CAMERA DEI DEPUTATI N. 1189

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato DORIGO

—

Norme per il recupero del patrimonio edilizio nel centro storico di Venezia insulare

Presentata il 7 settembre 1994

ONOREVOLI COLLEGHI ! — È noto come *nei centri storici del nostro Paese la cosiddetta* « tensione abitativa » sia un problema grave, in continuo peggioramento.

L'andamento del mercato immobiliare, esposto a forti tendenze speculative, ha risentito della forte carenza di alloggi pubblici tipica dell'Italia, ed anomala rispetto ai più avanzati Paesi europei, determinando una lievitazione dei prezzi che impediscono alla maggioranza dei cittadini di accedere alla possibilità di acquistare od affittare una casa in città.

Questa situazione è ancor più grave nel centro storico di Venezia, dove in questi anni non è esistita una politica di tutela della residenza, di fronte ad una crescita vertiginosa dei prezzi degli immobili, con l'affermarsi di una « popolazione del *week-end* », fatta di ricchi forestieri che hanno fatto del *pied a terre* a Venezia uno *status symbol* irrinunciabile.

A Venezia, il fenomeno dell'esodo della *popolazione residente che ha portato il* centro storico a perdere 30.000 abitanti negli ultimi venti anni, è, in termini percentuali, il più pesante d'Italia, e colpisce in modo irreparabile la sopravvivenza storico-culturale della città, che unisce in modo indissolubile, per il loro valore, il patrimonio artistico monumentale con la tipicità delle forme di vita e di lavoro nella città d'acqua.

Infatti, anche la progressiva « espulsione » *delle attività produttive del centro* storico, con il continuo depauperamento di un'economia artigianale, industriale e di servizio che integrava tradizione e sviluppo, è causa ed effetto moltiplicatore del fenomeno dell'esodo, e prefigura ormai in termini concreti un futuro di « città morta ».

È evidente che un fenomeno come quello sopra descritto, non produce unica-

mente il pur gravissimo danno sociale ed umano di sradicamento ed esilio di una popolazione, ma impoverisce inevitabilmente lo stesso valore culturale ed artistico di Venezia, che come semplice agglomerato inerte di monumenti e bellezze architettoniche, non vissuto, partecipato e mantenuto dalla presenza naturale dell'uomo, è destinato a decadere in ogni senso.

Sotto tutti gli aspetti, perciò, il problema dell'« emergenza casa » per i veneziani, va riconosciuto in tutta la sua eccezionalità; del resto, anche sotto l'aspetto più comunemente diffuso, cioè quello delle ricadute sociali, il numero di 6.000 sfratti esecutivi da sommarsi ai 1.500 con forza pubblica già decretati ed incombenti sulla città, rapportato alle dimensioni demografiche di Venezia, è tra i più alti d'Italia.

L'Amministrazione comunale di Venezia, anche utilizzando gli strumenti e le risorse non a caso riconosciute alla città dalla legge speciale, ha già predisposto consistenti piani di edilizia abitativa soprattutto incentrati sulla terraferma veneziana, e nuovi strumenti urbanistici che insieme dovranno consentire una graduale inversione di tendenza.

Anche la sollecita attuazione e gestione degli interventi precedentemente programmati, ha già consentito la quasi completa eliminazione del drammatico fenomeno delle famiglie sfrattate ed ospitate in albergo a carico dell'Amministrazione comunale.

Ma tutto questo non basta, perché la carenza di alloggi, in particolare nel centro storico, si accompagna con un processo di crescente degrado dello stesso patrimonio abitativo, per il diffuso fenomeno delle case non utilizzate dai proprietari, ma mantenute come patrimonio inerte, e perciò sottratte alla capacità residenziale della città.

Sommando le case vuote e sfitte con quelle usate come lussuosa sede di brevi « villeggiature », in modo sempre più diffuso, si capisce come nella città insulare, dove ormai la possibilità di costruzione di nuovi alloggi è assai limitata, le esigenze di difesa della residenza vanno incentrate soprattutto sul recupero e la utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Il censimento della popolazione del 1991 ha segnalato, nel solo centro storico di Venezia, quasi 5.000 abitazioni non occupate e fra queste più di 2.000 non utilizzate in alcun modo.

È evidente che la salvaguardia di Venezia richiede la conservazione del suo tessuto urbanistico, il cui deperimento danneggia in modo grave una città dove la gestione dell'igiene, dell'integrità materiale ed ecologica è già complessa e difficile.

È stato ormai largamente dimostrato che le abitazioni non utilizzate consistono per lo più in edifici rimasti da anni senza manutenzione e perciò totalmente degradati o comunque abbandonati ad un rapido degrado.

L'Amministrazione comunale di Venezia ha constatato come le abitazioni non utillzzate siano sparse nell'intero territorio del centro storico, non concentrate in zone delimitate, ma inserite in edifici o insiemi edilizi normalmente abitati e soggetti a manutenzione.

Per questo motivo il recupero urbanistico degli alloggi inutilizzati, trova difficile utilizzare le norme previste dalla legge n. 457 del 1978 e dalla legge regionale n. 61 del 1965, e loro successive modificazioni, che prevedono procedure finalizzate al recupero per zone.

