

CAMERA DEI DEPUTATI N. 3779

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato SANDRI

Disciplina dell'intervento statale nel settore
delle politiche abitative

Presentata il 12 marzo 2003

ONOREVOLI COLLEGHI! — Il testo che si presenta alla vostra attenzione ha l'obiettivo di completare il processo riformatore che regola l'intervento dello Stato in materia di politiche della casa.

Tale processo è stato avviato nel 1996 con l'accordo tra Governo e parti sociali in cui si stabiliva che il « Fondo Gescal » per il sostegno alle politiche sociali della casa cessava la sua attività e con esso il prelievo a carico dei lavoratori e delle imprese.

Con la legge n. 431 del 1998, si chiude la fase in cui lo Stato impone per legge « l'equo canone », il canone di affitto a prezzo amministrato, il quale trasferiva sul proprietario dell'alloggio il costo sociale dell'intervento.

Di fatto, le due riforme citate mettono le politiche sociali della casa a carico della fiscalità generale e ne propongono l'attu-

zione attraverso i capitoli di spesa del bilancio dello Stato e delle regioni.

Con le cosiddette « leggi Bassanini » (leggi n. 59 del 1997, n. 127 del 1997 e n. 191 del 1998), con la riforma del titolo V della parte seconda della Costituzione e l'introduzione del principio di sussidiarietà, le politiche sociali della casa vengono iscritte alla esclusiva competenza del sistema locale e, quindi, della finanza regionale. Non essendovi una « spesa storica » consolidata nel bilancio dello Stato, come per i trasporti e per la sanità, il trasferimento delle competenze alle regioni è avvenuto senza copertura finanziaria.

I programmi illustrati dal Governo in questi mesi utilizzano i residui del Fondo GESCAL (650 milioni di euro le ultime giacenze) e un finanziamento di 900 milioni

di euro iscritti nel bilancio dello Stato nel 2000, risorse che dovrebbero coprire dal punto di vista temporale la programmazione 2000-2003. Si ricorda che il fondo GESCAL metteva a disposizione circa 4.000 mila miliardi di vecchie lire ogni anno.

La situazione attuale è caratterizzata da incertezza e precarietà. Non è chiaro se e a quali condizioni lo Stato intenda concorrere con il sistema locale alle politiche del settore, così come restano del tutto oscure le risorse con quali le regioni dovranno fare fronte alle funzioni trasferite. Di qui la necessità di un provvedimento che non si limiti a sostenere un programma in più per questa o quella categoria sociale, ma che si assuma l'onere di completare il quadro riformatore avviato in questi anni, nelle condizioni nuove imposte dai mutamenti economico-sociali e demografici del Paese.

La presente proposta di legge si propone di disciplinare le modalità di intervento statale nel campo delle politiche abitative in piena osservanza dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione, per assicurare su tutto il territorio nazionale l'accesso alla casa dei nuclei familiari meno abbienti.

Lo spazio di una iniziativa legislativa parlamentare che disciplini l'intervento dello Stato nel settore delle politiche abitative va ricercato nell'articolo 117, secondo comma, lettera *m*), della Costi-

tuzione, dove si stabilisce che lo Stato ha legislazione esclusiva in materia di « determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale », nell'articolo 119 della Costituzione, laddove si riconosce a comuni, province, città metropolitane e regioni l'autonomia finanziaria, ma al tempo stesso si afferma che lo Stato destina risorse aggiuntive « per promuovere lo sviluppo economico, la coesione e la solidarietà sociale (...), per favorire l'effettivo esercizio dei diritti della persona ».

Le politiche sociali della casa possono a tutti gli effetti essere considerate attività in cui lo Stato concorre con il sistema locale al raggiungimento di *standard* di qualità e sicurezza nel settore dell'edilizia, e di solidarietà e giustizia sociale verso le categorie più disagiate, offrendo ai cittadini le stesse opportunità su tutto il territorio nazionale, quali la parità di condizioni per l'accesso alle politiche pubbliche della casa per le categorie meno abbienti, per una abitazione a canone ridotto, o ad agevolazioni per il contenimento del costo dell'affitto sul mercato privato della locazione o per l'accesso alla proprietà dell'abitazione, nonché il sostegno alle politiche di governo del territorio finalizzate al recupero e alla riqualificazione dei sistemi urbani.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

(Finalità).

