

CAMERA DEI DEPUTATI N. 5801

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

FORLEO, SANGUINETI, PAOLI

Presentata il 3 luglio 1991

Legge speciale per gli interventi di recupero urbanistico ed edilizio nel centro storico di Genova

ONOREVOLI COLLEGHI! — Il centro storico di Genova ha da sempre rappresentato una vicenda conflittuale nella realtà urbanistica genovese.

Le cause che hanno determinato l'ampio degrado urbanistico-edilizio sono da attribuire non solo alla mancanza di un più puntuale e finalizzato quadro organico da parte dell'intervento pubblico ma anche alle peculiarità che presenta lo stesso centro storico, col suo complesso impianto medievale unico sotto il profilo strutturale e storico, con la sua grande estensione (113 ettari di superficie) che lo rendono tra i centri storici più vasti d'Europa.

Il decentramento economico e del terziario, poi, da una parte ha consentito una più equilibrata utilizzazione dell'intero territorio urbano cittadino, attraverso l'operazione di « alleggerimento »

sul centro storico della « pressione » veicolare e di una non idonea rispondenza dei manufatti edilizi; dall'altra parte ha provocato l'instaurarsi di un maggior degrado fisico ed ambientale, tale da lasciare spazio al conseguente degrado socio-economico.

La concentrazione di popolazione instabile e socialmente disadattata, il fenomeno dello stanziamento e dello smistamento delle masse di extracomunitari, la criminalità organizzata, l'alta concentrazione di tossicodipendenti, la diffusa prostituzione rendono oggi il centro storico genovese zona ad alto rischio sociale.

Infatti, le pesanti condizioni di sopravvivenza e le condizioni igienico-sanitarie in cui spesso vivono gli extracomunitari, il dilagare della delinquenza e della droga, assumono aspetti tali da rendere quasi impossibile la vivibilità della popo-

lazione residente nel centro storico, in cui le condizioni di abitabilità e di sicurezza sono messe spesso a dura prova. Da ciò la formazione spontanea di comitati di proposta del centro storico, che ripetutamente si mobilitano per cercare e proporre soluzioni al fine di conseguire un effettivo recupero.

Gli aspetti testé citati — degrado urbanistico-edilizio e socio-economico nonché la presenza all'interno del centro storico di numerosi ruderi o addirittura di macerie risalenti al periodo bellico — si vivono nel quotidiano e si evidenziano nella fatiscenza degli edifici, delle reti fognarie e idriche; nel non adeguato sistema di illuminazione; nella presenza di rifiuti, talvolta vere e proprie discariche; nella non sicura pedonalizzazione, resa anche tale dalla mancanza di una regolamentata circolazione veicolare e da un più puntuale servizio di polizia.

Fenomeni che, nel loro complesso, fanno sì da determinare anche la caduta degli investimenti immobiliari e da rendere poco competitivo ed appetibile sul mercato immobiliare il patrimonio edilizio esistente.

Altra peculiarità del centro storico di Genova è rappresentata dalla presenza, anche se limitata, delle « facciate dipinte » (risalenti al periodo rinascimentale e barocco), fenomeno che comporta complessi problemi metodologici di impostazione culturale di particolare valore e di restauro specifico. Il deperimento e la disaggregazione dei materiali, la rapidità di invecchiamento accentuatasi in questo ultimo ventennio a causa dell'inquinamento atmosferico prodotto dalle emissioni industriali e dai gas di scarico delle automobili e dagli impianti di riscaldamento rischiano di rendere irreversibile il processo di degrado.

La fattibilità delle operazioni sinora condotte è connotata, a livello edilizio, da interventi di carattere sperimentale le cui modalità di attuazione si configurano come una particolare variante dell'istituto di concessione: a livello di edilizia sovvenzionata, il recupero degli edifici di salita del Prione e di via del Colle e recen-

temente della zona di Pré; a livello di intervento pubblico e privato, il recupero della zona di Sarzano-Porta Soprana.

