

# CAMERA DEI DEPUTATI

N. 623

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**ROTONDI, BIANCOFIORE, D'ETTORE, FATUZZO, FITZGERALD NIS-  
SOLI, LABRIOLA, MAZZETTI, MINARDO, MUGNAI, MUSELLA, PELLA,  
PETTARIN, PITTALIS, PORCHIETTO, ROSSO, RUFFINO**

Disposizioni per la riqualificazione del patrimonio immobiliare  
mediante interventi di demolizione e ricostruzione

*Presentata il 14 maggio 2018*

ONOREVOLI COLLEGHI! — Nel 2017 il comparto dell'edilizia ha prodotto il 4,5 per cento del valore aggiunto italiano e ha rappresentato il 6,1 per cento dell'occupazione. Nonostante ciò il settore ha subito un sensibile ridimensionamento rispetto agli anni pre-crisi.

Da troppi anni il settore delle costruzioni, uno dei comparti più importanti per la ripresa della nostra economia, è infatti in difficoltà.

I motivi di queste difficoltà sono soprattutto attribuibili agli effetti della crisi economica di questi anni, che ha portato le costruzioni residenziali a subire un crollo della domanda per l'effetto della contrazione dei redditi e delle restrizioni del credito.

Anche se per il 2018 le previsioni dell'Associazione nazionale costruttori edili (ANCE) sono moderatamente più ottimistiche, la medesima Associazione ha però ricordato che « il PIL dei Paesi europei è cresciuto nel quarto trimestre del 2017 in media del 2,4 per cento, quello italiano dell'1,6 per cento. Senza il crollo degli investimenti in costruzioni l'economia italiana avrebbe potuto crescere in media di mezzo punto di PIL in più all'anno ».

Da qui la necessità di individuare le misure migliori atte a sostenere un comparto così decisivo per il nostro Paese.

Sotto questo aspetto, riteniamo che una delle priorità sia quella legata alla rigenerazione urbana, da favorire anche attraverso la predisposizione di strumenti normativi idonei. Questo consentirebbe il su-

peramento dei tanti aspetti di fragilità del settore dell'edilizia ancora presenti sul versante sia economico che occupazionale e ancora perduranti a seguito della crisi economica di questi anni. Vale la pena ricordare che già nel 2009, anche per dare una prima risposta alla necessità di sostenere le famiglie più in difficoltà e di sostenere il settore delle costruzioni e delle imprese edili colpite dalla crisi, il Governo Berlusconi varò un Piano casa, d'intesa con le regioni, intervenendo, con diversi strumenti normativi, con l'obiettivo di sostenere sia l'edilizia pubblica residenziale sovvenzionata (stanziamenti statali e regionali per famiglie a basso reddito, studenti, anziani svantaggiati, eccetera), sia l'edilizia privata (incoraggiando interventi di demolizione e ricostruzione, anche con incrementi volumetrici). Le regioni, successivamente, hanno quindi provveduto ad approvare proprie leggi in materia urbanistica.

La proposta di legge che sottoponiamo alla vostra attenzione vuole recuperare lo spirito sotteso alle iniziative legislative regionali e nazionali del Piano casa e quindi promuovere e favorire la sostituzione e il rinnovamento di parte del patrimonio edilizio residenziale esistente, consentendo a tal fine la demolizione e la ricostruzione degli edifici più vecchi, ad alcune condizioni e purché non siano sottoposti a tutela, anche al fine di adeguare tali immobili ai più recenti *standard* strutturali ed energetici. Insomma, un ambizioso piano di rinnovamento degli immobili più datati e realizzati con *standard* qualitativi inevitabilmente in parte superati, che produrrà positive ripercussioni sociali e amplierà l'offerta di lavoro nel settore delle imprese edilizie in tutto il Paese.

La presente proposta di legge è composta da sedici articoli.

L'articolo 1 riguarda l'oggetto e le finalità della legge: favorire l'ammodernamento del patrimonio edilizio esistente, il suo adeguamento alla normativa antisismica, il miglioramento della sua qualità architettonica e la sua sostenibilità energetica e ambientale.

