

SENATO DELLA REPUBBLICA

— XII LEGISLATURA —

N. 1913

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori TERRACINI e GRILLO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 30 GIUGNO 1995

Interventi urgenti di recupero e riqualificazione
del centro storico di Genova

ONOREVOLI SENATORI. - Le condizioni di degrado architettonico, strutturale e sociale del centro storico di Genova, frutto di un processo le cui origini risalgano ormai a molti decenni addietro, hanno via via raggiunto proporzioni che non è eccessivo definire drammatiche.

Le preoccupazioni riguardano non solo il progressivo stato di deterioramento e di abbandono di un patrimonio immobiliare di notevole valore, ma anche gli aspetti che più propriamente attengono alla tutela dell'ordine e della sicurezza pubblica.

Nel centro storico genovese, infatti, si sono progressivamente concentrate fasce di popolazione emarginate, sovente anche dedite ad attività illecite.

A tale fenomeno, e al progressivo peggioramento delle condizioni sociali e di vita del centro storico, si è negli ultimi anni affiancato un forte cambiamento della struttura della popolazione, legato ai flussi di immigrazione di soggetti provenienti per lo più dai paesi africani che, a loro volta, hanno dato luogo a situazioni di abusivismo abitativo, con gravi implicazioni anche di carattere igienico-sanitario.

Ciò ha comportato, altresì, l'insorgenza di situazioni di instabilità e di tensione sociale, che hanno dato origine a una forte conflittualità non soltanto tra cittadini tradizionalmente residenti nel centro storico, da un lato, e frange di emarginati e immigrati, dall'altro, ma anche tra i diversi gruppi ed etnie di cui questi ultimi si compongono, molto spesso per motivi legati alle lotte di potere tra bande rivali.

In questo contesto, le condizioni di abitabilità e di sicurezza del centro storico sono divenute sempre più drammaticamente precarie, sollecitando così in maniera crescente i residenti a trasferirsi in altre parti della città.

Non solo, ma si è anche ridotta la stessa frequentazione del centro storico, ormai limitata alle zone commercialmente attive, le quali, a loro volta, nel corso degli anni sono andate via via restringendosi.

È ormai un dato acquisito che deterioramento ambientale e architettonico e degrado sociale sono aspetti tra loro strettamente connessi, che si influenzano e alimentano reciprocamente.

Le più recenti esperienze hanno dimostrato che laddove è stato possibile intervenire con penetranti interventi di recupero del tessuto urbano e della rete infrastrutturale, si è innescato un processo che ha progressivamente portato ad un tangibile miglioramento delle condizioni di vita e ad un risanamento anche sociale dell'ambito interessato (si pensi, ad esempio, al recupero della zona di Sarzano, al quale ha dato impulso determinante l'insediamento della Facoltà di architettura).

Indubbiamente, le difficoltà che si sono fino ad oggi incontrate nel portare avanti un efficace programma di recupero e di risanamento del centro storico genovese sono in gran parte correlate alla defatigante lentezza delle procedure burocratiche; all'ineadeguatezza degli strumenti offerti dalla normativa vigente, riferiti a realtà del tutto diverse da quelle, assolutamente eccezionali, del centro storico; alla pluralità di competenze amministrative coinvolte, facenti capo ad organi e ad amministrazioni che operano in maniera non coordinata; ad una gestione dell'edilizia residenziale pubblica orientata verso la costruzione di nuovi alloggi in zone periferiche, piuttosto che al recupero del patrimonio esistente; alle carenze della strumentazione urbanistica in ordine all'individuazione delle necessarie dotazioni infrastrutturali; alla mancanza di una politica fiscale «mirata»; insomma, a tutta una serie di fattori che, da un lato, ha

XII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

materialmente impedito l'attuazione di interventi organici e di largo respiro e, dall'altro lato, ha disincentivato il mondo imprenditoriale ad effettuare investimenti nel centro storico.

Occorre, pertanto, porre un freno definitivo a tale fenomeno involutivo creando i presupposti per una reale inversione di tendenza, che consenta di salvaguardare e recuperare un patrimonio che, nella sua dimensione complessiva, presenta caratteristiche di assoluta eccezionalità.