1. La presente legge disciplina le modalità di intervento dello Stato nel campo delle politiche abitative nell'osservanza dell'articolo 117 della Costituzione, per assicurare su tutto il territorio nazionale l'accesso al mercato abitativo dei nuclei familiari meno abbienti.

2. Al fine di favorire lo sviluppo delle politiche abitative, lo Stato stabilisce stanziamenti di bilancio, agevolazioni fiscali e interventi speciali in favore di determinati ambiti urbani caratterizzati da condizioni di disagio abitativo.

ART. 2.

(Osservatorio della condizione abitativa).

1. L'Osservatorio della condizione abitativa, di seguito denominato « Osservatorio », istituito presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti in attuazione dell'articolo 59, comma 1, lettera *d*), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, costituisce strumento di sostegno tecnico alla formazione delle politiche abitative ed urbane.

2. L'Osservatorio predispone la base conoscitiva e progettuale per iniziative di indirizzo, legislative, amministrative e finanziarie relative al potenziamento e alla realizzazione di interventi per le aree urbane degradate, alle politiche abitative, nonché alla determinazione dei principi e delle finalità di carattere generale in materia di edilizia residenziale pubblica, anche nel quadro degli obiettivi generali delle politiche sociali. Rientra tra i compiti dell'Osservatorio predisporre e trasmettere al Parlamento, con cadenza periodica, il rapporto sulla condizione abitativa del Paese.

3. Ai fini di quanto previsto ai commi 1 e 2, l'Osservatorio, in coordinamento con gli osservatori regionali, effettua la raccolta dei dati e la sistematizzazione delle informazioni relative al comparto dell'edilizia residenziale e delle aree urbane e verifica il grado di soddisfacimento del servizio abitativo raggiunto nelle diverse realtà territoriali.

4. Per lo svolgimento dell'attività di competenza, l'Osservatorio si avvale di un Comitato tecnico-scientifico composto da esperti nelle aree urbanistico-edilizia, giuridico-amministrativa, economica, statistica e sociale.

5. Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, con decreto da emanare entro due mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, definisce l'organizzazione dell'Osservatorio e procede alla nomina dei componenti del Comitato tecnico-scientifico di cui al comma 4.

6. Al funzionamento e allo svolgimento delle attività di competenza dell'Osservatorio è destinata una quota pari allo 0,2 per cento delle risorse annualmente attribuite dalla legge finanziaria al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, di cui all'articolo 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, come modificato dall'articolo 3 della presente legge.

ART. 3.

(Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione).

1. Il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, di cui all'articolo 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, come modificato dal presente articolo, è alimentato attraverso il cofinanziamento dello Stato, delle regioni e delle province autonome di Trento e di Bolzano.

2. La dotazione del Fondo è determinata annualmente dalla legge finanziaria, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, lettera d), della legge 5 agosto 1978, n. 468, e successive modificazioni, in misura comunque non inferiore all'80 per cento del fabbisogno complessivamente accertato nelle regioni e nelle province autonome.

3. Il comma 6 dell'articolo 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, è sostituito dal seguente:

« 6. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano concorrono al finanziamento del Fondo in misura non inferiore al 30 per cento delle risorse attribuite in sede di ripartizione statale con proprie risorse iscritte nei rispettivi bilanci ».

ART. 4.

(Titolarità e gestione del patrimonio residenziale pubblico).

1. La legge regionale, nell'ambito del riordino degli enti operanti nel settore delle politiche abitative, può stabilire il trasferimento alla regione o ad altro ente pubblico del patrimonio di edilizia residenziale pubblica gestito dagli istituti autonomi case popolari, comunque denominati, fatto salvo quello di proprietà degli enti locali.

2. Gli alloggi di proprietà dello Stato utilizzati, alla data di entrata in vigore della presente legge, per le finalità proprie dell'edilizia residenziale pubblica sono trasferiti in proprietà alle regioni con le modalità previste dall'articolo 7 della legge 15 marzo 1997, n. 59, e successive modificazioni, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge. Sono fatti salvi i trasferimenti di proprietà dei medesimi beni già attuati, alla data di entrata in vigore della presente legge, ai sensi dell'articolo 2 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, e dell'articolo 46 della legge 23 dicembre 2000, n. 388.