Il recupero a fini culturali di alcuni beni monumentali localizzati nell'area e a margine del centro storico: il teatro dell'Opera, il Palazzo ducale, il palazzo San Giorgio, il museo di Sant'Agostino, la commenda e la chiesa di San Giovanni di Pré, il chiostro della cattedrale, l'adattabilità all'ubicazione di alcune facoltà entro o ai limiti del centro storico. Il recupero del porto storico e dell'edificio dei « Magazzini del Cotone » (che ospiterà l'Expo '92), interventi che rappresentano un'azione di maggior efficacia sotto il profilo dell'integrazione socio-economica ed urbanistico-edilizia in rapporto alla città medesima: infatti non si configureranno come magnifici effetti scenici isolati dal contesto cittadino, ma assolveranno funzioni commerciali, artigianali, culturali, di servizio pubblico e per il tempo libero tali da coinvolgere gli spazi compatibili dell'antistante centro storico, restituendo così alla città un'area urbana di grande interesse socio-economico, ri-consolidando un più stretto « legame » tra la città ed il « suo » porto.

Nel ripercorrere l'iter procedurale delle scelte urbanistiche poste dall'amministrazione comunale nell'ultimo ventennio, si constata che già nella variante generale al piano regolatore generale (PRG) del 1979 (il PGR fu istituito nel 1959) si descrive il centro storico entro « un'area circoscritta di conservazione », da rimandare ad un più grande e comprensivo piano particolareggiato: strumento che, costituendo un'opera di grande difficoltà, viene sostituito da una delibera-quadro caratterizzata da elementi conoscitivi e dall'assenza di elementi prescrittivi.

La variante generale al PRG del 1979 viene approvata nel 1980 (è attualmente in fase di studio la revisione del PRG medesimo); ed in seguito alla sua approvazione vengono affidati a sei gruppi di progettisti altrettanti piani sperimentali di recupero, anch'essi senza valore normativo.

Nel frattempo l'ufficio centro storico dell'amministrazione comunale, realizza uno « studio organico di insieme » per il centro storico (SOI) che rimanda ancora una volta alla redazione dei piani particolareggiati, « presupponendo l'inattuabilità e forse la stessa inattualità dei sei piani sperimentali ».

Con l'entrata in vigore della legge regionale 5 agosto 1987, n. 25, si introduce un nuovo strumento di iniziativa pubblica o privata, il programma organico d'intervento (POI) che si configura come un piano di riqualificazione urbana ed ambientale finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative sia nei centri storici che nelle periferie degradate e che comporta, ove necessario e nell'osservanza delle norme di legge in materia, la dichiarazione di pubblica utilità e indifferibilità dei lavori.

Si delinea, dunque, una distinzione ed un coordinamento di funzioni tra momento programmatorio, riservato al livello regionale, e momento attuativo, delegato a livello comunale.

Ecco, pertanto, la necessità di una « legge speciale per gli interventi di recupero urbanistico ed edilizio del centro storico di Genova », in cui si delineano quegli elementi prescrittivi fondamentali allo scopo di assolvere le molteplici finalità poste in esame e proprie di una più efficace fase attuativa.

Finalità che oltre alla già consolidata delimitazione del centro storico (definito dallo studio organico di insieme — SOI —, articolo 1) definiscono le modalità di recupero urbanistico-edilizio, nell'osservanza del tessuto urbano e delle unità tipologiche edilizio-architettoniche del patrimonio esistente; le modalità di intervento programmatico e procedurale, di indirizzo e di coordinamento dei soggetti socio-economici col conseguente effetto risolutivo di determinati problemi sociali.

Nel proporre la presente legge speciale l'intendimento non è soltanto rivolto e limitato al conseguimento ed alla realizzazione di interventi finanziabili, ma vuole essere l'avvio ad un più organico e complesso quadro di fattibilità.