Gli immobili interessati sono principalmente quelli edificati negli anni '50 e '60

che presentano profili di criticità sismica in base alla normativa vigente e gli immobili edificati negli anni '60 e '70 in base a programmi di edilizia economica e popolare ai sensi delle leggi n. 167 del 1962 e n. 865 del 1971.

L'articolo 2 individua gli interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione degli edifici, i vari *bonus* concessi in termini di superficie edificabile e di volumetrie, nonché i limiti e le condizioni per la realizzazione di tali interventi.

L'articolo 3 stabilisce i criteri che devono essere rispettati in materia di distanze, *standard* urbanistici, strutture e consumi energetici.

L'articolo 4 stabilisce l'ambito di applicazione della legge

L'articolo 5 reca disposizioni sui titoli abilitativi e sugli oneri concessori. Per quanto concerne questi ultimi, si prevede che i comuni possano applicare una riduzione, limitatamente al costo di costruzione, fino a un massimo del 50 per cento.

L'articolo 6 stabilisce i termini massimi entro i quali devono essere portati a termine gli interventi edilizi.

L'articolo 7 prevede che le regioni determinino le modalità e le procedure per l'erogazione di contributi per la ricostruzione delle unità immobiliari ai soggetti che risultano titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sugli edifici da demolire e da riedificare. Detti contributi possono essere erogati unicamente ai soggetti che dimostrino di avere, al momento della richiesta del contributo, un reddito annuale lordo del nucleo familiare inferiore a 50.000 euro.

L'articolo 8 prevede che gli interventi di ricostruzione possono essere finanziati con mutui di durata al massimo trentennale, in misura tale che l'onere a carico del mutuatario non sia superiore all'1 per cento in più del costo del denaro stabilito dalla Banca centrale europea, o, in alternativa, mediante contributi annuali per venti anni concessi dalle regioni.

L'articolo 9 stabilisce che le ipoteche iscritte sugli immobili da demolire e i privilegi garantiti dagli stessi sono trasferiti di

diritto sugli immobili costruiti sul medesimo o in altro sito.

L'articolo 10 interviene in materia di alloggi durante l'esecuzione degli interventi. Si prevede l'emanazione di un decreto ministeriale con il quale vengono disciplinati i requisiti per l'accesso agli alloggi di edilizia sociale a canone calmierato e le procedure per l'individuazione degli alloggi e dei locatari; la durata del vincolo di locazione a canone calmierato, che non può essere comunque superiore al termine di durata degli interventi edilizi previsti; i criteri per la determinazione del canone calmierato.

L'articolo 11 prevede che i canoni calmierati di locazione siano imputati, per il 50 per cento del loro importo, a titolo di rimborso degli interessi relativi al finanziamento degli interventi di ricostruzione.

L'articolo 12 regola i casi in cui gli interventi di demolizione e ricostruzione abbiano ad oggetto edifici con parti comuni, tali da determinare l'esistenza di un condominio.

L'articolo 13 disciplina il contratto preliminare e ogni altro contratto che sia comunque diretto all'attuazione degli interventi di demolizione e ricostruzione.

L'articolo 14 riguarda la garanzia fideiussoria, che deve garantire, nel caso in cui il costruttore incorra in una situazione di crisi, la restituzione delle somme e del valore di ogni altro eventuale corrispettivo effettivamente riscossi e dei relativi interessi legali maturati fino al momento in cui la predetta situazione si è verificata. L'efficacia della fideiussione cessa al momento del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile.

L'articolo 15 prevede l'obbligo per il costruttore di contrarre e di consegnare all'acquirente, all'atto del trasferimento della proprietà dell'immobile ricostruito, una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, derivanti da rovina totale o parziale ovvero da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di demolizione e ricostruzione.

L'articolo 16 reca le disposizioni finanziarie.

## PROPOSTA DI LEGGE

## ART. 1.

*(Oggetto e finalità).*

1. La presente legge, nel rispetto dei vincoli relativi ai beni culturali, paesaggistici e ambientali, introduce misure straordinarie e urgenti nel settore edilizio, finalizzate a contrastare la crisi economica anche attraverso l'ammodernamento del patrimonio edilizio esistente, il suo adeguamento alla normativa antisismica, il miglioramento della sua qualità architettonica e la sostenibilità energetica e ambientale del patrimonio stesso.

