,3 per cento della media dell'Unione europea. Tra il 2001 e il 2011 il suolo consumato è cresciuto dell'8,8 per cento, il che equivale a una perdita di oltre 40 ettari di suolo naturale al giorno.

Negli ultimi dieci anni sono state costruite 1.576.611 nuove case: un dato abnorme se si considera che nello stesso periodo la popolazione è cresciuta solo del 4 per cento. Eppure in Italia l'emergenza abitativa continua e molte sono le famiglie che non possono permettersi un'abitazione nella quale vivere, segno evidente che i dati citati sono più il sintomo di un generale speculazione edilizia ai danni dei cittadini e dell'ambiente che di vere iniziative economiche con funzione sociale (secondo quanto prescritto dall'articolo 42 della Costituzione).

Dal canto loro, gli istituti autonomi per le case popolari (IACP) e gli altri enti che svolgono la medesima funzione non riescono più a soddisfare in tempi congrui la domanda abitativa del Paese, stante l'assenza di un flusso di finanziamenti statali che possa sostenere realmente la loro azione. E così il problema della casa in Italia, sebbene confinato nei ristretti margini dell'azione governativa regionale, ha assunto la portata e i caratteri propri di un'emergenza nazionale alla quale, si ritiene, solo lo Stato possa dare risposte adeguate.

Ciò che si propone è, dunque, convertire — in modo non definitivo — ad uso abitativo gli immobili del demanio statale inutilizzati dalle stesse amministrazioni centrali e affidare gli stessi agli IACP, o ad enti a essi equiparati, al fine di impiegarli per l'attuale emergenza abitativa.

Un simile intervento ha tre immediate finalità: la prima è di contribuire, come rilevato, alla soluzione dell'emergenza abitativa che affligge le fasce meno abbienti della popolazione; la seconda, di rilevante impatto ambientale, è di recuperare immobili demaniali spesso inutilizzati e versanti in stato di grave abbandono, evitando così sprechi inutili e dannosi; la terza è quella di salvaguardare l'ambiente, evitando che l'unica risposta rispetto al fabbisogno di case sia il consumo del territorio (peraltro già saturo).

La proposta di legge, oltre a individuare i principi e le regole che dovranno guidare le amministrazioni statali per convertire gli immobili e per affidarli agli enti territoriali per la loro gestione, prevede anche precise regole per questi ultimi al fine di garantire l'adeguamento strutturale degli immobili a esigenze propriamente abitative.

Si precisa, infine, che il presente provvedimento non comporta oneri aggiuntivi per il bilancio dello Stato.

PROPOSTA DI LEGGE

—

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1.

(Oggetto).

1. La presente legge reca disposizioni per garantire l'accesso a un'abitazione a coloro che versano in una condizione di gravissimo disagio economico, attraverso la concessione ad uso abitativo dei beni immobili del demanio statale inutilizzati, di seguito denominati « beni immobili demaniali ».

2. I beni immobili demaniali e le loro pertinenze, individuati secondo le procedure stabilite dalla presente legge, sono dati in concessione agli istituti autonomi per le case popolari (IACP), ovvero agli enti a essi equiparati dalle legislazioni regionali, nel cui territorio gli stessi ricadono.

ART. 2.

(Finalità).

1. Le disposizioni della presente legge sono adottate ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettera *m*), della Costituzione, al fine di garantire, nel rispetto degli obblighi in materia, derivanti dall'Unione europea, la tutela della dignità della persona, l'efficace gestione del patrimonio demaniale interessato e la tutela dell'ambiente.

2. Delle materie oggetto di competenza concorrente, le regioni esercitano la potestà normativa nel rispetto dei principi fondamentali della presente legge.

ART. 3.

(Conversione dei beni immobili demaniali).

1. La conversione ad uso abitativo dei beni immobili demaniali è stabilita con

decreto del Ministero o dell'amministrazione statale nel cui patrimonio rientra il bene immobile, previo parere obbligatorio dell'Agenzia del territorio.

2. Il decreto di cui al comma 1 individua, altresì, l'ente a cui è dato in concessione il bene immobile demaniale.

3. Non possono essere convertiti ad uso abitativo ai sensi del comma 1 i beni immobili demaniali effettivamente utilizzati dalle amministrazioni statali per lo svolgimento delle proprie funzioni, quelli sottoposti a vincoli ambientali o economici, quelli di particolare rilievo storico o culturale, quelli di effettivo e attuale rilievo strategico-militare per la difesa nazionale, nonché quelli sottoposti a ulteriori vincoli di carattere generale previsti dalla legislazione vigente.

ART. 4.

(Disciplina e limiti di utilizzo dei beni immobili demaniali).

1. È fatto divieto agli enti che hanno in concessione i beni immobili demaniali di utilizzare i medesimi a fini non strettamente connessi all'uso abitativo.

2. L'utilizzo a fini abitativi dei beni immobili demaniali avviene nel rispetto delle norme procedurali predisposte dalle legislazioni regionali, nonché delle norme contenute negli statuti degli enti che li hanno in concessione.