Lo scopo è quello di agevolare iniziative di recupero attraverso modalità diverse da quelle finora perseguite, costituite prevalentemente da interventi *ad hoc* ed isolati. Onde evitare una polverizzazione di intenti e di finanziamenti, si privilegeranno operazioni rivolte verso la riqualificazione urbana e che coinvolgeranno oltre ai singoli edifici anche l'ambiente circostante nelle sue diverse valenze: storiche, di contesto urbano, di identità ambientale e sociale.

Si vuole così superare il carattere strettamente settoriale mostrato sinora dalle politiche pubbliche in materia abitativa e rilanciare operazioni di riqualificazione che coinvolgano intere porzioni di tessuti urbani.

Le risorse pubbliche utilizzabili sono sostanzialmente quelle riferite ai normali canali di finanziamento, ma la novità è affidata alle innovazioni procedurali contenute nella proposta di legge.

a) In primo luogo la definizione di « zona di recupero » (articolo 8) dell'intero centro storico (ai sensi del titolo IV della legge 5 agosto 1978, n. 457), prevedendo l'intervento diretto del comune nella formazione dei « comparti obbligatori » per quegli immobili il cui recupero venga ritenuto prioritario.

b) Compito del comune sarà quello di disciplinare i finanziamenti (articolo 11) ed i contributi erogati per quattro tipi di intervento, riguardanti il recupero degli edifici, l'acquisizione di alloggi o di immobili, le opere di urbanizzazione e l'attività diagnostica per mezzo di speciali attrezzature (mediante accertamenti geotecnici, strutturali, archeologici, sismici, tecnologici; nell'osservanza della prevenzione incendi, del benessere strutturale ed ambientale, del risparmio energetico — quest'ultimo già contemplato nell'articolo 2).

Nel complesso, il 10 per cento degli investimenti previsti nel bilancio per la realizzazione di opere pubbliche dovrà essere investito in opere direttamente correlate al recupero del centro storico (articolo 9).

La previsione delle percentuali dei contributi erogati (articolo 14) in relazione alla spesa ritenuta ammissibile per ciascun intervento, è demandata al consiglio comunale, il quale fissa i criteri generali e le percentuali dei contributi stessi in relazione alle categorie di opere, alle entità di spesa, ai soggetti destinatari.

c) Le nuove forme e possibilità operative sono offerte dalla proposta di legge attraverso l'istituzione dell'ufficio speciale per il centro storico (articolo 5), struttura tecnico-amministrativa di coordinamento e di gestione delle procedure istituzionali, del reperimento dei finanziamenti (siano essi pubblici o privati), dell'esecuzione delle opere edilizie ed urbanistiche, anche al fine di snellire e semplificare i procedimenti amministrativi di competenza comunale.

d) La possibilità di operare a livello esecutivo è data a tutti i soggetti pubblici (IACP, altri enti) o privati che rappresentino almeno il 25 per cento del valore dell'edificio con la facoltà di richiedere la concessione per il recupero dell'intero immobile (articolo 7).

All'articolo 16 è prevista, inoltre, la costituzione di una società, in cui l'amministrazione comunale potrà avere la maggioranza del capitale sociale, avente la funzione di promuovere, di programmare e di coordinare i vari interventi.

e) Le procedure di approvazione per l'esame dei singoli progetti (articolo 4) sono agevolate dall'introduzione nella commissione edilizia di tre consiglieri comunali, di cui uno di minoranza.

f) All'articolo 2 si definiscono le procedure da seguire per la realizzazione degli interventi edilizi (di cui all'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457) quali strumenti di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Nel caso in cui i progetti comportino costruzioni di nuovi fabbricati (articolo 3) su aree libere o su aree che si rendessero libere per effetto di demolizioni (esempio ruderi) debbono essere disciplinati da strumento urbanistico attuativo di diretta approvazione comunale.