Alla luce di quanto sopra, la giunta municipale di Venezia si è fatta carico di richiedere al Governo ed ai parlamentari locali l'approvazione sollecita di una nuova legge che sia in grado di semplificare le normative esistenti, adattandole in modo coerente alle situazioni assolutamente specifiche di una città come Venezia.

Il testo che viene presentato raccoglie fedelmente le proposte alaborate in questo senso dal comune di Venezia.

È utile sottolineare come l'approvazione di una piccola modifica normativa che accresce la capacità dell'intervento pubblico in tema di risanamento urbanistico del centro storico di Venezia, per le caratteristiche dell'emergenza abitativa in questa realtà, consentirebbero un efficace e significativo rimedio alla tendenza al calo demografico ed al degrado della città, assumendo un grandissimo valore sociale e politico.

PROPOSTA DI LEGGE

—

ART. 1.

1. Nel centro storico della città di Venezia il recupero delle unità immobiliari non utilizzate ed utilizzabili soltanto a seguito di opere di restauro o di manutenzioni straordinarie può effettuarsi con progetti di recupero riguardanti singoli edifici o loro porzioni.

ART. 2.

1. L'accesso dei tecnici del comune nelle unità immobiliari non utilizzate, per accertarne lo stato e redigere il progetto di recupero, è disposto con ordinanza del sindaco di Venezia notificata ai proprietari risultanti dai registri catastali, nelle forme degli atti processuali civili o per mezzo del messo comunale, almeno dieci giorni prima della data stabilita per l'accesso.

2. Se nessuno dei proprietari è presente nel giorno ed ora stabiliti per l'accesso o pur presenziando non lo consente, in base al processo verbale redatto dal tecnico comunale l'autorizzazione all'accesso è chiesta al pretore, il quale provvede a norma dell'articolo 694 e seguenti del codice di procedura civile.

3. L'accesso autorizzato dal pretore è eseguito con l'assistenza della forza pubblica.

ART. 3.

1. Il progetto di recupero, che deve avere le caratteristiche di un progetto esecutivo, indica, precisandole in elaborati grafici adeguati al tipo di intervento proposto, le opere da eseguire perché l'unità o le unità immobiliari interessate dal pro-

getto stesso possano essere utilizzate per gli usi consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti.

2. Al progetto deve essere allegata la seguente documentazione, relativa all'unità o alle unità immobiliari interessate:

a) il certificato catastale;

b) il certificato di destinazione urbanistica;

c) una relazione illustrativa.

3. La relazione di cui alla lettera *c)* del comma 2 deve contenere anche il computo metrico-estimativo delle opere da eseguire, il preventivo di spesa e la previsione del tempo occorrente per eseguirle.

ART. 4.

1. Il progetto di recupero è adottato dalla giunta comunale. La relativa deliberazione è notificata ai proprietari risultanti dal certificato catastale nelle forme degli atti processuali civili oppure per mezzo del messo comunale, con l'invito a darvi esecuzione e con l'assegnazione di un termine non inferiore a sei mesi per l'inizio dei lavori e di un termine congruo per il loro completamento.

2. Se i proprietari aderiscono all'invito, possono accedere ai contributi previsti dall'articolo 11 della legge 29 novembre 1984, n. 798, *altrimenti, a loro richiesta, il comune* attua il progetto mediante occupazione temporanea, previa convenzione con la quale i proprietari si impegnano ad attribuire al comune il diritto di uso sull'immobile per una durata che consenta di recuperare il costo dell'intervento *concedendo l'immobile in locazione al canone* determinato a norma della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni.

ART. 5.

1. Nel termine di trenta giorni dalla notificazione prevista dall'articolo 4, i proprietari *possono proporre opposizione con*

atto depositato presso la segreteria del comune, che ne rilascia ricevuta in calce alla copia dell'atto stesso. In tal caso il progetto di recupero è approvato dal consiglio comunale, che decide anche sulle opposizioni, con delibera che diviene esecutiva a norma dell'articolo 46 della legge 8 giugno 1990, n. 142. In tal caso, come pure nel caso che il termine stabilito nel comma 1 del presente articolo decorra senza che i proprietari abbiano aderito all'invito previsto dal comma 1 dell'articolo 4 e senza che abbiano proposto opposizione, il progetto di recupero è attuato ai sensi dell'articolo 6.

ART. 6.

1. Se non viene attuato ai sensi dell'articolo 4, il progetto di recupero è attuato dal comune mediante acquisizione dell'unità o delle unità immobiliari interessate dall'intervento al prezzo da esso determinato ed accettato dai proprietari, oppure, in mancanza di accordo entro trenta giorni dalla proposta del comune, mediante esproprio, previa occupazione d'urgenza.

ART. 7.

1. Per le spese necessarie all'attuazione dei progetti di recupero e delle relative acquisizioni ed espropri il comune può utilizzare le disponibilità di cui all'articolo 6, primo comma, lettera *a)*, della legge 29 novembre 1984, n. 798, e successive modificazioni.