2. Le misure straordinarie di cui al comma 1 consistono in programmi integrati di riqualificazione urbana, di ripristino ambientale, di risparmio energetico e di promozione dell'edilizia residenziale sociale, attuati mediante la demolizione dei complessi immobiliari edificati nel periodo *post* bellico con materiali non idonei e inquinanti e la successiva riedificazione nelle medesime aree di edifici nuovi, costruiti ai sensi della normativa in materia antisismica e di risparmio energetico.

3. La presente legge ha ad oggetto, in particolare, gli immobili edificati negli anni '50 e '60 che presentano profili di criticità sismica ai sensi della normativa vigente e gli immobili edificati negli anni '60 e '70 in base a programmi di edilizia economica e popolare ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167, e 22 ottobre 1971, n. 865.

## ART. 2.

*(Interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione degli edifici).*

1. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti nonché nei comuni sprovvisti di tali strumenti, sono consentiti, con esclusione degli edifici ricadenti nelle zone territoriali omogenee C di cui al decreto del Ministro

per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, realizzati da meno di venti anni, e previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 5, interventi di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, con ampliamento entro i limiti massimi della volumetria o della superficie utile esistente stabiliti dal presente comma, limitatamente alle seguenti fattispecie:

a) per edifici a destinazione residenziale per almeno il 50 per cento, ampliamento fino al 35 per cento;

b) per edifici a destinazione prevalentemente non residenziale, ampliamento fino al 35 per cento e comunque non superiore a 350 metri quadrati, a condizione che nella ricostruzione si rispettino le destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici;

c) per edifici plurifamiliari a destinazione residenziale superiori a 500 metri quadrati in stato di degrado, ampliamento fino al 60 per cento, a condizione che venga mantenuto almeno il precedente numero di unità immobiliari in capo ai proprietari;

d) per edifici residenziali ricadenti nelle zone territoriali omogenee E di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, con esclusione di quelli realizzati prima del 1950, ampliamento fino al 20 per cento della cubatura esistente.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono realizzati nel rispetto delle distanze e delle altezze previste dalla legislazione vigente e dagli articoli 8 e 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e in conformità alle norme tecniche per le costruzioni, di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 17 gennaio 2018, pubblicato nel supplemento ordinario alla *Gazzetta Ufficiale* n. 42 del 20 febbraio 2018, fatte salve le deroghe di cui all'articolo 3 della presente legge.

3. Gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui al comma 1 devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal decreto

legislativo 19 agosto 2005, n. 192, in modo che la prestazione energetica risulti inferiore del 10 per cento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia fissati dal medesimo decreto legislativo ovvero rispetto agli eventuali limiti più restrittivi definiti dai protocolli regionali sulla bioedilizia.

4. La realizzazione degli interventi di demolizione e ricostruzione di cui al comma 1 è subordinata:

a) all'esistenza o alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e degli *standard* urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero al loro adeguamento in relazione al maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie utile degli edifici esistenti nonché alla realizzazione dei parcheggi di cui all'articolo 41-*sexies* della legge 17 agosto 1942, n. 1150;

b) alla realizzazione di interventi di piantumazione di essenze arboree e vegetazionali con un indice minimo di densità arborea, comprese le alberature esistenti, pari a un albero di alto fusto ogni 100 metri quadrati di superficie libera da costruzioni e un indice minimo di densità arbustiva, compresi gli arbusti esistenti, pari a un arbusto ogni 100 metri quadrati di superficie libera.

### ART. 3.

*(Linee guida in materia di distanze, standard urbanistici, strutture e consumi energetici).*

1. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono attuati mediante la fedele ricostruzione della sagoma esistente da certificare attraverso la supervisione degli uffici tecnici comunali e da attestare con apposito titolo abilitativo. Tale abilitazione alla demolizione e alla ricostruzione, nei casi necessari, può prevedere la deroga alle normative in vigore in materia di distanze tra gli edifici, stabilite ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444. La deroga è limitata alla fedele

ricostruzione dei piani di spiccatto e del sedime esistenti, da certificare ai sensi del primo periodo del presente comma.