Nel caso, inoltre, si proceda ad una diminuzione volumetrica degli edifici (per esempio sopraelevazioni tipologicamente atipiche e superfettazioni d'uso, ecc.), si prevede una notevole riduzione degli oneri di urbanizzazione, anche in considerazione del fatto che gli spazi liberi sono estremamente ridotti, al fine di incentivare detti spazi per evidenti necessità di aerazione e di illuminazione naturale, per permetterne una maggiore duttilità e fruibilità in relazione all'impianto viario esistente, migliorandone l'assetto veicolare (là dove occorre) e pedonale.

g) La fattibilità dei progetti è garantita dalla piena disponibilità delle aree e degli immobili da parte dei proprietari (articolo 10), in cui la norma tutela i soggetti residenti nel centro storico qualora essi debbano essere allontanati dagli alloggi che occupano.

h) Sono previste la possibilità di espropriare manufatti esistenti, sempre al fine di migliorare le qualità igieniche ed ambientali, (articolo 6) ed una semplificazione delle procedure di espropriazione pari all'equivalente « dichiarazione di pubblica utilità », nonché l'analisi puntuale in riferimento alle disposizioni di legge per la valutazione dell'indennità di esproprio e per il riscontro di abusivismo edilizio (articolo 15).

i) La definizione di recupero primario e secondario (articolo 12) consiste:

il primo, nel consolidamento statico e nel risanamento igienico delle strutture portanti, comprese le fondazioni, le scale, le coperture e le parti comuni degli impianti, compresi gli allacciamenti, la finitura delle dotazioni comuni;

il secondo, nel recupero della totale agibilità e funzionalità delle singole unità immobiliari, con l'attinenza all'osservanza del tessuto edilizio e delle tipologie architettoniche esistenti.

l) È prevista la fattibilità del recupero o del rifacimento di urbanizzazioni primarie e secondarie (articolo 13) al fine

di migliorare le condizioni di risanamento igienico-sanitario e di fruibilità e vivibilità dell'assetto urbanistico-infrastrutturale del centro storico, con riferimento agli impianti fognari, idrici, di illuminazione; con la possibilità di definire spazi di aggregazione comune ed attrezzate per attività ricreative od aree a verde, della collocazione di arredo urbano, della considerazione delle barriere architettoniche, nonché delle esigenze prodotte dalla viabilità pedonale e non e dalla dotazione di parcheggi.

Dai contenuti della proposta di legge traspare, da un lato, il riconoscimento della centralità del problema della riqualificazione e della valorizzazione di situazioni urbanistico-edilizie; dall'altro, si concretizza la scelta di attribuire un ruolo di rilievo alle operazioni di riqualificazione urbana e sul fatto che le iniziative da promuovere debbano configurarsi come interventi che possono coinvolgere più tipi di soggetti e che richiedono nuove modalità operative da parte dell'amministrazione comunale.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

(Ambito di applicazione e finalità).

1. La presente legge disciplina gli interventi di recupero urbanistico ed edilizio nel centro storico di Genova, come perimetrato con linea continua nella cartografia del piano regolatore generale e disciplinato da specifico Studio organico di insieme per il centro storico (SOI), quale documento di indirizzo ed orientamento di tali interventi.

2. Al fine di stimolare e favorire gli interventi pubblici e privati per il risanamento, la presente legge detta norme a carattere speciale, avuto riguardo alle peculiari caratteristiche del centro storico genovese che, pur presentando evidenti fenomeni di degrado fisico ed emarginazione sociale, ha mantenuto integra, nei secoli, la sua impronta unitaria medioevale.

ART. 2.

(Procedure per gli interventi edilizi).

1. I progetti di interventi edilizi, siano essi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, ancorché comportino modifica della destinazione d'uso degli immobili o di loro parti, sono assentiti per semplice autorizzazione o concessione edilizia.

2. Il sindaco ha facoltà di respingere la richiesta di concessione edilizia ove non risulti conforme, per quanto riguarda il modo di intervento e la destinazione d'uso, ai criteri contenuti nel SOI di cui al comma 1 dell'articolo 1. Egli può altresì respingere la richiesta quando l'in-

tervento comporti il deterioramento o la perdita di riconosciuti valori architettonici o storici presenti nell'edificio oggetto dell'istanza.

