

CAMERA DEI DEPUTATI N. 4054

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

LATRONICO, FUCCI, NARDI, PALESE, PLACIDO

Modifiche al codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, concernenti l'espropriazione di immobili in stato di degrado o di abbandono per il loro recupero e adeguamento alle norme di prevenzione del rischio sismico

Presentata il 23 settembre 2016

ONOREVOLI COLLEGHI! — Secondo una ricerca del Cescat-Centro studi casa ambiente e territorio di Assoedilizia, in Italia esistono oltre 2 milioni di case abbandonate e disabitate.

Esse sono prevalentemente ubicate nei piccoli comuni, nelle campagne e in montagna.

Si tratta di abitazioni abbandonate dagli emigranti, che hanno lasciato l'Italia fin quasi alla soglia degli anni '80 del secolo scorso, di casolari, casupole, baite, ville rustiche, antiche magioni, casali, rocche, cascinali, case cantoniere; non infrequenti gli immobili del demanio civile e militare.

Molte sono diroccate o cadenti; comunque disabitate e inutilizzate.

Tuttavia moltissime sono iscritte nel catasto e, in caso di permanenza dell'abbandono, dovrebbero essere stralciate dallo stesso. Tra l'altro ciò è motivo della discrepanza tra il numero delle abitazioni risultanti al catasto (31,5 milioni) e quello viceversa rilevato dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) in occasione dell'ultimo censimento (28,5 milioni).

Per avere un quadro completo, va tenuto conto anche delle abitazioni rurali ed *ex* rurali (queste ultime oltre 870.000) che erano o sono iscritte nel catasto dei terreni e non in quello dei fabbricati.

Gli immobili abbandonati e disabitati sono dunque una realtà significativa nel nostro Paese.

La presente proposta di legge introduce una procedura volta a stimolare il recupero di questi immobili, nonché, nei comuni ad elevato rischio antisismico, oltre il recupero, anche l'adeguamento antisismico.

In questa procedura si stabilisce un termine di adeguamento a carico dei proprietari, decorso il quale gli immobili vengono acquisiti al patrimonio dei comuni ove sono ubicati e da questi riutilizzati o immessi sul mercato, previo ripristino o nello stato in cui si trovano.

L'articolo 1 interviene in materia di recupero degli innumerevoli immobili abbandonati, che possono avere un interesse culturale, mediante specifiche modifiche al codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, di seguito « codice ».

Il comma 1, lettera *a*), interviene sull'articolo 14 del codice, relativo al procedimento per la dichiarazione di interesse culturale, prevedendo un termine di novanta giorni a carico della soprintendenza per lo svolgimento delle procedure di sua competenza, nei casi in cui la richiesta di dichiarazione di interesse è avanzata dai comuni o dalle regioni. In tali casi la dichiarazione di interesse culturale può essere emanata dal soprintendente stesso, invece che dal Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo, di seguito « Ministro ». La norma ha valenza generale per tutti i beni culturali (non solo per gli immobili) e ha l'effetto di accelerare i procedimenti.

La lettera *b*) introduce una procedura, totalmente innovativa, mediante l'inserimento nel codice di un nuovo articolo 15-*bis*, rubricato « Dichiarazione di interesse culturale per gli immobili lasciati dai proprietari in stato di degrado o abbandono ». I comuni possono avviare il procedimento per la dichiarazione di interesse culturale per gli immobili abbandonati dal proprietario, anche nel caso in cui (come spesso accade in Italia) siano più di uno.

Ottenuta tale dichiarazione, la norma prevede ampie garanzie per la tutela dei

diritti proprietari e concede un periodo di sei mesi affinché questi procedano all'attuazione delle prescrizioni conservative (articoli 32 e 33 del codice).

Tuttavia, nel caso in cui i proprietari siano irreperibili o espressamente rinuncino, l'immobile è acquisito al patrimonio comunale. Decadono in tal caso tutti gli eventuali diritti reali sull'immobile e anche le ipoteche, a meno che il titolare dell'ipoteca non dichiari, in assenza di pretese dei proprietari, di voler procedere all'attuazione delle prescrizioni, diventando egli stesso proprietario.