Questo obiettivo può essere perseguito solo attraverso la predisposizione di strumenti specifici e adeguati, in quanto la particolarità della situazione urbanistica e sociale del centro storico di Genova, per le ragioni anzidette, solleva problematiche ben difficilmente risolvibili con la sola applicazione degli ordinari strumenti di governo del territorio e dell'attività edificatoria.

L'esigenza imprescindibile - da un lato - di individuare meccanismi operativi in parte nuovi e specifici e - dall'altro lato - di attribuire all'amministrazione poteri eccezionali per risolvere i problemi legati all'espropriazione, alle occupazioni abusive e agli sfratti, oltre agli aspetti relativi alle agevolazioni fiscali, indirizza inevitabilmente verso un intervento del legislatore statale.

A tali finalità risponde la presente proposta di legge speciale, che si fa carico principalmente di soddisfare le seguenti esigenze:

a) esclusione, in linea di principio, di finanziamenti pubblici per la realizzazione degli interventi di recupero, che sono invece incentivati tramite la previsione di idonee agevolazioni fiscali;

b) individuazione di strumenti operativi che consentano di operare con efficienza, evitando la moltiplicazione delle procedure e i rallentamenti burocratici ed accentrando in un unico contesto procedimentale i momenti decisionali che, fin dall'inizio, devono coinvolgere tutte le autorità preposte alla tutela di interessi settoriali, facendo all'uopo ricorso all'istituto dell'accordo di

programma, disciplinato dalla legge n. 142 del 1990;

c) definizione di una disciplina di carattere non eccessivamente rigido, ma dotata di sufficiente flessibilità, in modo da adattarsi alla varietà delle situazioni e dei problemi, non sempre individuabili a priori, che inevitabilmente si presenteranno in fase esecutiva.

In questa prospettiva, la proposta di legge prevede che gli interventi di recupero e di riqualificazione del centro storico siano realizzati sulla base di programmi biennali di attuazione (articolo 2), il primo dei quali dovrà essere approvato dal comune di Genova entro un anno dall'entrata in vigore della legge, anche su proposta dei soggetti interessati, mentre i successivi programmi verranno approvati con cadenza biennale.

Per l'approvazione dei programmi di intervento, è previsto che si faccia ricorso all'accordo di programma di cui all'articolo 27 della legge 8 giugno 1990, n. 142 (articolo 5).

Alla conferenza per l'approvazione dell'accordo di programma dovranno partecipare i rappresentanti di tutte le amministrazioni competenti, in via ordinaria, a rilasciare autorizzazioni, concessioni, assensi, nulla osta o pareri.

È prevista una fase di pubblicità, con possibilità per i soggetti interessati di presentare osservazioni e opposizioni, dopo di che il programma viene definitivamente approvato in sede di conferenza delle amministrazioni interessate.

L'articolo 6 precisa che l'approvazione del programma equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza dei relativi lavori e comporta, ove occorra, variante agli strumenti urbanistici e territoriali vigenti.

Le modalità di attuazione del programma sono definite dall'articolo 7 che prevede quattro diverse forme, a seconda dell'entità e delle caratteristiche dei singoli interventi:

a) semplice comunicazione al comune, accompagnata da relazione asseverata di un professionista abilitato;

b) concessione edilizia diretta;

c) concessione edilizia corredata da atto unilaterale d'obbligo riferito all'esecuzione di opere di urbanizzazione;

d) convenzione urbanistica.

Per agevolare l'assunzione delle decisioni necessarie - a livello di singolo edificio o di ambito organico - alla realizzazione degli interventi di recupero:

gli interventi relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari, possono essere deliberati - in deroga al codice civile - con l'assenso dei condomini che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio (articolo 8, comma 2);

gli interventi relativi ad ambiti organici individuati nel programma possono essere attuati su iniziativa dei soggetti proprietari (o comunque aventi titolo) che rappresentino, in base all'imponibile catastale, più della metà del valore degli immobili ricompresi nell'ambito organico, previo invito agli altri proprietari ad aderire all'iniziativa. I soggetti non aderenti all'iniziativa potranno essere espropriati, con assegnazione degli immobili ai soggetti attuatori (articolo 9).

Tali previsioni si ricollegano a quelle dell'articolo 10 della proposta di legge, che stabilisce un vero e proprio obbligo, a carico dei proprietari, di attuare gli interventi previsti dal programma, pena l'attivazione delle misure coattive ivi previste, non esclusa l'espropriazione.

