CAMERA DEI DEPUTATI N. 897

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

GALLETTI, PROCACCI

Norme per il risanamento e la riutilizzazione di immobili industriali e commerciali dismessi

Presentata il 15 maggio 1996

ONOREVOLI COLLEGHI ! — La proposta di legge in questione stabilisce le procedure per l'individuazione, il recupero e l'utilizzazione transitoria, da parte di soggetti operanti nei settori del volontariato, di assistenza, culturale, sociale e del tempo libero, di immobili industriali e commerciali dismessi.

La proposta di legge – nel perseguimento degli obiettivi che si pone – determina, in primo luogo, i presupposti di fatto e di diritto che consentono di accedere alla procedura medesima.

Il primo obiettivo consiste nella determinazione delle dimensioni del fenomeno dell'avvenuta dismissione di immobili produttivi. Viene così disciplinata la ricognizione del patrimonio edilizio produttivo, sia esso industriale ovvero commerciale, non più utilizzato da lungo tempo. La conseguente funzione è stata attribuita all'amministrazione comunale, e cioè all'ente che meglio è attrezzato, sotto il profilo degli strumenti di conoscenza, per rilevare l'ampiezza di un fenomeno tuttora pressoché sconosciuto nella sua entità.

I comuni dovranno pertanto procedere alla redazione di appositi elenchi, nei quali saranno iscritti gli immobili considerati dismessi, e cioè quelli non utilizzati da epoca risalente ad almeno un quinquennio. Allo scopo di incentivare le amministrazioni comunali alla redazione degli elenchi in parola, la proposta di legge prevede che le stesse siano ammesse a fruire di finanziamenti a carico del bilancio dello Stato, da erogare a condizione della effettiva formazione degli elenchi.

La redazione dell'elenco o comunque l'inclusione di un immobile nello stesso elenco non è presupposto necessario per l'accesso alle procedure di cui alla presente

proposta di legge, potendosi procedere anche sulla base del consenso congiunto del proprietario e del soggetto interessato all'utilizzazione dell'immobile.

Sotto il profilo dei soggetti che hanno titolo ad essere ammessi all'utilizzazione degli immobili dichiarati dismessi, sono state individuate le società cooperative aventi scopi sociali, e cioè, in particolare, le società cooperative operanti nei settori del volontariato, di assistenza, culturale, sociale e del tempo libero; le associazioni e le fondazioni regolarmente riconosciute; le organizzazioni di cui alla legge 11 agosto 1991, n. 266, e successive modificazioni. In ogni caso il soggetto interessato non dovrà perseguire fini di lucro.

Particolare attenzione è rivolta al proprietario – ovvero al titolare di altro diritto reale – dell'immobile potenzialmente utilizzabile ai fini di cui alla presente proposta di legge. Si ritiene che gli scopi di cui alla proposta di legge debbano essere perseguiti con il consenso del proprietario: in quest'ottica si prevede l'attiva partecipazione del proprietario ad ogni fase del procedimento, a partire da quella di redazione degli elenchi comunali, per passare a quella di esame del progetto di intervento per il riuso dell'immobile. In queste due fasi il proprietario partecipa ad ogni effetto al procedimento, in quanto legittimato ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

Ovviamente l'autonomia negoziale del proprietario si esprime nella fase della stipula del contratto con il soggetto interessato, relativamente alla quale la proposta di legge si limita ad individuare il vincolo al rispetto della figura del comodato gratuito.

Quanto al contenuto del contratto, se ne prevede una durata minima, rinnovabile tacitamente per un identico periodo, durante il quale il proprietario potrà in qualunque momento esercitare il diritto di recesso, allo scopo di rientrare nel possesso dell'immobile. Particolare attenzione è posta nell'individuazione di uno strumento di tutela giurisdizionale, che sia di snella definizione, consentendo al proprietario l'immediato rilascio dell'immobile.

Totale autonomia è rimessa alle parti nella definizione della disciplina relativa ad eventuali migliorie apportate all'immobile dal soggetto utilizzatore.