3. Decorso il termine di cui al comma 2, la regione interessata può promuovere la conclusione di un apposito accordo di programma con l'amministrazione statale, finalizzato all'adozione di un atto ricognitivo dei beni per i quali non è stato ancora disposto il trasferimento.

4. I trasferimenti della proprietà del patrimonio di edilizia residenziale pubblica previsti dal presente articolo avven-

gono senza oneri a carico degli enti interessati.

ART. 5.

(Indirizzi per la gestione e la determinazione dei canoni del patrimonio residenziale pubblico).

1. Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica è gestito, secondo quanto previsto dalla legge regionale, da enti pubblici, società private, o loro consorzi, nell'osservanza dei principi di economicità ed efficienza. La gestione è affidata sulla base di bandi pubblici emanati dalle regioni finalizzati ad assicurare forme di conduzione ottimali e contenimento dei costi di esercizio.

2. I proventi derivanti dal pagamento dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono destinati alla manutenzione programmata del patrimonio edilizio gestito, al fine di mantenere costante nel tempo la qualità edilizia e il livello di fruibilità degli edifici, e all'incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, mediante interventi di recupero edilizio o di nuova costruzione.

3. I costi di amministrazione e di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, compresi gli oneri fiscali, sono posti a carico dei proventi derivanti dal pagamento dei canoni di locazione nel rispetto dei limiti massimi definiti dalla regione per assicurare l'efficienza e l'economicità della gestione.

4. Le regioni stabiliscono i criteri per la determinazione del canone di locazione, con riferimento ai seguenti fattori:

a) valutazione reddituale dei nuclei familiari da effettuare con riferimento all'indicatore della situazione economica (ISE) definito dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 109. A tale fine le regioni specificano le modalità di valutazione della situazione reddituale del nucleo familiare;

b) valore economico di base del canone da individuare, per ambiti territoriali omogenei, con riferimento ai valori determinati sulla base degli accordi locali sottoscritti tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni. Per i comuni in cui non risultino sottoscritti tali accordi si può fare riferimento ad aree territoriali con analoghe condizioni di mercato nelle quali gli accordi locali risultano definiti.

5. Le regioni articolano i canoni di locazione in relazione alle seguenti aree omogenee di utenza:

a) area di protezione sociale, costituita da nuclei familiari in condizioni economiche e sociali svantaggiate, in relazione ai quali viene stabilito un « canone minimo » che garantisca, in ogni caso, la copertura dei costi di gestione e di amministrazione degli immobili;

b) area amministrata, costituita da nuclei familiari in possesso di requisiti che consentono la permanenza nel comparto dell'edilizia sovvenzionata, per i quali il canone, da graduare con riferimento alla capacità economica del nucleo stesso, è determinato con riferimento agli accordi locali di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni;

c) area di decadenza, riferita ad utenti che risultano non più in possesso dei requisiti per la permanenza nell'edilizia residenziale pubblica, in relazione ai quali il canone di locazione è fissato apportando maggiorazioni rispetto ai canoni di cui lettera *b)*, assumendo l'obiettivo tendenziale di equiparare i canoni da corrispondere a quelli del libero mercato.

6. Per agevolare la mobilità all'interno del patrimonio abitativo pubblico, nonché per garantire una ottimale utilizzazione degli stessi, le regioni adottano forme di disincentivazione alla permanenza in quegli alloggi che, in relazione alla composi-

zione del nucleo familiare dell'assegnatario, risultano in condizioni di sottoutilizzo.

ART. 6.

(Misure per favorire l'offerta di abitazioni in locazione).

1. Al fine di favorire l'offerta di alloggi in locazione a canone calmierato, le compravendite, le attività di costruzione ed i relativi servizi tecnici, qualora conseguenti e relazionati alla costituzione del patrimonio dei fondi immobiliari da assegnare in locazione, sono sottoposti alla tassazione in misura fissa prevista per gli immobili pubblici e all'aliquota IVA del 4 per cento.