Sempre nella prospettiva di garantire l'effettivo raggiungimento degli obiettivi fissati

dalla legge, sono altresì previsti poteri sostitutivi nel caso di inerzia o di ritardo da parte del comune nell'adozione degli atti o adempimenti di sua competenza (articolo 14).

Per il perseguimento delle finalità previste, il comune di Genova potrà altresì promuovere - ai sensi dell'articolo 12 della legge 23 dicembre 1992, n. 498 - la costituzione di una o più società di capitali, con la partecipazione di operatori privati e pubblici ed enti finanziatori (articoli 16 e 17).

Per agevolare e incentivare le iniziative volte all'attuazione degli interventi di recupero, la proposta di legge prevede:

l'esenzione dal pagamento degli oneri di concessione stabiliti dall'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modifiche e integrazioni;

l'applicazione di un regime fiscale agevolato ad ampio spettro, concernente sia le imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia l'IVA, e le imposte sui redditi (articoli 18, 19 e 20);

l'applicazione di contributi in conto interessi sui mutui che i soggetti interessati potranno contrarre per l'attuazione degli interventi previsti dalla proposta di legge (articolo 21).

Infine, è stabilito il divieto di alienazione, per un periodo di cinque anni, degli immobili che abbiano fruito dei benefici anzidetti (articolo 22).

DISEGNO DI LEGGE
—**Art. 1.***(Finalità)*

1. Il recupero e la riqualificazione architettonica, urbanistica, ambientale, economica e sociale del centro storico di Genova sono di preminente interesse nazionale.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono attuati con le modalità previste dalla presente legge.

Art. 2.*(Perimetrazione)*

1. Per il conseguimento delle finalità di cui all'articolo 1, il comune, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, provvede alla perimetrazione del comprensorio del centro storico di Genova.

2. La perimetrazione di cui al comma 1 deve comprendere oltre al centro antico medievale, quale delimitato nel vigente piano regolatore generale di Genova, anche le zone immediatamente adiacenti che ad esso fanno corona, al fine di consentire la localizzazione di dotazioni infrastrutturali e di servizi che non possono trovare sede al suo interno e per garantire adeguate ed idonee sistemazioni ambientali al contorno.

3. In sede di perimetrazione il comune provvederà a suddividere il comprensorio del centro storico in comparti omogenei, ai fini dell'organica attuazione degli interventi oggetto della presente legge.

Art. 3.*(Programma di attuazione)*

1. Gli interventi di recupero e riqualificazione previsti dalla presente legge sono rea-

lizzati, nell'ambito della perimetrazione definita ai sensi dell'articolo 2, sulla base di programmi biennali di attuazione.

2. Entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge il comune approva, anche su proposta dei soggetti interessati, il primo programma di attuazione degli interventi, definendo, tra l'altro:

a) le aree e gli immobili, pubblici e privati, sui quali saranno effettuati gli interventi di recupero, urbanistico ed edilizio, ai sensi della presente legge;

b) gli immobili da demolire in relazione ad esigenze di diradamento e per la realizzazione di opere infrastrutturali;

c) gli immobili e le aree da acquisire per assicurare organica attuazione degli interventi previsti nel programma;

d) le principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

e) le previsioni di fattibilità finanziaria.

3. I successivi programmi di attuazione verranno approvati con cadenza biennale e dovranno contenere, inoltre, una relazione sulla stato di attuazione degli interventi previsti nei programmi precedenti.

4. I programmi di attuazione, ai fini del corretto sviluppo e riqualificazione del tessuto insediativo, potranno prevedere la ridistribuzione dei volumi nell'ambito del medesimo organismo edilizio, nonchè il trasferimento delle volumetrie da demolirsi ovvero di quelle pertinenti ad aree di sedime di edifici diruti, risultanti dalle planimetrie catastali, su altri lotti ricompresi nello stesso programma di attuazione.

Art. 4.