3. Al fine di conservare il più possibile le caratteristiche costruttive e tipologiche proprie delle strutture antiche, i progetti edilizi di recupero potranno essere assentiti anche in deroga alle disposizioni di natura geometrica e dimensionale contenute nei regolamenti edilizi.

4. Qualora gli interventi proposti siano prevalentemente conservativi e le situazioni fisiche non consentano, pena lo snaturamento della struttura o di sue parti significative, il pieno rispetto delle norme di sicurezza sulla prevenzione incendi, nonché delle norme di legge sul contenimento energetico, e quelle relative all'abbattimento delle barriere architettoniche, il sindaco potrà assentire la concessione edilizia anche in deroga alle specifiche disposizioni contenute in dette normative.

5. Per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli della legge 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, resta fermo l'obbligo delle autorizzazioni e delle procedure ivi previste.

6. In caso di mancato rilascio delle autorizzazioni, di cui al comma 5, entro 90 giorni dalla richiesta di parere, il progetto si intende approvato. Nel caso venga richiesta documentazione integrativa il tempo di approvazione si intende protratto di giorni 45 dal giorno della trasmissione della documentazione integrativa richiesta, dopo di che il progetto si intende approvato.

ART. 3.

(Procedure per gli interventi urbanistici).

1. I progetti di intervento che comportino la costruzione di nuovi fabbricati su aree libere o su aree che si rendessero libere per effetto di demolizioni debbono essere disciplinati da strumento urbanistico attuativo di diretta approvazione comunale, in conformità alle vigenti disposizioni di legge.

2. Nel caso l'intervento di cui al comma 1 comporti una riduzione volumetrica rispetto alla situazione in atto al momento della presentazione formale al comune del progetto, gli oneri di urbanizzazione dovuti sono ridotti in un rapporto di proporzionalità doppio rispetto alla riduzione percentuale di volume.

3. Gli interventi di demolizione, qualora comportino miglioramenti delle qualità igieniche ed ambientali di edifici contigui o comunque prossimi, possono essere realizzati dal comune previa espropriazione dei manufatti esistenti anche se ciò non comporta la realizzazione di opere o di spazi pubblici.

4. Il comune a sua volta ha facoltà di recuperare, in tutto o in parte, le somme spese stipulando in proposito una specifica convenzione con i proprietari degli immobili interessati dal miglioramento igienico.

ART. 4.

(Commissione edilizia).

1. Il sindaco od un assessore da esso delegato presiede la commissione edilizia quale organo consultivo che valuta per i singoli progetti la sussistenza delle caratteristiche e delle condizioni per l'applicabilità della presente legge.

2. Per l'esame dei progetti del centro storico la commissione edilizia può essere integrata da tre consiglieri comunali, di cui uno in rappresentanza della minoranza da nominarsi con deliberazione del consiglio comunale, in deroga alla normativa vigente.

3. Il sindaco può comunque rilasciare, con provvedimento motivato, l'atto abilitativo anche in difformità al parere formulato dalla commissione edilizia.

ART. 5.

(Ufficio speciale per il centro storico).

1. Al fine di snellire e semplificare le procedure tecnico-amministrative nell'attuazione delle richieste di cui alla pre-

sente legge è istituito l'ufficio speciale per il centro storico quale struttura tecnico-amministrativa nell'ambito dell'amministrazione comunale.

2. L'ufficio di cui al comma 1 svolge funzioni di coordinamento e di promozione nei confronti degli operatori, siano essi pubblici o privati, e di gestione dell'esecuzione delle opere edilizie integrate dalle opere di urbanizzazione necessarie anche per quanto concerne l'erogazione dei finanziamenti. Esso inoltre autorizza l'esecuzione delle opere edilizie di manutenzione ordinaria svolte all'interno degli alloggi, di cui all'articolo 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

ART. 6.

(Titolo sostitutivo dell'espropriazione).

