CAMERA DEI DEPUTATI N. **3102**

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa della deputata L'ABBATE

Modifica all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e introduzione dell'articolo 18-*bis* del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in materia di riserva di quote delle aree destinate all'edilizia residenziale convenzionata in favore delle cooperative edilizie, e altre disposizioni per favorire l'accesso alla prima casa di abitazione

Presentata il 14 settembre 2026

Onorevoli Colleghi ! – L'accesso alla casa rappresenta una difficoltà crescente per le famiglie, in particolare per i cittadini a basso reddito, i giovani e i nuclei familiari nei quali sono presenti persone con disabilità o persone in condizioni di fragilità.

L'ordinamento già prevede strumenti volti a favorire la realizzazione di abitazioni a prezzi accessibili attraverso l'edilizia economica e popolare, sociale, agevolata e convenzionata.

In particolare, l'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, disciplina la concessione del diritto di superficie e la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167, prevedendo tra i possibili destinatari anche le cooperative edilizie.

Il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, disciplina inoltre l'edilizia abitativa convenzionata e il permesso di costruire convenzionato, consentendo di realizzare interventi convenzionati anche al di fuori delle aree comprese nei predetti piani.

La presente proposta di legge, senza voler introdurre nuove forme di cooperative edilizie, mira a intervenire in maniera coordinata su entrambe le predette fonti normative, allo scopo di riservare una parte delle opportunità edificatorie destinate all'edilizia residenziale convenzionata direttamente alle cooperative edilizie costituite prevalentemente dai cittadini che saranno gli assegnatari degli alloggi e che intendono

utilizzarli come propria abitazione principale.

L'obiettivo è fare in modo che le famiglie usufruiscano direttamente del vantaggio economico derivante dalla disponibilità dell'area o dalle condizioni previste dalla convenzione.

L'idea alla base della presente proposta di legge è la seguente: i cittadini possono costituire una cooperativa edilizia secondo la disciplina vigente ovvero aderire a una cooperativa esistente. La cooperativa diviene il soggetto promotore dell'intervento e affida la progettazione e la realizzazione degli immobili a professionisti e imprese qualificate. L'impresa di costruzione continua quindi a svolgere la propria attività edilizia, ma, relativamente alla quota riservata di superficie prevista dalla presente proposta di legge, non acquisisce direttamente l'area per realizzare un'operazione immobiliare finalizzata alla successiva vendita degli alloggi. In questo modo è possibile ridurre l'incidenza delle attività di promozione e intermediazione immobiliare sul prezzo finale dell'immobile e destinare così direttamente ai futuri residenti il beneficio economico dell'edilizia convenzionata.

La proposta prevede pertanto che una quota non inferiore al 20 per cento delle aree disponibili destinate all'edilizia residenziale convenzionata sia riservata alle cooperative edilizie costituite prevalentemente dai futuri assegnatari degli alloggi da costruire. I comuni possono elevare tale quota fino al 30 per cento in relazione al fabbisogno abitativo locale.

Nell'ambito della quota riservata è riconosciuta priorità alle cooperative composte prevalentemente da cittadini e nuclei familiari a basso reddito, persone con disabilità o nuclei nei quali siano presenti persone con disabilità, persone in condizioni di fragilità sociale o economica, giovani e giovani coppie.

La proposta rafforza inoltre la trasparenza dei costi e l'efficacia dei controlli comunali, affinché il beneficio derivante dall'edilizia convenzionata non si trasformi successivamente in forme di rendita speculativa.

Le disposizioni si applicano sia alle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare, sia, al di fuori dei predetti piani e nel rispetto della legislazione regionale e della pianificazione urbanistica comunale, alle aree e quote edificatorie destinate all'edilizia residenziale convenzionata.

Non vengono introdotte nuove destinazioni edificatorie né è incentivato nuovo consumo di suolo. La proposta interviene sulle previsioni edificatorie e sulle aree già destinate dagli strumenti urbanistici vigenti alle predette finalità.

L'obiettivo della presente proposta è quello di affermare un principio semplice: quando la pianificazione urbanistica destina una parte delle possibilità edificatorie alla realizzazione di abitazioni a condizioni agevolate o convenzionate, una quota deve essere destinata direttamente alle famiglie che hanno maggiori difficoltà ad acquistare una casa sul libero mercato, consentendo loro di organizzarsi in cooperativa e realizzare l'abitazione al costo effettivo dell'intervento.

PROPOSTA DI LEGGE

—

Art. 1.

(Modifica all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, in materia di edilizia cooperativa nell'ambito delle aree destinate alla costruzione di alloggi a carattere economico o popolare)

1. All'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, dopo l'undicesimo comma sono inseriti i seguenti:

« Nell'ambito delle aree disponibili di cui al presente articolo destinate alla costruzione di alloggi di edilizia residenziale convenzionata, una quota non inferiore al 20 per cento è concessa in diritto di superficie o ceduta in proprietà a cooperative edilizie per la realizzazione di alloggi da assegnare ai soci delle stesse. Le predette cooperative sono composte prevalentemente da persone fisiche aventi i requisiti per l'assegnazione dell'alloggio e che lo utilizzino come abitazione principale. I comuni possono incrementare la quota di cui al primo periodo del presente comma fino al 30 per cento, tenuto conto del fabbisogno abitativo locale.