Nei casi di proprietà indivisa, ove solo alcuni dei proprietari si rendano disponibili ad attuare le prescrizioni, l'intera proprietà è tra questi equamente divisa.

Se nessun proprietario o ipotecante si fa vivo, il comune può: *a*) procedere agli interventi conservativi, concordandoli con il soprintendente, nei limiti delle risorse disponibili, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza e a tutela dell'incolumità pubblica, per destinare l'immobile a finalità di interesse pubblico; *b*) immettere l'immobile sul mercato secondo modalità concordate con il soprintendente, con la garanzia che le prescrizioni conservative saranno attuate.

La lettera *c*), infine, accelera ulteriormente il meccanismo prevedendo che le prescrizioni conservative relative agli immobili comunali possano essere dettate dal Soprintendente, invece che dal Ministro.

L'articolo 2 interviene, in maniera analoga all'articolo 1, sugli immobili abbandonati o in stato di degrado. La procedura è simile a quella descritta per immobili che possono essere dichiarati di interesse culturale, salvo che per il fatto che i proprietari sono tenuti a osservare le prescrizioni di decoro, recupero e messa in sicurezza stabilite dalle ordinanze comunali. Anche in questo caso il proprietario può dichiarare di non essere in grado di ripristinare il bene, lasciandolo di fatto al comune.

Per questo tipo di immobili, una volta acquisiti al patrimonio comunale, gli oneri di finanza pubblica possono essere

significativi. Pertanto il comma 4 del nuovo articolo 7-*bis* del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, prevede sia una procedura di riutilizzo, sia la possibilità di immissione sul mercato immobiliare, tramite « società veicolo » comunali che procedono al preventivo ripristino o alla loro vendita direttamente a privati mediante aste pubbliche, a condizione che, per contratto, attuino le prescrizioni delle ordinanze comunali.

L'articolo 3 contiene le norme di chiusura. Il comma 1 prevede che nei comuni

classificati come zone sismiche 1 e 2 le attività di recupero degli immobili devono necessariamente comportare l'adeguamento antisismico. Nei casi di cessione diretta a privati tale onere è posto, per contratto, a carico dell'acquirente.

La norma inoltre prevede che nelle zone sismiche i comuni, entro il termine di sei mesi, debbano procedere all'individuazione degli immobili abbandonati, sia nel caso che possano essere beni culturali, sia in tutti gli altri casi.

Il comma 2 prevede che le regioni e i comuni adeguano il proprio ordinamento alle norme della legge entro sei mesi dalla data della sua entrata in vigore.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

(Modifiche al codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in materia di recupero e protezione antisismica degli immobili, anche abbandonati, dichiarati beni culturali).

1. Al codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 14:

1) al comma 1 è aggiunto, in fine, il seguente periodo: « Nei casi in cui la richiesta sia avanzata dalla regione o da un altro ente territoriale interessato, il procedimento si conclude entro il termine di novanta giorni, decorsi i quali il procedimento si intende positivamente concluso e il soprintendente è tenuto a eseguire gli adempimenti di competenza »;

2) dopo il comma 6 è aggiunto il seguente:

« 6-bis. Nei casi in cui la richiesta sia avanzata dalla regione o da un altro ente territoriale interessato, la dichiarazione di interesse culturale può essere adottata dal soprintendente. La dichiarazione è comunicata senza indugio al Ministro, per gli adempimenti di competenza »;

b) dopo l'articolo 15 è inserito il seguente:

« ART. 15-bis. — (Dichiarazione di interesse culturale per gli immobili lasciati dai proprietari in stato di degrado o abbandono). — 1. Con particolare riferimento agli immobili per i quali sia necessario il consolidamento statico a tutela della pubblica incolumità o l'adeguamento antisismico, se questi sono lasciati in stato di abbandono dai proprietari, i comuni, ove ne ricorrano i presupposti, con propria deliberazione

avviano il procedimento di dichiarazione di interesse culturale di cui all'articolo 14.

2. Qualora l'immobile dichiarato di interesse culturale appartenga a più proprietari, individuati secondo i registri catastali, e nei casi in cui i proprietari degli immobili siano irreperibili, il termine per il ricorso avverso la dichiarazione, nonché quello per l'avvio degli interventi conservativi imposti ai sensi dell'articolo 33, è di sei mesi. Il termine decorre dalla data di dichiarazione di interesse culturale.