2. La possibilità di usufruire delle agevolazioni indicate al comma 1 è subordinata alla promozione dei fondi di cui al medesimo comma 1, da parte delle regioni e al soddisfacimento dei seguenti requisiti:

a) alla costituzione delle società di gestione del fondo concorrono, oltre alla stessa regione, soggetti privati nella misura non inferiore al 40 per cento, selezionati nel campo degli operatori finanziari, investitori istituzionali e operatori nel settore dell'edilizia residenziale;

b) il patrimonio del fondo è costituito tramite acquisizione diretta o conferimento di immobili la cui destinazione ad edilizia residenziale non deve essere inferiore al 90 per cento della superficie totale;

c) la sottoscrizione delle quote del fondo può avvenire tramite conferimento di immobili in misura non superiore al 60 per cento del valore complessivo delle quote;

d) per la realizzazione e il recupero di immobili da conferire o da cedere al fondo a prezzi convenzionati ai sensi dell'articolo 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, la regione indice un confronto pubblico, tra gli operatori di edilizia residenziale pubblica, per la concessione di un

contribuito in conto capitale fino al 25 per cento del costo di intervento, a fronte di una riduzione di pari importo del prezzo o del valore di conferimento;

e) i fondi hanno durata minima di quindici anni e hanno come oggetto l'acquisizione e il conseguente eventuale recupero o la realizzazione di alloggi da concedere in locazione alle condizioni fissate dal canone concordato come disciplinato dall'articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni;

f) al termine del periodo di durata del fondo gli alloggi vengono ceduti a valore di mercato, con diritto di opzione ai soggetti possessori di quote che acquistino interi immobili e che si impegnino a mantenere per almeno ulteriori otto anni la destinazione alla locazione a canone concordato;

g) in caso di vendita frazionata, il diritto di opzione è riservato ai titolari dei contratti di locazione e ai loro conviventi.

3. In luogo dell'imposta annuale sostitutiva, ai fondi promossi dalla regione si applica la tassazione ordinaria sulle plusvalenze realizzate a seguito dello smobilizzo del patrimonio.

ART. 7.

(Misure per favorire la proprietà degli alloggi).

1. Al fine di favorire l'accesso alla proprietà della casa da parte di nuclei familiari con redditi non superiori a 50.000 euro è istituito il « Risparmio casa », che consiste nella raccolta del risparmio, attivata dagli istituti di credito tramite depositi vincolati, e nell'utilizzo di tale risparmio per la concessione a persone giuridiche e a persone fisiche, anche associate in cooperative di abitazione, di finanziamenti fondiari, ai sensi dell'articolo 11 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, da utilizzare dopo l'attribuzione. L'attività del Risparmio casa è svolta dagli

istituti di credito mediante una gestione contabile autonoma e indipendente rispetto alle altre forme ordinarie di raccolta del risparmio in modo da garantire l'uso esclusivo ed equilibrato delle risorse per la concessione dei finanziamenti a tale scopo finalizzati. Gli istituti autorizzati a svolgere tale attività emettono libretti per la raccolta del Risparmio casa.

2. I nuclei familiari in possesso dei requisiti di cui al comma 1 fruiscono della detraibilità fiscale delle quote annualmente versate sino ad un massimo di 5.000 euro annui. Il piano di accumulo ha durata non inferiore a sei anni per un importo minimo di 25.000 euro. I tassi attivi riconosciuti annualmente ai depositi del Risparmio casa vengono vincolati per incrementare i depositi stessi e sono esenti dalle trattenute fiscali alla fonte.

3. Al titolare del libretto di Risparmio casa viene riconosciuto il diritto di accedere a un mutuo fondiario concesso a valere sulla provvista speciale Risparmio casa in misura non superiore all'80 per cento della spesa prevista per:

a) l'acquisto, ed eventuale recupero, della prima abitazione da privati, cooperative o da imprese di costruzione;

b) la ristrutturazione edilizia, il consolidamento statico o il restauro della prima abitazione, ivi compresi eventuali interventi sulle parti condominiali.