2. È fatto obbligo di dotare la volumetria realizzata, comprensiva dei *bonus* di legge, degli *standard* in vigore alla data di entrata in vigore della presente legge, in particolare in materia di parcheggi pertinenziali, sotto forma di *box* o di parcheggi interrati.

3. La struttura della nuova costruzione deve essere inoltre conforme alla normativa in materia antisismica vigente al momento dell'acquisizione del nuovo titolo abilitativo.

4. In materia di contenimento dei consumi energetici, il manufatto di nuova realizzazione deve essere conforme alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e appartenere almeno alla categoria B secondo la classificazione di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nel supplemento ordinario alla *Gazzetta Ufficiale* n. 162 del 15 luglio 2015, recante « Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici ».

#### ART. 4.

*(Ambito di applicazione).*

1. Le disposizioni della presente legge si applicano agli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici di cui all'articolo 2 per i quali sussista, alternativamente, una delle seguenti condizioni:

a) siano edifici legittimamente realizzati e ultimati, ai sensi dell'articolo 31 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero, se non ultimati, abbiano ottenuto il titolo abilitativo edilizio;

b) siano edifici ultimati per i quali sia intervenuto il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

2. Le disposizioni della presente legge non si applicano agli interventi di cui al

comma 1 da effettuare su edifici realizzati abusivamente nonché:

a) su edifici situati nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR);

b) su edifici situati nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta;

c) su edifici situati nelle aree naturali protette, con esclusione delle zone di promozione economica e sociale individuate nei piani di assetto delle aree naturali protette vigenti ovvero, in assenza dei piani di assetto, delle zone B individuate dalle leggi istitutive delle aree ai fini dell'applicazione delle disposizioni di salvaguardia ovvero, in assenza dell'individuazione delle zone B, nelle zone che nelle leggi istitutive delle aree naturali protette sono considerate edificabili ai fini dell'applicazione delle norme di salvaguardia, fatto salvo in ogni caso il nulla osta del soggetto gestore dell'area naturale protetta;

d) su edifici situati nelle aree del demanio marittimo;

e) su edifici situati nelle zone di rischio molto elevato ed elevato individuate dai piani di bacino o dai piani stralcio di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, adottati o approvati, fatta eccezione per i territori ricadenti nei comprensori di bonifica in cui la sicurezza del regime idraulico è garantita da sistemi di idrovore;

f) su edifici situati nelle aree con destinazioni urbanistiche relative ad aspetti strategici ovvero al sistema della mobilità, delle infrastrutture e dei servizi pubblici generali nonché agli *standard* di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

g) su edifici situati nelle fasce di rispetto, come definite dal decreto del Ministro per i lavori pubblici 1° aprile 1968, n. 1404, delle strade pubbliche, fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, nonché nelle fasce di rispetto ferroviarie, igienico-sanitarie e tecnologiche;

h) su casali e complessi rurali, ancorché non vincolati dal PTPR, che siano stati realizzati in epoca anteriore al 1930.



3. Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico e per gli immobili vincolati ai sensi della parte seconda del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti previa autorizzazione dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 146 del medesimo codice.

ART. 5.

*(Titolo abilitativo).*

1. Fermi restando i nulla osta, le autorizzazioni e ogni altro atto di assenso comunque denominato previsti dalla normativa statale e regionale vigente, gli interventi di cui all'articolo 2 della presente legge sono consentiti previo rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10 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 cui ottenimento è subordinato all'esito di un'apposita conferenza di servizi, convocata ai sensi della normativa vigente entro novanta giorni dalla presentazione della domanda di permesso, con la partecipazione delle amministrazioni interessate dall'intervento, comprese la regione e le amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, qualora l'intervento sia compreso all'interno di aree di interesse culturale e ambientale o comunque vincolate.

2. Ai fini della corresponsione degli oneri concessori i comuni possono, con apposita deliberazione, applicare una riduzione, limitatamente al costo di costruzione, fino a un massimo del 50 per cento.

3. L'esecuzione dei lavori degli interventi previsti dalla presente legge deve essere effettuata da imprese di costruzione in possesso dei requisiti previsti dalla legge.