Gli interventi di recupero finalizzati all'adeguamento, ove necessario, degli edifici agli usi previsti dalla presente proposta di legge potranno aver luogo previo rilascio di autorizzazione edilizia esente dagli oneri di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni. Nel caso in cui il sindaco non adotti un provvedimento espresso sull'istanza entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla presentazione della domanda, ovvero entro il termine di trenta giorni dall'adempimento all'eventuale richiesta di documenti integrativi, s'intenderà formato un provvedimento implicito di rigetto dell'istanza, immediatamente impugnabile di fronte al giudice amministrativo, che si pronuncia anche sul merito dell'istanza stessa. La particolare utilità sociale degli stessi interventi, in quanto volti al perseguimento degli scopi previsti dalla presente proposta di legge, fa sì che essi possano fruire anche della deroga temporanea alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi vigenti.

Sempre sotto il profilo della disciplina urbanistica degli immobili in questione, e nella concorrente ottica di incentivare i proprietari dei medesimi all'utilizzazione delle procedure di cui alla presente proposta di legge, si prevede che il temporaneo uso degli immobili non osti all'avvio ed al perfezionamento delle procedure amministrative necessarie al loro recupero anche urbanistico; si prevede altresì, come è ovvio, che l'efficacia di tali atti sia differita al momento dello scioglimento del rapporto con il comodatario.

Infine, ed ancora nell'ottica di incentivare i proprietari, è prevista l'esenzione dal pagamento di qualsiasi tassa o imposta gravante sull'immobile concesso in comodato. L'esenzione è graduata in base alla durata del contratto, nel senso che maggiore è la durata del contratto, maggiore è l'esenzione, che anzi è totale per il caso di massima durata del contratto.

PROPOSTA DI LEGGE

—

ART. 1.

(Ambito di applicazione).

1. La presente legge disciplina il procedimento diretto all'individuazione degli immobili industriali e commerciali dismessi e alla loro utilizzazione transitoria, da parte di società cooperative, organizzazioni o associazioni e fondazioni operanti nei settori del volontariato, di assistenza, culturale, sociale e del tempo libero, che non abbiano fini di lucro, favorendo la stipulazione di contratti di comodato tra gli interessati e i proprietari o i titolari di diritti reali sugli immobili.

ART. 2.

(Definizioni).

1. Ai fini della presente legge si intendono:

a) per immobili industriali o commerciali dismessi, quelli aventi i requisiti di cui all'articolo 3;

b) per soggetto interessato o richiedente, le società cooperative aventi i fini sociali di cui all'articolo 1, le associazioni o le fondazioni regolarmente riconosciute ai sensi dell'articolo 12 del codice civile o per provvedimento dell'autorità regionale, nonché le organizzazioni di cui alla legge 11 agosto 1991, n. 266, e successive modificazioni, e le altre organizzazioni che abbiano come scopo associativo i fini di cui all'articolo 1;

c) per proprietario, colui che è titolare della proprietà o vanti altro diritto reale sull'immobile.

ART. 3.

(Immobili dismessi).

1. Si considerano dismessi:

a) gli immobili destinati, negli strumenti urbanistici vigenti o in via di fatto, a impianti industriali o commerciali, qualora l'attività svolta in precedenza negli stessi sia cessata da almeno un quinquennio;

b) gli immobili industriali o commerciali già dichiarati dismessi e quelli per i quali è prevista la delocalizzazione in base alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia.

ART. 4.

(Funzioni attribuite ai comuni).

1. Allo scopo di agevolare il perseguimento dei fini di cui alla presente legge, i comuni, entro sei mesi dalla data della sua entrata in vigore, predispongono un elenco nel quale sono inseriti gli immobili considerati dismessi sulla base di quanto previsto dall'articolo 3.

2. Al procedimento diretto all'inserimento degli immobili nell'elenco di cui al comma 1 partecipano, ai sensi degli articoli 7 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, il proprietario dell'immobile e coloro i quali sono titolari di un diritto reale sull'immobile stesso.

3. La mancata predisposizione dell'elenco di cui al comma 1 non impedisce l'avvio della procedura per l'utilizzazione degli immobili dismessi.

ART. 5.

(Accesso all'elenco degli immobili dismessi e presentazione dei progetti).

1. I soggetti di cui all'articolo 2, lettera *b)*, qualora siano interessati ad utilizzare gli immobili dismessi, devono presentare, sia all'amministrazione comunale che al

proprietario, una relazione illustrativa ed un progetto, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, nei quali siano indicati:

a) il legale rappresentante nonché il provvedimento, qualora esista, con il quale l'associazione, la fondazione o l'organizzazione è stata riconosciuta;

b) gli scopi statutari che il soggetto interessato persegue, nonché i motivi di interesse e le specifiche attività che intende svolgere nell'immobile indicato;

c) gli interventi di recupero edilizio che si ritiene necessario realizzare per rendere utilizzabile l'immobile individuato;

d) i tempi previsti per la realizzazione delle opere e la spesa presunta che il soggetto interessato intende sostenere.