4. Il Ministro dell'economia e delle finanze adotta, con proprio decreto, il regolamento attuativo delle disposizioni del presente articolo, stabilendo, in particolare, le regole generali, le condizioni e le disposizioni a cui devono uniformarsi gli istituti di credito ed i potenziali beneficiari del Risparmio casa.

ART. 8.

(Interventi speciali).

1. Al fine di ridurre le condizioni di disagio abitativo, lo Stato, in conformità a quanto disposto dall'articolo 119 della Co-

stituzione, contribuisce con proprie risorse finanziarie all'attivazione di programmi di edilizia residenziale il cui obiettivo, a carattere non ordinario, è da identificare quale contributo alla soluzione di evidenti condizioni di precarietà alloggiativa riscontrabili in particolari ambiti urbani o territoriali o in ben individuati segmenti sociali non in condizione di accedere al mercato delle abitazioni.

2. Le finalità ed i contenuti dei programmi di cui al comma 1, gli apporti delle amministrazioni statali e le relative procedure sono fissati in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano.

3. Per il finanziamento dei programmi di cui al presente articolo è destinato lo 0,5 per cento del gettito fiscale derivante dal settore delle costruzioni.

ART. 9.

(Edilizia residenziale pubblica e comparti edificatori).

1. I comuni, attraverso i piani urbanistici comunali ovvero nell'ambito dell'individuazione delle aree di edilizia economica e popolare da includere nei piani di zona ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni, possono definire comparti urbanistici la cui trasformazione è subordinata, previa redazione del piano attuativo, alla cessione gratuita al comune, da parte dei proprietari riuniti in consorzio, di immobili destinati, oltre che alla realizzazione delle occorrenti urbanizzazioni, alla realizzazione di edilizia economica e popolare, in misura non inferiore al 25 per cento dell'estensione totale delle aree incluse nel perimetro, ovvero, qualora il comparto risulti parzialmente edificato, al 25 per cento del valore venale delle aree e delle costruzioni.

2. I consorzi costituiti ai sensi del comma 1 conseguono la piena disponibilità del comparto e sono pertanto abilitati a richiedere al comune l'attribuzione, a proprio favore, della promozione della

procedura espropriativa delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio, corrisponde al valore venale dei beni espropriati, ridotto di una percentuale pari alla quota di aree oggetto di cessione gratuita al comune.

3. Il provvedimento con cui si individua il comparto e si dispone la formazione del consorzio comporta apposizione di vincolo preordinato all'esproprio ed equivale a dichiarazione di pubblica utilità e di indifferibilità ed urgenza. I rapporti tra il comune e il consorzio sono disciplinati da apposita convenzione contenente gli obblighi ed i diritti delle parti.

4. Gli immobili acquisiti in cessione gratuita dal comune sono utilizzati prioritariamente per interventi di edilizia sovvenzionata e per interventi destinati alla locazione permanente.

5. In caso di mancata costituzione del consorzio per l'assegnazione del comparto, entro dodici mesi dall'adozione del provvedimento di cui al comma 3, o qualora il consorzio tra i proprietari non raggiunga il 75 per cento delle aree incluse nel perimetro, ovvero l'analoga percentuale del valore venale delle aree e delle costruzioni, il comune predispone lo strumento attuativo ed acquisisce gli immobili in attuazione di quanto previsto al comma 1.

6. Per i comparti individuati con le modalità e le finalità di cui al comma i valgono, in quanto applicabili, le disposizioni di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni.

ART. 10.

(Norme per la riqualificazione urbana).

1. Al fine di promuovere il recupero degli immobili di edilizia residenziale, nell'ambito di programmi in qualsiasi modo denominati finalizzati al recupero di parti di città con particolari problemi di degrado urbano ed edilizio o di consolidamento statico, la detrazione fiscale di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, e successive modificazioni, è rico-

nosciuta, sulla spesa complessiva in proporzione ai millesimi di proprietà, a singoli soggetti privati che attuino interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere *c)*, *d)* ed *e)*, della legge 5 agosto 1978, n. 457, e che abbiano ad oggetto interi edifici. Analoga detrazione è riconosciuta a soggetti titolari di unità immobiliari non residenziali che rappresentino non più del 10 per cento dei millesimi di proprietà degli immobili residenziali oggetto dell'intervento di recupero.