CAPO II

AFFIDAMENTO

ART. 5.

(Principi e criteri in materia di concessioni).

1. Il decreto di concessione di cui all'articolo 3, comma 1, è adottato nel rispetto dei principi di imparzialità, buon andamento, pubblicità, trasparenza e proporzionalità, nonché dei criteri di efficienza, efficacia ed economicità, tendendo alla valorizzazione sociale del patrimonio immobiliare demaniale.

ART. 6.

(Durata della concessione).

1. La concessione dei beni immobili demaniali ha in ogni caso una durata compresa tra dieci e novantanove anni ed è commisurata all'entità del fabbisogno abitativo del territorio nel quale ricade il bene immobile demaniale.

ART. 7.

(Canone di concessione).

1. Gli enti che hanno in concessione i beni immobili demaniali non devono versare alcun canone per l'impiego degli stessi.

ART. 8.

(Piano di investimento).

1. In relazione agli interventi necessari per la conversione ad uso abitativo dei beni immobili demaniali interessati, gli enti che li hanno in concessione devono presentare all'amministrazione statale concessionaria, entro dodici mesi dalla presa in carico del bene immobile, un piano di investimento conforme a quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di cui all'articolo 13, comma 1, lettera *d*).

2. Il piano di investimento deve indicare la natura degli interventi che l'ente si impegna ad effettuare, il relativo valore, i diversi stati d'avanzamento d'opera degli interventi e il relativo termine di esecuzione, nonché il valore totale degli investimenti ammortizzabile e la quota parte relativa a ogni esercizio.

ART. 9.

(Divieto di costituzione di ipoteca).

1. All'ente che ha in concessione i beni immobili demaniali è fatto divieto di costituire ipoteca su di essi.

ART. 10.

(Revoca della concessione).

1. Costituisce, in ogni caso, causa di revoca obbligatoria della concessione il mancato impiego ad uso abitativo dei beni immobili demaniali entro ventiquattro mesi dalla data della concessione in carico degli stessi.

ART. 11.

(Divieto di alienazione).

1. All'ente che ha in concessione il bene immobile demaniale è fatto divieto di procedere alla sua alienazione.

ART. 12.

(Sistema informativo).

1. Per l'efficiente, efficace ed economica gestione dei beni immobili demaniali convertiti ad uso abitativo, nonché per una corretta azione di vigilanza e di controllo sulla stessa, è istituito, presso l'Agenzia del demanio, il Sistema informativo dei beni immobili demaniali convertiti ad uso abitativo (SIDCA), al quale sono trasmessi in modo uniforme, continuo, sistematico e permanente le informazioni e i dati relativi ai beni immobili demaniali convertiti ad uso abitativo e alla riscossione dei canoni da parte degli enti che li hanno in concessione.

2. Al SIDCA possono accedere le regioni, gli enti Locali e le altre amministrazioni statali competenti, nonché l'Agenzia delle entrate.

ART. 13.

(Decreto).

1. Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, emana un decreto recante:

a) il censimento delle aree demaniali potenzialmente interessate, corredato di

un piano di utilizzazione delle stesse, avente la funzione di definire e di assicurare una complessiva, coerente e remunerativa gestione dei beni immobili demaniali interessati, nel rispetto della normativa vigente in materia di ambiente, urbanistica e tutela della concorrenza;

b) le aree sottoposte a tutela paesaggistica o ad ulteriori vincoli previsti dalla normativa vigente;

c) la classificazione dei beni immobili demaniali e delle relative pertinenze in relazione alla loro idoneità alla conversione ad uso abitativo;

d) la durata massima della concessione rispetto alle singole tipologie di beni immobili demaniali e gli interventi richiesti per la loro conversione ad uso abitativo;

e) i casi di revoca della concessione, fermo restando quanto disposto dall'articolo 10.

CAPO III

PROCEDIMENTI DI COMPETENZA REGIONALE E COMUNALE

ART. 14.

(Limiti alla competenza legislativa regionale).

1. Le regioni, per quanto di loro competenza ai sensi dell'articolo 117 della Costituzione, disciplinano la materia di cui alla presente legge nel rispetto delle disposizioni e dei principi della medesima legge.

ART. 15.

(Adempimenti comunali).

1. Nel rispetto del principio di sussidiarietà il controllo degli adempimenti degli enti che hanno in concessione i beni immobili demaniali spetta, in via primaria, a ciascun comune per il rispettivo ambito territoriale.

CAPO IV

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 16.

(Disposizioni finanziarie).

1. I proventi derivanti dalla riscossione dei canoni per la locazione dei beni immobili demaniali spettano agli enti che li hanno in concessione e che sono tenuti a reinvestire tali proventi nei medesimi beni immobili ai fini del loro miglioramento.

2. Dall'attuazione della presente legge non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio dello Stato.

3. Le amministrazioni interessate provvedono ai compiti a esse affidati dalla presente legge con le risorse umane, strumentali e finanziarie previste a legislazione vigente.