4. Le disposizioni dell'articolo 2 possono essere applicate, con riferimento ad ogni singolo intervento, una sola volta a partire dalla data di entrata in vigore della presente legge. A tale fine il comune istituisce un apposito registro degli interventi ese-

guiti ai sensi delle disposizioni della presente legge e provvede annualmente a trasmettere i dati riepilogativi alla regione interessata.

ART. 6.

*(Termini per gli interventi).*

1. Gli interventi di cui all'articolo 2 devono essere portati a termine entro due anni dal rilascio del titolo abilitativo di cui all'articolo 5. L'intervento si intende portato a termine nel momento in cui il direttore dei lavori comunica al comune la chiusura dei lavori.

2. Qualora il termine di cui al comma 1 del presente articolo non sia rispettato, i comuni possono esigere il pagamento dell'ulteriore quota degli oneri concessori, costituita dalla differenza tra la somma integrale di tale oneri concessori e la somma già pagata per effetto della riduzione applicata ai sensi del comma 2 dell'articolo 5.

3. In ogni caso gli interventi di cui all'articolo 2 devono essere portati a termine entro quattro anni.

4. Qualora il termine di cui al comma 3 del presente articolo non sia rispettato, le imprese di costruzione decadono dai contributi pubblici di cui all'articolo 7 e devono restituirli entro sei mesi dalla scadenza del medesimo termine.

ART. 7.

*(Contributi per gli interventi).*

1. Al fine di incentivare l'attuazione degli interventi di cui all'articolo 2, le regioni determinano le modalità e le procedure per l'erogazione di contributi pubblici in conformità a quanto disposto dal presente articolo.

2. Per la ricostruzione delle unità immobiliari, ai soggetti che risultano titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sugli edifici da demolire e da riedificare è assegnato un contributo in conto capitale non superiore all'importo totale della spesa necessaria per la ricostruzione.

3. I contributi possono essere erogati unicamente ai soggetti che dimostrino di avere, al momento della richiesta di contributo, un reddito annuale lordo per nucleo familiare inferiore a 50.000 euro. Ai fini del presente comma, il nucleo familiare si intende composto esclusivamente, oltre che dal titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sugli edifici da demolire e da riedificare, dal coniuge e dai figli che risiedano stabilmente nell'immobile oggetto di demolizione e ricostruzione.

4. La spesa ammissibile a contributo è determinata in base ai limiti massimi di costo vigenti alla data del provvedimento di assegnazione per l'edilizia agevolata, ai sensi dell'articolo 3, primo comma, lettera *n*), della legge 5 agosto 1978, n. 457, e con riferimento a un alloggio di dimensioni pari alla superficie utile abitabile dell'unità immobiliare da demolire e fino a un massimo di 100 metri quadrati utili abitabili.

#### ART. 8.

*(Finanziamenti per gli interventi).*

1. Gli interventi di cui all'articolo 2 possono essere finanziati ai sensi dell'articolo 38 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, con mutui di durata al massimo trentennale, in misura tale che l'onere a carico del mutuatario non sia superiore all'1 per cento in più del costo del denaro stabilito dalla Banca centrale europea, compreso il rimborso del capitale. Tali mutui sono esenti dalle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e dalle tasse sulle concessioni governative e sugli stessi non è dovuta l'imposta sostitutiva di cui all'articolo 17 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601.

2. In alternativa ai mutui di cui al comma 1, possono essere concessi dalle regioni contributi annui per la durata di venti anni in misura costante pari all'8 per cento annuo sulla spesa riconosciuta ammissibile dalle stesse regioni. Tali contributi sono cedibili agli istituti di credito bancari.

## ART. 9.

*(Trasferimento delle garanzie).*

1. Nei casi previsti dall'articolo 8, le ipoteche iscritte sugli immobili da demolire e i privilegi garantiti dagli stessi sono trasferiti di diritto sugli immobili costruiti sul medesimo o in altro sito.

2. Le ipoteche e i privilegi di cui al comma 1 che non gravano già sul terreno oggetto di riedificazione sono trasferiti sui nuovi edifici mantenendo il grado originario, nonostante la relativa nuova iscrizione.

