

SUPPLEMENTO SPECIALE DEL BOLLETTINO UFFICIALE

PER LA CONSULTAZIONE DELLA SOCIETÀ REGIONALE

Iniziative legislative, regolamentari, amministrative di rilevante importanza

Pubblicazione ai sensi dell'articolo 50 "Iniziativa legislativa" dello Statuto della Regione Emilia-Romagna

VIII Legislatura

N. 140

12 febbraio 2007

PROGETTO DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI CONSIGLIERI MASELLA,
DELCHIAPPO

NORME IN MATERIA DI AUTOCOSTRUZIONE E AUTORECUPERO

Oggetto consiliare n. 2211

RELAZIONE

Finalità della presente proposta di legge è quella di favorire l'accesso alla casa alle cittadine e ai cittadini che non hanno la possibilità di accedervi attraverso il mercato privato della locazione o dell'acquisto.

Lo strumento previsto, l'autocostruzione associata e l'autorecupero, può divenire un'ottima misura integrata di housing sociale e dare una risposta concreta al disagio abitativo.

L'autorecupero, inoltre, consente il riutilizzo di un patrimonio già destinato a finalità diverse senza dovere ricorrere alla costruzione di nuova edilizia abitativa e, spesso, a migliorare luoghi, come i centri storici, talvolta snaturati dai cambi di destinazione d'uso a fini commerciali o di servizi e, altre volte, dalla espulsione delle fasce sociali storicamente presenti nell'edilizia "minore" del centro delle città.

Attraverso l'autocostruzione associata e l'autorecupero, le Amministrazioni possono intervenire con tempestività e con costi pressoché nulli, a risolvere gravi problemi sociali quali quelli derivanti dalla domanda dei giovani, delle giovani coppie, degli immigrati e delle categorie sociali che, ormai, non trovano risposta dall'Edilizia Residenziale Pubblica tradizionale per la carenza di alloggi e per la mancanza di finanziamenti pubblici adeguati alla loro realizzazione, possono altresì rispondere ai bisogni di spazio a favore del volontariato o dell'associazionismo impegnato nel sociale.

Nelle città, specie in quelle maggiori e a carattere metropolitano, spesso ci troviamo in presenza di "tanta gente senza casa e di tante case senza gente". Queste case sono talvolta scuole dismesse, uffici abbandonati, palazzi in disuso per la frenesia edificatoria degli anni passati e, talvolta, sono veri e propri stabili fatiscenti. Va detto, inoltre, che, anche sulle aree e centri periferici la nuova costruzione permette un'"azione partecipata di riqualificazione" del territorio.

Riteniamo, dunque, che questa proposta di legge abbia un carattere spiccatamente sociale e che proprio per questo, si coniuga con una chiara scelta urbanistica volta al risparmio di suolo o ad un uso di questo in forma governata e razionale, contiene le spinte speculative, contribuisce a non disperdere l'identità sociale dei luoghi storici della città.

Questa proposta, inoltre, privilegia lo spirito di auto promozione dei gruppi sociali, responsabilizza gli stessi rispetto

all'uso di un patrimonio pubblico destinato a soddisfare bisogni e diritti fondamentali, si alimenta dello spirito di solidarietà del mondo cooperativo ed avvia un processo solidale di integrazione tra cittadini italiani ed extracomunitari.

L'autocostruzione associata – autorecupero è un processo di produzione che ha come protagonista il futuro occupante

dell'abitazione e che sviluppa pratiche rivolte alla formazione tecnica, alla costruzione collettiva ma, soprattutto, all'integrazione e alla coesione sociale.

L'autocostruzione associata – autorecupero favorisce la collaborazione tra famiglie e gruppi sociali nell'acquisizione delle abitazioni anziché metterli in concorrenza.

PROGETTO DI LEGGE

Art. 1

Oggetto

1. Conformemente a quanto previsto all'art 2, comma 1, della L.R. 8 agosto 2001, n. 24 "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo", la Regione, le Province, le Comunità Montane, i Comuni, le Aziende Casa Emilia-Romagna (ACER), le Aziende pubbliche di servizi alla persona, gli altri Enti pubblici, anche nell'ambito dei piani di recupero previa dall'articolo 28 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modifiche, o nell'ambito di specifici interventi urbanistici di recupero e di riqualificazione, individuano immobili o terreni, di loro proprietà o di proprietà di altri Enti pubblici o di privati da acquisire al fine di utilizzarli per attività sociale di autocostruzione o autorecupero in forma associata. Per quanto attiene agli edifici verrà data priorità agli immobili ubicati nei centri storici ed in evidente stato di degrado o fatiscenti, al fine di recuperarli, in concorso con cooperative di autorecupero e/o autocostruzione per destinarli a residenza o attività sociali.