3. Al fine di assicurare la tutela dei diritti proprietari, la dichiarazione di interesse culturale è affissa all'albo pretorio nonché pubblicata nel sito *internet* istituzionale del comune e inviata, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, all'ultima residenza conosciuta di ciascuno dei proprietari dell'immobile. Alla dichiarazione sono allegati le prescrizioni a tutela del bene che sono poste a carico dei proprietari.

4. Decorso il termine di sei mesi, qualora il proprietario o i proprietari dell'immobile siano irreperibili o abbiano dichiarato che non intendono recuperare il bene, questo è acquisito senza indugio al patrimonio comunale, tramite delibera i cui contenuti sono trascritti nei registri immobiliari. Nel medesimo termine, se non fatti valere, decadono gli eventuali diritti reali o le ipoteche esistenti sul bene. Nei casi in cui il bene sia di proprietà indivisa tra più soggetti, decorso il termine di sei mesi, la proprietà è attribuita integralmente al proprietario o ai proprietari che si accollino l'onere di procedere agli interventi conservativi entro un termine concordato con il comune, decorso il quale l'immobile è comunque acquisito al patrimonio comunale. A tale fine, le quote di proprietà non intervenute sono paritariamente ripartite tra i soggetti intervenuti. Nel medesimo termine di sei mesi, il soggetto eventualmente titolare di ipoteca sull'immobile, ove si accollì l'onere di procedere agli interventi conservativi con le modalità prescritte dal presente comma, ne diviene proprietario, ove il proprietario o i proprietari del bene siano irreperibili.

5. I comuni che hanno acquisito immobili al proprio patrimonio secondo le modalità previste dal presente articolo possono:

a) procedere agli interventi conservativi di cui agli articoli 32 e 33, concordandoli con il soprintendente, nei limiti delle risorse disponibili, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza e a tutela dell'incolumità pubblica, per destinare l'immobile a finalità di interesse pubblico;

b) al fine di evitare che gli immobili costituiscano un onere di finanza pubblica, all'immissione sul mercato immobiliare, secondo modalità concordate con il soprintendente, tramite proprie società veicolo che procedono alla preventiva attuazione degli interventi conservativi di cui agli articoli 32 e 33, o mediante vendita direttamente a privati che se ne accollino, per contratto e sotto la vigilanza del soprintendente, il relativo onere, mediante aste pubbliche, secondo criteri di economicità, trasparenza ed efficacia dell'azione amministrativa »;

c) dopo il comma 1 dell'articolo 32 è inserito il seguente:

« *1-bis.* Le prescrizioni di cui al comma 1 del presente articolo possono essere impartite dal soprintendente nei casi previsti dal comma *6-bis* dell'articolo 14 e dall'articolo *15-bis* ».

ART. 2.

(Modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, in materia di espropriazione degli immobili lasciati in stato di abbandono).

1. Nel titolo I del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, dopo l'articolo 7 è aggiunto il seguente:

« ART. *7-bis.* – *(Espropriazione degli immobili lasciati dai proprietari in stato di*

degrado o di abbandono). — 1. Il comune può espropriare gli immobili, individuati dagli uffici comunali o segnalati dai cittadini o da altri soggetti pubblici o privati, che presentino un grave deperimento degli elementi strutturali o i cui proprietari:

a) abbiano omesso, a seguito di specifica ordinanza, l'esecuzione di interventi urgenti al fine di prevenire rischi alla pubblica incolumità dei cittadini;

b) li abbiano lasciati in stato di degrado o di abbandono da almeno dieci anni.

2. Con propria delibera i comuni accertano le condizioni di cui al comma 1, dettano le prescrizioni necessarie per il recupero del bene e avviano il procedimento di espropriazione. Al fine di assicurare la tutela dei diritti proprietari, la deliberazione comunale è affissa all'albo pretorio nonché pubblicata nel sito *internet* istituzionale del comune e inviata, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, all'ultima residenza conosciuta di ciascuno dei proprietari dell'immobile.