2. Per favorire interventi di demolizione e di ricostruzione di interi edifici residenziali, nell'ambito dei programmi di cui al comma 1 i conferimenti di proprietà, le permutate e ogni altra attività patrimoniale sono sottoposti alla tassa di registro in misura fissa pari all'1 per cento se i destinatari delle nuove realizzazioni sono gli originali proprietari.

3. Le attività di demolizione e di ricostruzione sono sottoposte all'aliquota IVA del 4 per cento.

4. Nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi, i comuni possono riservare una quota delle cubature realizzabili alla compensazione delle perdite di volumetrie derivanti da interventi di riqualificazione urbana realizzati tramite demolizione e parziale ricostruzione. Le aree per la realizzazione di dette cubature vengono acquisite dai comuni attraverso procedura espropriativa e assegnate ai proprietari degli immobili demoliti la cui riedificazione non è interamente realizzabile nel sito originario.

ART. 11.

(Fascicolo del fabbricato).

1. Ai fini della tutela dell'incolumità pubblica e privata, nonché per l'innalzamento della qualità edilizia e del livello di fruibilità degli edifici anche di proprietà pubblica, è istituito il fascicolo del fabbricato. Il fascicolo, formato e aggiornato in occasione degli interventi edilizi indicati al comma 3 e comunque con cadenza non superiore a dieci anni, è tenuto a cura dell'amministratore del condominio o, se

non previsto, dal proprietario. Sul fascicolo sono riportate le informazioni di tipo identificativo, progettuale, strutturale e impiantistico dell'edificio, a partire dalla fase di costruzione, e devono essere registrate le eventuali variazioni rispetto alla configurazione originaria.

2. Per gli edifici di nuova costruzione il fascicolo del fabbricato costituisce la raccolta della documentazione tecnico-amministrativa già prodotta ai fini della realizzazione degli stessi e deve essere allegata alla richiesta di rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

3. Nel caso di edifici esistenti per i quali si intende procedere, anche per singole unità immobiliari, all'attuazione di interventi che rientrano nelle tipologie di cui all'articolo 31, primo comma, lettere *c)* e *d)*, della legge 5 agosto 1978, n. 457, il fascicolo del fabbricato è predisposto o aggiornato con riguardo all'intero edificio, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere. Il fascicolo del fabbricato deve contenere l'asseverazione del professionista abilitato che l'intervento edilizio previsto non reca pregiudizio alla statica dell'immobile e, nei comuni classificati sismici, che lo stesso comporta un miglioramento strutturale dell'organismo edilizio.

4. Per gli edifici di proprietà pubblica, le rispettive amministrazioni emanano, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, specifiche disposizioni ai fini della predisposizione del fascicolo del fabbricato e della messa in sicurezza del patrimonio di competenza.

5. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da emanare entro quattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, è approvato lo schema-tipo del fascicolo del fabbricato, con l'indicazione dei contenuti e con allegata una scheda conoscitiva finalizzata al monitoraggio degli adempimenti previsti dalla presente legge e sono individuati i requisiti che abilitano i tecnici alla redazione del fascicolo.

6. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, entro quattro mesi dalla data di emanazione del decreto di

cui al comma 5, stabiliscono i tempi e le modalità per la predisposizione e l'aggiornamento del fascicolo del fabbricato e individuano le priorità nella relativa predisposizione, tenendo conto delle specifiche situazioni territoriali quali: le caratteristiche del sottosuolo, la presenza di costruzioni realizzate in assenza di titolo abilitativo, l'assoggettamento a vincoli derivanti da condizioni di rischio.

7. È compito delle regioni e delle province autonome di Trento e di Bolzano promuovere, entro due mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, convenzioni con gli ordini ed i collegi dei tecnici abilitati alla predisposizione del fascicolo del fabbricato, per la definizione agevolata dei relativi compensi. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, promuovono altresì la conclusione di apposite convenzioni tra le organizzazioni delle società di assicurazione e quelle della proprietà edilizia per definire premi assicurativi agevolati in favore dei fabbricati per i quali è stato redatto il fascicolo.