## ART. 10.

*(Disponibilità di alloggi durante l'esecuzione degli interventi).*

1. Al fine di garantire la disponibilità di un alloggio agli occupanti degli immobili oggetto degli interventi di cui all'articolo 2, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, con proprio decreto stabilisce:

a) i requisiti per l'accesso agli alloggi di edilizia sociale a canone calmierato e le procedure per l'individuazione degli alloggi e dei locatari;

b) la durata del vincolo di locazione a canone calmierato, che non può essere comunque superiore al termine di durata degli interventi di cui all'articolo 2, prevedendo che sia oggetto di specifico atto d'obbligo da registrare presso la conservatoria dei registri immobiliari;

c) i criteri per la determinazione del canone calmierato.

## ART. 11.

*(Incentivi).*

1. Al fine di incentivare l'adesione dei titolari di diritti reali sugli edifici oggetto degli interventi di cui all'articolo 2, i canoni calmierati di locazione pagati ai sensi dell'articolo 10 sono imputati, per una quota pari al 50 per cento di quanto versato, a

titolo di rimborso degli interessi relativi ai finanziamenti di cui all'articolo 8, con diritto degli istituti di credito a ottenere dallo Stato, entro due anni dall'ultimazione degli interventi, il rimborso di tali somme.

ART. 12.

*(Condominio negli edifici).*

1. Qualora gli interventi di cui all'articolo 2 abbiano ad oggetto edifici con parti comuni di cui all'articolo 1117 del codice civile tali da determinare l'esistenza di un condominio, la decisione relativa all'adesione al programma di demolizione e ricostruzione deve essere presa con la maggioranza prevista dal quinto comma dell'articolo 1136 del medesimo codice.

2. I condomini che hanno votato contro il programma di demolizione e ricostruzione e che non intendono aderire al piano di ricostruzione e demolizione perdono il diritto reale vantato sull'immobile oggetto di demolizione che è trasferito, per quote millesimali, in capo agli altri condomini e hanno diritto alla corresponsione da parte del condominio di un controvalore pari al valore desunto dai più recenti dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare.

3. Le unità immobiliari ricostruite a seguito della demolizione delle unità di proprietà dei condomini che non hanno aderito al piano di demolizione e ricostruzione devono essere offerte in prelazione agli altri condomini al valore previsto dal comma 2 entro cinque anni dall'ultimazione della ricostruzione.

ART. 13.

*(Preliminare di demolizione e ricostruzione).*

1. Il contratto preliminare e ogni altro contratto comunque diretto all'attuazione degli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 2 deve rivestire, a pena di nullità del contratto, la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e deve contenere:

a) le indicazioni previste agli articoli 2659, primo comma, numero 1), e 2826 del codice civile;

b) la descrizione dell'immobile e di tutte le sue pertinenze di uso esclusivo oggetto del contratto;

c) gli estremi di eventuali atti d'obbligo e convenzioni urbanistiche stipulati per l'ottenimento dei titoli abilitativi alla costruzione e l'elencazione dei vincoli previsti;

d) le caratteristiche tecniche della costruzione, con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi e agli impianti;

e) i termini massimi di esecuzione della costruzione, anche eventualmente correlati alle varie fasi di lavorazione;

f) l'indicazione del prezzo complessivo da corrispondere in danaro o il valore di ogni altro eventuale corrispettivo, i termini e le modalità per il suo pagamento, nonché la specificazione dell'importo di eventuali somme a titolo di caparra; le modalità di corresponsione del prezzo devono essere rappresentate da bonifici bancari o versamenti diretti su conti correnti bancari o postali indicati dalla parte venditrice e alla stessa intestati o da altre forme che siano comunque in grado di assicurare la prova certa dell'avvenuto pagamento;

g) gli estremi della fideiussione di cui all'articolo 14;

h) l'eventuale esistenza di ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo sull'immobile con la specificazione del relativo ammontare, del soggetto a cui favore risultano e del titolo dal quale derivano;

i) gli estremi del permesso di costruire o della sua richiesta se non ancora rilasciato, nonché di ogni altro titolo, denuncia o provvedimento abilitativo alla costruzione;

l) l'eventuale indicazione dell'esistenza di imprese appaltatrici, con la specificazione dei relativi dati identificativi.