1. La approvazione dei progetti di intervento, sia pubblici che privati, per realizzare opere di urbanizzazione ed insediamenti, sia mediante strumento urbanistico attuativo che mediante concessione edilizia, equivale alla dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere.

ART. 7.

(Concessione edilizia).

1. Il proprietario od i proprietari che rappresentino in base all'imponibile catastale almeno il 25 per cento del valore dell'intero immobile, hanno titolo per richiedere la concessione edilizia per il recupero dell'immobile stesso.

2. La concessione edilizia equivale a formazione di comparto così come definito dall'articolo 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, con tutte le conseguenti possibilità operative di cui al citato articolo.

ART. 8.

(Zone di recupero).

1. L'intero centro storico genovese così come delimitato dall'articolo 1 è definito

zona di recupero ai sensi e per gli effetti di cui al titolo IV della legge 5 agosto 1978, n. 457.

2. Il comune di Genova, entro sei mesi della data di entrata in vigore della presente legge, dispone un elenco di immobili il cui recupero assume criterio di priorità e per il quale il comune stesso può imporre la formazione di un comparto obbligatorio previa predisposizione di un progetto edilizio di cui all'articolo 2.

ART. 9.

(Bilancio comunale).

1. Nella formazione annuale del bilancio di previsione per il comune di Genova si dovranno indicare, in uno o più appositi capitoli, le quote di risorse da investire nel centro storico.

2. Nel complesso almeno il 10 per cento degli investimenti previsti nel bilancio per la realizzazione di opere pubbliche dovrà essere investito in opere direttamente correlate al recupero del centro storico.

ART. 10.

(Tutela degli abitanti in immobili oggetto di intervento).

1. I proprietari residenti o gli inquilini degli immobili oggetto di intervento che, al fine di garantire un corretta ed economica realizzazione delle opere, debbano essere allontanati durante l'esecuzione dei lavori, hanno facoltà di esercitare un diritto di prelazione nella riassegnazione dell'alloggio precedentemente occupato.

2. I criteri per l'esercizio dei diritti di cui al comma 1 saranno stabiliti dall'amministrazione comunale con una specifica normativa e definiti nelle convenzioni attuative dei progetti edilizi e degli strumenti urbanistici attuativi di cui agli articoli 2 e 3. L'amministrazione comunale potrà inoltre stabilire criteri preferenziali per assegnare gli alloggi pubblici ai soggetti di cui al comma 1.

3. Dovrà essere comunque garantita ai soggetti di cui al comma 1 la possibilità di un rialloggiamento provvisorio, possibilmente ma non prescrittivamente nell'ambito del centro storico, tramite apposito contratto di locazione a canone agevolato della durata necessaria per l'esecuzione dei lavori negli immobili precedentemente occupati. Ai suddetti soggetti è garantito inoltre un contributo per le spese del trasloco sostenute, in base a criteri stabiliti dall'amministrazione comunale con una specifica normativa.

ART. 11.

(Finanziamenti e contributi a carico dello Stato. Interventi finanziabili).

1. Per agevolare le finalità di cui alla presente legge il comune concede contributi in conto capitale destinati al finanziamento:

a) di interventi di recupero primario e secondario di edifici di proprietà pubblica o di privati che operano nell'ambito dei progetti inseriti negli strumenti urbanistici attuativi finalizzati al recupero;

b) di interventi per acquisizione di alloggi o altri immobili per la costruzione di corpi di fabbrica su aree disponibili;

c) di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di arredo urbano;

d) di attività diagnostica per mezzo di attrezzature e competenze specifiche per accertare particolari stati strutturali, geotecnici, archeologici, sismici e tecnologici, ed in generale per migliorare il benessere ambientale ed il risparmio energetico.

ART. 12.

(Recupero primario e secondario).