8. Spetta ai comuni individuare gli edifici da assoggettare prioritariamente al programma di messa in sicurezza del patrimonio edilizio, anche in considerazione dei contenuti del fascicolo del fabbricato, nonché svolgere l'attività di controllo sull'osservanza delle disposizioni del presente articolo, istituendo, a tale fine, una apposita anagrafe.

9. Alle spese sostenute per la predisposizione del fascicolo del fabbricato nonché per quelle relative alla effettuazione di indagini e interventi conseguenti si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, e successive modificazioni.

ART. 12.

(Misure per la messa in sicurezza delle abitazioni).

1. Lo Stato promuove e rende disponibili risorse finanziarie per la messa in sicurezza del patrimonio residenziale esi-

stente, pubblico e privato, ricadente nei territori considerati a rischio sismico, favorendo in particolare gli interventi di adeguamento alla normativa vigente per quegli edifici realizzati o modificati anteriormente all'inclusione del comune, nel cui ambito ricade la costruzione, nell'apposita classificazione.

2. Per poter accedere alle risorse finanziarie di cui al comma 1 gli interessati devono inoltrare domanda alla regione nel cui territorio insiste l'edificio oggetto dell'intervento allegando alla richiesta il computo metrico ed estimativo delle sole opere finalizzate alla messa in sicurezza delle abitazioni e una dichiarazione sottoscritta da un tecnico abilitato sulla conformità dell'intervento alla normativa che disciplina le modalità di intervento. Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, con proprio decreto, stabilisce tempi, modalità e procedure per la presentazione delle domande.

3. Per il finanziamento dei programmi di cui al presente articolo è destinato lo 0,5 per cento del gettito fiscale derivante dal settore delle costruzioni. La somma così definita viene ripartita annualmente tra le regioni dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti in misura proporzionale al numero delle domande inoltrate a ciascuna regione cui spetta il compito di provvedere al soddisfacimento delle richieste.

ART. 13.

(Incentivi per l'architettura sostenibile nel settore dell'edilizia residenziale).

1. Lo Stato promuove ed incrementa l'architettura sostenibile nel settore dell'edilizia residenziale, intesa come l'insieme delle soluzioni progettuali che, per elevare la qualità energetica ed ambientale degli interventi, realizzino il massimo *comfort* fisico e psicologico all'interno degli ambienti costruiti, ottenendo condizioni ottimali di luminosità, di riscaldamento, di raffrescamento e di ombreggiamento con il minore ricorso possibile agli impianti tra-

dizionali alimentati da fonti di energia non rinnovabile e con la riduzione dei possibili impatti sull'ambiente e sul territorio.

2. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti stabilisce i requisiti tecnici e i criteri costruttivi che connotano gli edifici di architettura sostenibile ai sensi del comma 1, al fine di assicurare livelli minimi di qualità valevoli per tutto il territorio nazionale, avendo riguardo agli interventi di nuova costruzione, a quelli di adeguamento degli edifici esistenti, nonché agli interventi sugli spazi aperti.

3. Agli interventi edilizi che presentano i requisiti previsti dal comma 2 si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, e successive modificazioni. Le regioni stabiliscono speciali forme di esenzione o riduzione degli oneri di costruzione per gli interventi che presentano i requisiti previsti dal citato comma 2.

4. Negli strumenti urbanistici ed edilizi sono esclusi dal computo delle superfici utili nette tutti gli spazi per realizzare e accogliere sistemi passivi di riscaldamento e di raffrescamento e gli impianti tecnologici, quali serre, terrazze continue per la ventilazione incrociata, torri del vento, che presentino i requisiti stabiliti ai sensi del comma 2. Allo stesso modo sono esclusi dal calcolo delle volumetrie edilizie gli spessori dei tamponamenti perimetrali ed orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica.

5. I progetti degli interventi finanziati dalle amministrazioni pubbliche devono essere corredati da una relazione che individui il costo energetico ambientale della realizzazione e della gestione delle opere e degli interventi di manutenzione periodica che le stesse richiedono.

PAGINA BIANCA

PAGINA BIANCA

€ 0,60



14PDL0083850