(Elaborati)

1. Il programma di attuazione è costituito dai seguenti elaborati:

a) relazione illustrativa dettagliata in cui siano indicati gli obiettivi che si intendono raggiungere, anche in relazione alla situazione socio-economica dei singoli comparti di intervento, le relative soluzioni

urbanistico-edilizie proposte e le fasi di attuazione dello stesso;

b) l'elenco delle emergenze monumentali tutelate ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, nonchè l'elenco degli immobili di particolare peculiarità da salvaguardare in relazione alla conservazione del tipo edilizio e dei suoi caratteri architettonici. Entrambi gli elenchi devono essere accompagnati da specifiche schede esplicative, una per ogni immobile vincolato, che pongano in evidenza l'oggetto del vincolo tramite foto e grafici, le notizie storico-critiche nonchè gli interventi su di essi ammissibili ed una planimetria in scala 1 : 500 con indicazione grafica delle localizzazioni degli elementi elencati;

c) rilievo aereofotogrammetrico quotato in scala non inferiore a 1 : 500 da cui risultino le quote del terreno, dell'imposta delle coperture, dei volumi e delle sovrastrutture;

d) ricerca storico-documentale generale accompagnata da grafici specifici con indicazioni delle più salienti trasformazioni del tessuto urbano;

e) planimetria in scala 1 : 500 con indicazione precisa:

1) dei corpi di fabbrica o parte dei corpi di fabbrica da demolire;

2) delle aree oggetto di sistemazioni a verde e ad attrezzature di servizio;

3) delle infrastrutture di parcheggio suddivise per classi d'uso: residenziale e a rotazione, a gestione pubblica e privata;

4) delle infrastrutture di servizio scolastico con relative aree di pertinenza sia esistenti che in previsione;

5) delle infrastrutture di servizio comune sia in previsione che esistenti con relativa area di pertinenza suddivisa per tipo di gestione: pubblica e privata;

6) dei percorsi suddivisi per tipo di transito: pedonale-veicolare e per quest'ultimo limitato, illimitato, nonchè il tipo di intervento cui devono essere sottoposti; semplice manutenzione, parziale ripristino, completa sostituzione del manto;

7) delle aree libere oggetto di ricostruzione totale e parziale;

8) degli allineamenti fissi da tenere nelle nuove costruzioni e ricostruzioni;

f) normativa tecnica di attuazione relativa a:

1) indici fondiari e territoriali per le nuove costruzioni e ricostruzioni anche in deroga a quanto stabilito dal decreto ministeriale 2 aprile 1968;

2) altezze massime ammissibili per le nuove costruzioni e ricostruzioni;

3) destinazioni d'uso degli immobili e loro modifica;

4) salvaguardia delle caratteristiche architettoniche degli edifici e di quelle ambientali;

5) principali arredi urbani;

6) materiali di finitura per le costruzioni, per le pavimentazioni degli spazi pubblici e l'uso pubblico degli arredi urbani e degli impianti tecnologici in vista.

Art. 5.

(Procedimento di approvazione)

1. Per l'approvazione dei programmi di attuazione, il sindaco promuove un accordo di programma ai sensi dell'articolo 27 della legge 8 giugno 1990, n. 142, a tal fine convocando apposita conferenza delle amministrazioni interessate.

2. Alla conferenza partecipano i rappresentanti, regolarmente delegati, di tutte le amministrazioni e gli enti che sarebbero competenti in via ordinaria a rilasciare autorizzazioni, concessioni, assensi, nulla osta o pareri.

3. Il progetto di programma di attuazione è adottato con deliberazione assunta all'unanimità dei rappresentanti delle amministrazioni ed enti intervenuti alla conferenza.

4. Il programma adottato è depositato, unitamente ai relativi atti grafici e normativi, per quindici giorni consecutivi, a libera visione del pubblico, presso la segreteria comunale, previo avviso da affiggersi all'Albo pretorio e da pubblicarsi sul bollettino ufficiale della regione o su quotidiani a diffusione regionale.

5. Fino a quindici giorni dopo la scadenza del periodo di deposito di cui al comma 4, possono essere presentate opposizioni da parte dei proprietari di immobili compresi nel programma ed osservazioni da parte di chiunque vi abbia interesse.

6. L'istruttoria sulle eventuali osservazioni e opposizioni viene effettuata dal comune nei successivi sessanta giorni.

7. Scaduto il termine di cui al comma 6, il sindaco provvede a riconvocare la conferenza delle amministrazioni interessate, per la definitiva approvazione del programma, senza necessità di ripubblicazione degli atti, qualora gli stessi siano stati modificati a seguito dell'accoglimento delle opposizioni e osservazioni presentate.