2. In assenza dell'elenco di cui all'articolo 4, il progetto deve essere presentato congiuntamente dal soggetto interessato e dal proprietario.

ART. 6.

(Attività istruttoria e partecipazione al procedimento).

1. Entro sessanta giorni dal ricevimento della domanda, l'amministrazione comunale nomina il responsabile del procedimento e istruisce la pratica pronunciandosi, con provvedimento motivato, sulla richiesta formulata, ovvero richiedendo, una sola volta, integrazioni progettuali o precisazioni in ordine all'attività che il richiedente intende svolgere nell'immobile indicato.

2. Il richiedente deve presentare, a pena di decadenza, entro sessanta giorni dalla richiesta formulata dall'amministrazione comunale, la documentazione integrativa indicata.

3. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della documentazione integrativa, l'amministrazione comunale deve definitivamente pronunciarsi sulla richiesta autorizzazione.

4. Nello stesso termine di cui al comma 1, il proprietario dell'immobile può inviare proprie osservazioni in ordine alla realizzabilità dell'intervento e all'utilizzabilità dell'immobile in relazione agli usi indicati dal richiedente. Su tali osservazioni si pronuncia l'amministrazione comunale, sempre nel provvedimento conclusivo del procedimento, sentito il soggetto interessato.

ART. 7.

(Rilascio dell'autorizzazione).

1. L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti nel progetto presentato dal richiedente è soggetta ad autorizzazione gratuita rilasciata anche in deroga alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi vigenti.

2. La deroga di cui al comma 1 è temporanea e cessa di avere efficacia nel momento in cui viene meno, per qualsiasi motivo, il rapporto contrattuale tra le parti.

3. L'istanza per l'autorizzazione ad eseguire i lavori si intende rigettata qualora il sindaco non si pronunci entro i termini di cui all'articolo 6.

4. Il provvedimento negativo, espresso o tacito, è immediatamente impugnabile dinanzi al tribunale amministrativo regionale, che decide, in camera di consiglio, pronunciandosi anche nel merito, entro trenta giorni dalla scadenza del termine per il deposito del ricorso, uditi i difensori delle parti che ne hanno fatto richiesta.

5. La decisione del tribunale amministrativo regionale è eseguita dall'amministrazione entro quindici giorni dalla comunicazione della decisione stessa.

6. Nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni, e 29 giugno 1939, n. 1497, il termine di cui all'articolo 6 decorre dal rilascio del parere da parte dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

7. La permanenza, dopo la cessazione dell'uso, delle opere realizzate per il conseguimento dei fini di cui alla presente legge, ove non conformi alle previsioni

degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi vigenti, è subordinata all'approvazione di apposita variante e al pagamento dei contributi concessori, se dovuti.

8. Fino alla definizione della procedura di cui al presente articolo resta sospesa l'applicazione delle sanzioni di cui al capo I della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni.

ART. 8.

(Stipulazione del contratto).

1. Entro sessanta giorni dal rilascio del titolo autorizzativo, il richiedente e il proprietario dell'immobile devono stipulare un contratto di comodato nel quale, tra l'altro, devono essere specificati:

a) le obbligazioni assunte dal soggetto interessato in relazione alle opere che lo stesso intende realizzare per rendere utilizzabile l'immobile ai propri scopi;

b) l'impegno del richiedente a sopportare tutte le spese correnti per il funzionamento della struttura realizzata, quali luce, acqua, gas e le altre utenze normalmente necessarie;

c) la durata del contratto, in ogni caso non inferiore a cinque anni;

d) il divieto di subcomodato o di locazione e di modificazione dell'uso pattuito;

e) l'obbligo di far redigere la valutazione di cui all'articolo 10, comma 1, e l'eventuale impegno ad applicare, al momento della restituzione dell'immobile, quanto previsto dal secondo e terzo comma dell'articolo 986 del codice civile.

ART. 9.

(Scadenza del contratto).

1. Alla scadenza del contratto lo stesso si rinnova automaticamente e tacitamente per un'identico periodo, salvo disdetta da

inviare mediante lettera raccomandata dodici mesi prima della scadenza.