2. Gli Enti di cui al comma 1 acquisiscono, ai fini della presente legge, gli immobili o i terreni di proprietà di altri Enti pubblici o privati con fondi diversi da quelli di cui all'articolo 7.

Art. 2

Avviso pubblico

1. Gli Enti e le Aziende di cui all'articolo 1 emanano un avviso pubblico per l'assegnazione degli immobili da recuperare o dei terreni atti alla nuova costruzione.

2. L'avviso pubblico di cui al comma 1 indica:

- a) gli immobili soggetti al recupero, con la relativa ubicazione e descrizione;
- b) i terreni idonei alla nuova costruzione o nella possibilità di essere resi rapidamente edificabili e compatibili con gli strumenti urbanistici territoriali;
- c) un progetto preliminare ed il computo di massima delle opere da eseguire;
- d) i tempi per la cantierabilità e la conclusione dei lavori;
- e) lo schema di convenzione con la descrizione delle opere da realizzarsi a carico dell'Ente proprietario e quelle da realizzarsi a carico delle cooperative qualora vi fosse una plurima concorrenza di obiettivo tra l'Ente pubblico/privato e le cooperative di autorecupero e/o autocostruzione, nell'ambito di quanto stabilito all'articolo 3;
- f) i requisiti che le cooperative di autorecupero e/o auto-

costruzione devono possedere per la partecipazione alla gara di assegnazione degli immobili da recuperare o dei terreni da edificare, fermo restando quanto stabilito all'articolo 4;

- g) i criteri per la scelta della cooperativa, fermo restando quanto stabilito all'articolo 5;
- h) il regime giuridico cui soggiace il contratto di locazione - proprietà - proprietà differita con i soci assegnatari, nell'ambito di quanto stabilito all'articolo 3;
- i) gli edifici che, all'atto della approvazione della presente legge, risultino occupati per finalità coerenti con quelle di cui alla presente legge, possono essere assegnati alla cooperativa degli occupanti, attraverso specifico atto amministrativo e conseguente stipula della convenzione di cui all'articolo 3.

Art. 3

Rapporto tra proprietario e cooperativa: convenzione

1. I rapporti tra ente proprietario dell'immobile e cooperativa di autorecupero e/o autocostruzione sono regolati da specifica convenzione il cui schema tipo è approvato dalla Giunta regionale entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Qualora vi fosse la concorrenza dell'ente proprietario all'azione edilizia, sia per gli edifici, che per i terreni, questi dovranno limitarsi alle parti comuni e strutturali dell'edificio e, in particolare, a quelli concernenti le fondazioni le coperture, gli interventi di consolidamento e rifacimento dei solai, il rifacimento delle facciate e delle aree esterne o di recinzione.

3. Conseguentemente al comma 2, sono di competenza delle cooperative di autorecupero e/o autocostruzione tutte le opere interne agli alloggi ed in particolare quelle concernenti le pavimentazioni, le tramezzature, i rivestimenti, gli intonaci, le tinteggiature, i serramenti interni ed esterni, nonché, gli impianti tecnologici interni e la loro messa a norma, nonché, tutte le altre opere non relative alle parti comuni e strutturali degli edifici.

4. La cooperativa svolge attività di cantiere per una parte determinante dell'intero ciclo edilizio, comunque in misura non inferiore al 60% del totale, è direttamente responsabile della esecuzione a regola d'arte dei lavori di recupero di sua competenza, con particolare riferimento ai materiali e alle modalità di messa in opera di cui alla tariffa regionale dei prezzi per lavori edili.

5. Nel caso di azione edilizia per residenza in affitto gli oneri anticipati dai soci inquilini della cooperativa per realizzare i lavori sono scomputati dai canoni da versare per un periodo proporzionale all'investimento realizzato.