2. Ai contratti di cui al comma 1 devono essere allegati:

a) il capitolato contenente le caratteristiche dei materiali da utilizzare, indivi-

duati anche solo per tipologie, caratteristiche e valori omogenei, nonché l'elenco delle rifiniture e degli accessori convenuti fra le parti;

b) gli elaborati del progetto in base al quale è stato richiesto o rilasciato il permesso di costruire o l'ultima variazione al progetto originario, limitatamente alla rappresentazione grafica degli immobili oggetto del contratto, delle relative pertinenze esclusive e delle parti condominiali.

ART. 14.

*(Garanzia fideiussoria).*

1. All'atto della stipula di un contratto che abbia come finalità il trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 2, il costruttore è obbligato, a pena di nullità del contratto, a procurare il rilascio e a consegnare all'acquirente una fideiussione, anche ai sensi di quanto previsto dall'articolo 1938 del codice civile, di importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso e che, secondo i termini e le modalità stabiliti nel contratto, deve ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento. Restano comunque esclusi le somme per le quali è pattuito che debbano essere erogate da un soggetto mutuante, nonché i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia.

2. La fideiussione di cui al comma 1 è rilasciata da una banca, da un'impresa esercente le assicurazioni o da intermediari finanziari iscritti nell'albo previsto dall'articolo 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385; essa deve garantire, nel caso in cui il costruttore incorra in una situazione di crisi di cui al comma 3, la restituzione delle somme e del valore di ogni altro eventuale corrispettivo effettivamente riscossi e dei relativi interessi legali maturati fino al momento in cui la predetta situazione si è verificata.

3. La situazione di crisi si intende verificata in una delle seguenti date:

*a)* di trascrizione del pignoramento relativo all'immobile oggetto del contratto;

*b)* di pubblicazione della sentenza dichiarativa del fallimento o del provvedimento di liquidazione coatta amministrativa;

*c)* di presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo;

*d)* di pubblicazione della sentenza che dichiara lo stato di insolvenza o, se anteriore, del decreto che dispone la liquidazione coatta amministrativa o l'amministrazione straordinaria.

4. La fideiussione può essere escussa a decorrere dalla data in cui si è verificata la situazione di crisi di cui al comma 3 a condizione che, per l'ipotesi di cui alla lettera *a)* del medesimo comma, l'acquirente abbia comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto e, per le ipotesi di cui alle lettere *b)*, *c)* e *d)* dello stesso comma, il competente organo della procedura concorsuale non abbia comunicato la volontà di subentrare nel contratto preliminare.

5. La fideiussione deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile e deve essere escutibile, verificatesi le condizioni di cui al comma 3, a richiesta scritta dell'acquirente, corredata di idonea documentazione comprovante l'ammontare delle somme e il valore di ogni altro eventuale corrispettivo che complessivamente il costruttore ha riscosso, da inviare al domicilio indicato dal fideiussore a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

6. Il mancato pagamento del premio o della commissione non è opponibile all'acquirente.

7. Il fideiussore è tenuto a pagare l'importo dovuto entro il termine di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di cui al comma 5. Qualora la



restituzione degli importi oggetto di fideiussione non sia eseguita entro il suddetto termine, il fideiussore è tenuto a rimborsare all'acquirente le spese da quest'ultimo effettivamente sostenute e strettamente necessarie per conseguire la restituzione, oltre i relativi interessi.

8. L'efficacia della fideiussione cessa al momento del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile.

ART. 15.

*(Assicurazione dell'immobile).*

1. Il costruttore è obbligato a contrarre e a consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà dell'immobile ricostruito una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di demolizione e ricostruzione.

ART. 16.

*(Disposizioni finanziarie).*

1. Quale concorso con le regioni all'erogazione dei contributi previsti dalla presente legge, a decorrere dall'anno 2019 sono stanziare risorse nel limite di 250 milioni di euro annui.

2. Alla copertura dell'onere di cui al comma 1 si provvede mediante corrispondente riduzione 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.

PAGINA BIANCA

PAGINA BIANCA



\*18PDL0013030\*