1. Per le finalità di cui alla presente legge, si intende per recupero primario il recupero della funzionalità e della sicurezza anche sismica dell'edificio per

quanto riguarda le sue parti comuni; esso interessa complessivamente il consolidamento statico ed il risanamento igienico delle strutture portanti orizzontali e verticali, comprese le fondazioni, le scale e le coperture, le parti comuni degli impianti, compresi gli allacciamenti, la finitura delle dotazioni comuni.

2. Per recupero secondario si intende quello volto al recupero della totale agibilità e funzionalità delle singole unità immobiliari.

3. Per interventi relativi alle operazioni di recupero primario si prescinde dal possesso da parte dei proprietari, dei requisiti soggettivi previsti dalle disposizioni vigenti.

4. Per il recupero secondario delle singole unità immobiliari abitative i contributi regionali sono concessi, al momento dell'assegnazione, ai soggetti in possesso, dei requisiti previsti dalle disposizioni legislative vigenti all'entrata in vigore della presente legge.

5. Il reddito, degli aventi diritto al contributo di cui al comma 4 è determinato con le modalità previste dall'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

6. Sono in ogni caso esclusi dal contributo gli interventi di cui alla lettera *a*) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e, quando non configurabili quali interventi di recupero ai sensi dei commi 1 e 2 del presente articolo, quelli di cui alla lettera *b*) del primo comma dello stesso articolo 31.

7. I proprietari beneficiari dei contributi per il recupero primario devono obbligarsi all'utilizzo residenziale degli alloggi a tal fine previsti dal progetto.

ART. 13.

(Urbanizzazione primaria e secondaria).

1. Saranno ammesse al regime contributivo anche le opere di recupero o di rifacimento, ove necessario, di urbanizzazione primaria e secondaria nonché di

arredo urbano, volte a migliorare e garantire la buona fruizione complessiva del centro storico genovese.

ART. 14.

(Meccanismi di finanziamento).

1. Per gli interventi di cui agli articoli 8, 12 e 13 della presente legge ed inseriti nell'ambito di applicazione del piano comunale, il comune di Genova concede contributi in conto capitale in misura variabile dal 70 al 100 per cento della spesa ritenuta ammissibile e riguardante le opere approvate, sia con concessione edilizia sia con strumento urbanistico attuativo.

2. Il consiglio comunale stabilisce con specifico provvedimento deliberatorio i criteri generali e le percentuali dei contributi assegnabili in relazione alla categoria di opere, alle entità di spesa ed alle categorie dei soggetti destinatari, nonché le modalità con cui detto contributo è erogato.

3. La concessione dei contributi di cui ai commi 1 e 2 deve essere subordinata ad uno specifico provvedimento deliberativo che fissa l'entità del contributo e determina i contenuti di un'apposita convenzione, ovvero la sottoscrizione di un'atto unilaterale d'obbligo con cui i proprietari si impegnano:

a) a rispettare le prescrizioni relative alle caratteristiche dell'intervento così come definite nel progetto assentito;

b) ad utilizzare gli immobili interessati per un periodo non inferiore a dieci anni a partire dalla data di ultimazione degli interventi, ovvero a dare gli immobili in locazione per lo stesso periodo alle condizioni concordate con il comune, che tengano conto del reddito dell'immobile prima del restauro o del risanamento e delle spese sostenute, ridotte del contributo ricevuto;

c) ad assicurare la manutenzione continua degli immobili.

4. Gli obblighi ed i vincoli di cui alle lettere *a) b) e c)* del comma 3, qualora il proprietario intenda trasferire a qualsiasi titolo l'immobile entro dieci anni dall'esecuzione degli interventi di restauro o risanamento, sono trasferiti all'acquirente per il periodo residuo.

5. Qualora il proprietario non rispetti gli obblighi assunti od intenda liberarsene, deve restituire al comune in un'unica soluzione il contributo ricevuto, maggiorato degli interessi sino ad allora maturati, calcolati secondo il tasso di sconto.

6. Ogni patto contrario ai precedenti obblighi deve considerarsi nullo.

7. I contributi sono concessi anche a chi esegua interventi in concessione, godendo del diritto di uso di immobili di proprietà del comune o di altri enti pubblici.