6. Lo schema tipo di convenzione definisce, in conformità alle norme vigenti, il contratto di locazione da applicare.

Art. 4
Requisiti delle cooperative

1. Le cooperative di autorecupero e/o autocostruzione devono possedere i seguenti requisiti:

- a) essere formate da soci, il cui numero è superiore a quello delle unità immobiliari da assegnare, con reddito comprovato per nucleo familiare sia compreso tra un minimo di 18.000 Euro e un massimo di 30.000 Euro e che non siano proprietari di altro immobile nella regione di residenza;
- b) essere iscritte, alla data di scadenza dell'avviso pubblico, alla Camera di commercio come cooperative con finalità specifiche di autorecupero e/o autocostruzione;
- c) essere iscritte, alla data di scadenza dell'avviso pubblico, all'Albo delle cooperative di cui alla Legge 31 gennaio 1992, n. 59;
- d) prevedere per i soci la cittadinanza italiana o europea, o in mancanza il regolare permesso di soggiorno;
- e) prevedere, nell'atto costitutivo, l'autorecupero e/o l'autocostruzione come finalità esclusiva e, nello statuto, i criteri per l'assegnazione delle unità immobiliari ai singoli soci;
- f) prevedere per i soci la residenza, nel territorio del comune in cui si realizza l'intervento o nei comuni limitrofi, oppure che svolgano attività lavorativa esclusiva o principale nei suddetti comuni o la disponibilità a trasferire la residenza entro un anno dalla consegna dell'alloggio;
- g) dimostrare una capacità tecnico realizzativa propria, anche, attraverso l'acquisizione di competenze professionali esterne che abbiano comprovata esperienza nel settore edilizio in autocostruzione – autorecupero o nella costituzione di cooperative sociali miste tra cittadini italiani e stranieri.

Art. 5
Tecniche di recupero e preferenze

1. Le tecniche di autorecupero e autocostruzione debbono essere assolutamente conformi allo standard dei luoghi dove è collocato l'immobile e dovranno svolgersi nella totale compatibilità con i regolamenti di legge del fare edilizio e ispirarsi ai principi di eco compatibilità dei manufatti e della tipologia architettonica.

2. I criteri per la scelta della cooperativa a cui assegnare l'immobile da recuperare o del terreno da assegnare devo-

no tenere conto, in caso di parità di valutazione, della più idonea utilizzazione di materiali a tecnologia eco compatibile.

Art. 6
Il ruolo dei Comuni

1. Il Comune attraverso un bando ad evidenza pubblica:
 - a) individua la struttura di assistenza tecnica con comprovata esperienza in autocostruzione – autorecupero e nella formazione e gestione di cooperative;
 - b) facilita la promozione del progetto in ambito territoriale;
 - c) definisce i criteri e requisiti minimi per l'ingresso in graduatoria dei partecipanti alla formazione delle cooperative;
 - d) facilita gli iter amministrativi per il rilascio delle concessioni edilizie o DIA;
 - e) stipula, qualora ne ricorrano le circostanze, la cessione e la relativa convenzione.

Art. 7
Graduatoria ed assegnazione

1. La cooperativa cui è assegnato l'immobile da recuperare o il terreno atto alla nuova costruzione, entro sessanta giorni successivi alla stipula della convenzione, predisponde la propria graduatoria secondo i criteri contenuti nello statuto e la comunica all'ente proprietario.
2. Al termine dei lavori gli enti proprietari assegnano le unità immobiliari ai soci della cooperativa secondo la graduatoria di cui al comma 1, previo controllo dei requisiti di cui all'art 4, comma 1, lettere a) d) ed f).

Art. 8
Ruolo e contributo regionale

1. La Regione Emilia-Romagna si occupa della promozione e della divulgazione del progetto sociale partecipato sul territorio, supervisiona le progettazioni preliminari dei singoli Comuni e interventi e svolge un'azione di monitoraggio sulla realizzazione tecnico-operativa, oltre che sulla formazione delle cooperative, valutando la rispondenza ai requisiti indicati.
2. La Regione Emilia-Romagna segue la comunicazione e la facilitazione sociale mirata alla creazione e all'accompagnamento dei gruppi o cooperative di autocostruzione, facilitando l'accesso al credito alle cooperative con istituti di credito territoriali.
3. La Regione Emilia-Romagna facilita e contribuisce alla stipulazione, con compagnie assicurative territoriali o nazionali, per contratti mirati e specifici per coperture assicurative di cantieri in autocostruzione – autorecupero.

4. La Regione Emilia-Romagna, nell'ambito dei fondi per i programmi di edilizia pubblica di cui alla Legge n. 457 del 1978 e alla Legge 17 febbraio 1992, n. 179, definisce la quota dello stanziamento da destinare alla promozione ed al sostegno della presente legge.

5. Per l'anno finanziario in corso, 2007 e per il successivo, 2008, lo stanziamento è di Euro 10.000.000.

Art. 9

Dichiarazione di urgenza

1. La presente legge è dichiarata urgente ai sensi dell'articolo 127 della Costituzione e dell'articolo 31, comma 2 dello Statuto regionale ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna.