3. Decorso il termine di sei mesi, qualora il proprietario o i proprietari del bene siano irreperibili o dichiarino di non essere in grado di recuperarlo, questo è acquisito senza indugio al patrimonio comunale, tramite deliberazione i cui contenuti sono trascritti nei registri immobiliari. Nel medesimo termine, se non fatti valere, decadono gli eventuali diritti reali o le ipoteche esistenti sul bene. Nei casi in cui il bene sia di proprietà indivisa tra più soggetti, decorso il termine di sei mesi, la proprietà è attribuita integralmente al proprietario o ai proprietari che si accollino l'onere di procedere agli interventi previsti dalle ordinanze comunali, entro un termine concordato con il comune, decorso il quale l'immobile è comunque acquisito al patrimonio comunale. A tale fine, le quote di proprietà non intervenute sono paritariamente ripartite tra i soggetti intervenuti. Nel medesimo termine di sei mesi, il soggetto eventualmente titolare di ipoteca sull'immobile, ove si accolli l'onere di procedere agli interventi previsti dalle ordinanze comunali con

le modalità prescritte dal presente comma, ne diviene proprietario, ove il proprietario o i proprietari del bene siano irreperibili.

4. Al fine di evitare che gli immobili acquisiti al patrimonio comunale secondo la procedura del presente articolo costituiscano un onere di finanza pubblica, i comuni, nell'ambito della loro autonomia, procedono senza indugio al loro ripristino e riutilizzo o all'immissione sul mercato immobiliare, tramite proprie società veicolo che procedono al preventivo ripristino o alla loro vendita direttamente a privati mediante aste pubbliche, a condizione che, per contratto, attuino le prescrizioni delle ordinanze comunali, secondo criteri di economicità, trasparenza ed efficacia dell'azione amministrativa ».

ART. 3.

(Obblighi dei comuni classificati come zone sismiche 1 e 2. Disposizione di adeguamento).

1. I comuni classificati come zone sismiche 1 e 2 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla *Gazzetta Ufficiale* n. 105 dell'8 maggio 2003, procedono alle verifiche, agli adempimenti e ai procedimenti previsti dalle disposizioni di cui agli articoli 1 e 2 della presente legge entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della medesima legge. Nei suddetti comuni le attività di recupero degli immobili devono necessariamente comprendere l'adeguamento antisismico. Nei casi di cessione diretta a privati, tale onere è posto, per contratto, a carico dell'acquirente.

2. Le regioni e i comuni adeguano il proprio ordinamento alle disposizioni di cui alla presente legge entro sei mesi dalla data della sua entrata in vigore.

ART. 4.

(Dotazione finanziaria).

1. Nello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze è isti-

tuito, con una dotazione di 15 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2017 al 2023, il Fondo per gli oneri di espropriazione degli immobili lasciati in stato di abbandono, destinato alla messa in sicurezza e al ripristino degli immobili acquisiti secondo le modalità indicate dalle disposizioni di cui agli articoli 1 e 2. A decorrere dal 2023 il Fondo è alimentato secondo le modalità indicate nel comma 2. Due terzi delle risorse del Fondo sono destinate ai comuni individuati ai sensi dell'articolo 3, comma 1.

2. Il Fondo di cui al comma 1 è a carattere rotativo. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro dell'interno, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, da emanare tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono stabiliti i criteri per la determinazione dell'importo massimo dell'anticipazione attribuibile a ciascun ente locale, nonché le modalità per la concessione e per la restituzione della stessa in un periodo massimo di sette anni a decorrere dall'anno successivo a quello in cui viene erogata l'anticipazione di cui al comma 1.

3. All'onere derivante dal comma 1, pari a 15 milioni di euro ciascuno degli anni dal 2017 al 2023, si provvede, per gli anni 2017 e 2018, mediante corrispondente riduzione delle proiezioni per i medesimi anni dello stanziamento del fondo speciale di conto capitale iscritto, ai fini del bilancio triennale 2016-2018, nell'ambito del programma « Fondi di riserva e speciali » della missione « Fondi da ripartire » dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2016, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al medesimo Ministero.

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

PAGINA BIANCA

PAGINA BIANCA



17PDL0047180