2. Il proprietario ha tuttavia il diritto di richiedere, in qualsiasi momento successivo alla rinnovazione, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'immediata restituzione dell'immobile concesso in comodato. In tale ultima ipotesi il soggetto interessato deve provvedere alla restituzione dell'immobile entro sei mesi dalla data di formulazione della richiesta di restituzione.

3. In caso di mancata restituzione spontanea, questa può essere conseguita con le modalità di cui all'articolo 700 del codice di procedura civile; in tale ipotesi, salvo prova contraria, la sussistenza del pregiudizio imminente e irreparabile è presunta.

ART. 10.

(Valutazione e restituzione dell'immobile).

1. Prima della sottoscrizione del contratto di cui all'articolo 8, le parti nominano concordemente un perito che, in contraddittorio con propri rappresentanti, descrive lo stato di fatto dell'immobile e determina il valore dello stesso.

2. Nel caso in cui non sia stata prevista l'applicazione del secondo e terzo comma dell'articolo 986 del codice civile, l'interessato deve restituire l'immobile libero da cose o quant'altro realizzato ovvero non ha diritto, salva la possibilità di togliere le addizioni, ad alcun indennizzo per le migliorie apportate.

3. Qualora le parti abbiano concordato l'applicazione del secondo e terzo comma dell'articolo 986 del codice civile, al momento della restituzione dell'immobile, sempre attraverso apposita perizia secondo quanto previsto dal comma 1, viene determinato il valore delle opere e dei miglioramenti realizzati dal soggetto interessato.

4. Qualora le parti non raggiungano l'accordo sulla nomina dei periti di cui ai commi 1 e 3, provvede il pretore competente per territorio su istanza della parte più diligente.

ART. 11.

(Esenzioni fiscali e tributarie).

1. In considerazione dell'assenza dei fini di lucro dell'attività svolta dai soggetti richiedenti e della funzione sociale degli interventi realizzati in esecuzione della presente legge, a seguito della registrazione del contratto di cui all'articolo 8, i proprietari sono esentati, nelle misure specificate dal comma 2, per tutta la durata del contratto e comunque fino alla restituzione dell'immobile, dal pagamento di qualsiasi tassa o imposta gravante sull'immobile concesso in comodato o comunque ad esso afferenti.

2. L'esenzione è graduata in base alla durata del contratto:

a) totale, se il contratto è di durata pari o superiore a quindici anni;

b) pari al 75 per cento, se il contratto è di durata pari o superiore a dieci anni;

c) pari al 50 per cento, se il contratto è di durata pari o superiore a cinque anni.

3. Qualora il contratto di comodato venga anticipatamente risolto, annullato o dichiarato nullo, per causa imputabile al proprietario, questi deve provvedere al pagamento della differenza tra le imposte e tasse dovute e quelle eventualmente corrisposte in applicazione del comma 2.

ART. 12.

(Controlli e verifiche).

1. In ogni momento, anche su richiesta del proprietario, l'amministrazione comunale può procedere a controlli volti a verificare l'effettivo svolgimento dell'attività indicata dal soggetto interessato nella relazione di cui all'articolo 5.

2. Qualora risulti che l'attività inizialmente indicata non venga più svolta o sia svolta attività diversa o incompatibile con quella iniziale, l'amministrazione comunale deve comunicarlo al proprietario il

quale può chiedere la risoluzione del contratto e la restituzione dell'immobile, secondo le modalità previste dall'articolo 9.

ART. 13.

(Procedure per il recupero urbanistico ed edilizio degli immobili interessati).

1. L'applicazione della presente legge non osta all'avvio e al perfezionamento delle procedure per il recupero urbanistico ed edilizio degli immobili da essa disciplinati.

2. L'efficacia della nuova disciplina urbanistica è tuttavia differita al momento della scadenza o della risoluzione anticipata del contratto di cui all'articolo 9.

ART. 14.

(Copertura finanziaria).

1. Alla copertura dei maggiori oneri derivanti a carico dei comuni in base all'articolo 4, valutati in lire 2.000 milioni, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto al capitolo 6856 dello stato di previsione del Ministero del tesoro per l'anno 1996, all'uopo utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero dei lavori pubblici.

2. L'accesso al finanziamento di cui al comma 1 è subordinato alla predisposizione dell'elenco di cui all'articolo 4.

PAGINA BIANCA

DDL13-897
Lire 500