Nell'assegnazione delle aree comprese nella quota di cui al dodicesimo comma è data preferenza alle cooperative edilizie costituite prevalentemente da cittadini e nuclei familiari a basso reddito, persone con disabilità o nuclei familiari nei quali siano presenti persone con disabilità, persone in condizioni di fragilità sociale o economica, giovani e giovani coppie che non siano proprietari di altra abitazione adeguata alle esigenze del proprio nucleo familiare. I requisiti reddituali e patrimoniali sono individuati nel rispetto della legislazione regionale vigente.

Le aree comprese nella quota di cui al dodicesimo comma non possono essere concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà direttamente a imprese di costruzione, società immobiliari o altri operatori

economici per la costruzione di alloggi destinati alla vendita. Le cooperative assegnatarie ai sensi del dodicesimo comma affidano la progettazione e la realizzazione degli alloggi a professionisti e a imprese di costruzione aventi i requisiti previsti dalla normativa vigente ».

Art. 2.

*(Introduzione dell'articolo 18-*bis *nel testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in materia di edilizia cooperativa nell'ambito delle aree o delle quote edificatorie destinate all'edilizia residenziale convenzionata)*

1. Al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, dopo l'articolo 18 è inserito il seguente:

« Art. 18-*bis*. – *(Riserva in favore delle cooperative edilizie) – 1.* Ferme restando le competenze delle regioni e dei comuni in materia di governo del territorio, nell'ambito delle aree o delle quote edificatorie destinate dagli strumenti urbanistici vigenti agli interventi di edilizia residenziale convenzionata di cui all'articolo 17, comma 1, realizzati anche al di fuori dei piani approvati ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167, una quota non inferiore al 20 per cento è riservata alle cooperative edilizie per la realizzazione di alloggi da assegnare ai soci delle stesse e di opere di urbanizzazione. Le predette cooperative sono composte prevalentemente da persone fisiche aventi i requisiti per l'assegnazione dell'alloggio e che lo utilizzino come abitazione principale.

2. I comuni possono incrementare la quota di cui al comma 1 del presente articolo fino al 30 per cento, tenuto conto del fabbisogno abitativo locale e delle condizioni del mercato immobiliare.

3. Nell'assegnazione delle aree è data preferenza alle cooperative costituite prevalentemente da cittadini e nuclei familiari a basso reddito, persone con disabilità o nuclei nei quali siano presenti persone con disabilità, persone in condizioni di fragilità

sociale o economica, giovani e giovani coppie che non siano proprietari di altra abitazione adeguata alle esigenze del proprio nucleo familiare.

4. Le aree comprese nella quota di cui al comma 1 non possono essere assegnate direttamente a imprese di costruzione, società immobiliari o altri operatori economici per la costruzione di alloggi destinati alla vendita.

5. Le cooperative affidano la progettazione e la realizzazione delle opere a professionisti e imprese di costruzione aventi i requisiti previsti dalla normativa vigente ».

Art. 3.

(Contenimento e trasparenza dei costi)

1. Gli alloggi realizzati nell'ambito delle quote riservate ai sensi dei commi dodicesimo, tredicesimo e quattordicesimo dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e dell'articolo 18-*bis* del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, introdotti, rispettivamente, dagli articoli 1 e 2 della presente legge, sono assegnati ai soci sulla base dei costi effettivamente sostenuti dalla cooperativa per la concessione o l'acquisizione dell'area, la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la costruzione, le prestazioni professionali, gli oneri finanziari nonché tutte le altre spese strettamente necessarie alla realizzazione dell'intervento.

2. Non possono essere imputati al prezzo di assegnazione degli alloggi i costi di intermediazione o di promozione immobiliare estranei alla realizzazione dell'opera.

3. La cooperativa assicura ai soci e al comune la piena trasparenza dei costi dell'intervento.

Art. 4.

(Vincoli e controlli)

1. Gli alloggi realizzati ai sensi dei commi dodicesimo, tredicesimo e quattordicesimo dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e dell'articolo 18-*bis* del testo unico di cui al decreto del Presidente della Re-

pubblica 6 giugno 2001, n. 380, introdotti, rispettivamente, dagli articoli 1 e 2 della presente legge, sono destinati ad abitazione principale dei soci assegnatari.

2. Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge n. 865 del 1971 e dell'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, stabiliscono, nel rispetto della normativa vigente, il limite massimo dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi nonché la durata dei relativi vincoli.

3. I comuni verificano il possesso dei requisiti da parte dei soci assegnatari, la corrispondenza tra i costi dichiarati e quelli effettivamente sostenuti per la realizzazione delle opere e il rispetto dei limiti massimi dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi.

4. In caso di violazione degli obblighi previsti dalla presente legge o di quelli stabiliti dalle convenzioni di cui al comma 2 del presente articolo, si applicano le sanzioni previste dalla normativa vigente e quelle stabilite dalle convenzioni medesime, ivi compresa la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio nei casi di maggiore gravità.

PAGINA BIANCA



19PDL0213890