ART. 15.

(Procedure espropriative).

1. Per l'acquisizione dei beni immobili, mediante espropriazione per pubblica utilità, necessari all'attuazione della presente legge, trovano applicazione le disposizioni procedurali di cui al titolo II della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modifiche ed integrazioni.

2. In ogni caso, i proprietari interessati possono richiedere che l'indennità sia determinata in misura pari al valore dichiarato o definito agli effetti delle imposte di registro o di successione o dal corrispettivo assoggettato all'imposta sul valore aggiunto, od altra disposizione fiscale, con riferimento all'ultimo trasferimento, per atto tra vivi od a causa di morte, intercorso almeno un anno prima della data di entrata in vigore della presente legge. In quest'ultimo caso l'indennità potrà essere rivalutata in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertata dall'ISTAT, intervenuta tra la data del trasferimento considerato e quella della determinazione dell'indennità.

3. Qualora siano stati corrisposti dai proprietari degli immobili da espropriare contributi per opere di urbanizzazione e gli immobili medesimi non siano stati interessati da tali opere le indennità, determinate ai sensi dei commi 1 e 2, sono aumentate dell'importo dei contributi versati. Le indennità sono altresì aumentate dell'importo della quota di contributo commisurata al costo di costruzione di cui all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, come modificato dall'articolo 9 del decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94, ove tale contributo sia stato corrisposto e le relative trasformazioni non siano state effettuate. In entrambi i casi gli importi indicati sono maggiorati degli interessi maturati, in misura pari a quella del tasso legale di sconto corrente.

4. Le disposizioni relative ai manufatti edilizi ed alle opere di urbanizzazione, di cui ai precedenti commi, trovano applicazione nella misura in cui tali manufatti e opere siano oggetto di trasformazioni. Le predette disposizioni si applicano altresì nei casi di manufatti ed opere oggetto di trasformazioni difformi dalla disciplina vigente al momento della loro esecuzione, qualora abbiano preventivamente avuto integrale applicazione le relative sanzioni amministrative, erogate a norma dell'articolo 41 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come sostituito dall'articolo 13 della legge 6 agosto 1967, n. 765, dall'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, come sostituito dal capo I della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero sia stata rilasciata concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni.

5. Per i manufatti edilizi oggetto di trasformazioni in base a convenzioni con enti pubblici che ne determinano i prezzi di vendita, l'indennità di espropriazione nel periodo di vigenza di tali convenzioni è comunque pari al prezzo di vendita stabilito nelle convenzioni medesime.

ART. 16.

(Disciplina della società di gestione).

1. Ai fini della realizzazione degli obiettivi di cui alla presente legge, l'amministrazione comunale promuoverà la costituzione di una società mista di cui avrà la maggioranza del capitale sociale, affidando alla stessa la funzione di promuovere, programmare e coordinare gli interventi.

2. Al fine dovrà essere emanata una specifica normativa di riferimento che attribuirà a detta società precise competenze e, se ritenuto, delegherà, nei limiti di cui alla normativa vigente, alla società medesima funzioni e competenze tipiche della civica amministrazione, nonché i criteri per l'individuazione dei soggetti privati da coinvolgere.

ART. 17.

(Disposizione di finanziamento).

1. All'onere derivante dall'applicazione della presente legge, valutato in lire 600 miliardi per il triennio 1991-1993, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 1991-1993, al capitolo 9001 dello stato di previsione del Ministero del tesoro, per l'anno 1991, all'uopo parzialmente utilizzando l'accantonamento « Interventi per il potenziamento delle attività di restauro, recupero, valorizzazione, catalogazione del patrimonio culturale, nonché per il finanziamento dei progetti in attuazione di Piani paesistici regionali e per il potenziamento e decentramento dell'Istituto centrale per il restauro ».

2. Il Ministro del tesoro è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

ART. 18.

(Entrata in vigore).

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.