8. Qualora in sede di conferenza non venga raggiunta l'unanimità, si provvederà ai sensi dell'articolo 14, comma 2-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

9. La deliberazione di approvazione del programma è depositata presso la segreteria comunale a permanente e libera visione del pubblico, ed è pubblicata sul bollettino ufficiale della regione Liguria.

Art. 6.

(Efficacia)

1. L'approvazione dei singoli programmi di attuazione da parte della conferenza delle amministrazioni interessate equivale a dichiarazione di pubblica utilità e i relativi lavori sono dichiarati indifferibili ed urgenti a tutti gli effetti di legge.

2. L'approvazione del programma comporta, ove occorra, variante agli strumenti urbanistici e territoriali vigenti.

3. Gli interventi ricompresi nei programmi di attuazione non sono subordinati all'inclusione nei programmi pluriennali di attuazione di cui all'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 7.

(Attuazione dei programmi)

1. I programmi sono attuati mediante:

a) relazione asseverata di un professionista abilitato, da depositare in comune

unitamente alla comunicazione indicante la data di inizio dei relativi lavori, per gli interventi su edifici singoli, di cui all'articolo 31, lettere *b)* e *c)*, della legge 5 agosto 1978, n. 457, che non comportino alcuna sostanziale variazione di superficie lorda abitabile, di volume e di destinazione d'uso;

b) concessione edilizia diretta, per gli interventi su edifici singoli di ristrutturazione edilizia, di cui all'articolo 31, lettera *d)*, della legge 5 agosto 1978, n.457, ancorchè comportanti aumento delle superfici lorde abitabili, fermo restando il volume preesistente: tali interventi di ristrutturazione possono esser eseguiti anche mediante demolizione o ricostruzione dell'organismo edilizio, esclusi i casi di espresso divieto, previsti dal programma, ovvero di interventi su immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089;

c) concessione edilizia corredata da atto unilaterale d'obbligo, nei confronti del comune, con il quale il soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione di pertinenza dell'intervento, quando si tratti di intervenire su singoli edifici comportanti aumenti di volumetria, ovvero negli altri casi stabiliti dal programma di attuazione;

d) convenzione urbanistica, per l'attuazione degli interventi previsti per i singoli ambiti organici individuati dal programma. Tale convenzione dovrà, in particolare, stabilire l'obbligo dei soggetti attuatori di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero di allacciamento della zona ai pubblici servizi, a scomputo, in tutto o in parte, dei relativi oneri, determinati ai sensi di legge.

2. In relazione alla reale situazione insediativa e alle obiettive condizioni del tessuto edificato interessato, in sede di redazione del programma ovvero in sede di stipulazione degli atti d'obbligo e convenzionali di cui alle lettere *c)* e *d)* del comma 1, potrà stabilirsi, in luogo della esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, la determinazione di un onere finanziario, da rapportarsi alle effettive carenze di servizi nella zona. La somma così determinata dovrà es-

sere destinata alla realizzazione di pubblici servizi concretamente e specificatamente individuati e localizzati, sulla base delle pertinenti indicazioni del programma.

3. Gli interventi edilizi attuativi dei programmi previsti dalla presente legge, che comportino un miglioramento delle condizioni igieniche e abitative delle singole unità immobiliari, mediante la riorganizzazione distributiva delle stesse e l'inserimento di più adeguati servizi e accessori, possono essere eseguiti anche in deroga alle vigenti norme igienico-edilizie in materia di altezze interne dei vani e di superfici minime degli stessi, sino ad una riduzione massima del 20 per cento per le prime e del 30 per cento per le seconde, rispetto alle misure stabilite dalle suddette norme.

4. In sede di esecuzione degli interventi previsti dal comma 1 del presente articolo, esclusi quelli comunque non comportanti aumenti di superficie lorda abitabile o di volume, nè mutamenti di destinazione d'uso, dovrà essere assicurata la realizzazione di parcheggi privati, pertinenziali secondo la misura stabilita dall'articolo 41-*sexies* della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 1 della legge 24 marzo 1989, n. 122, salvo il caso in cui sia dimostra l'assoluta impossibilità di realizzare, anche solo in parte, detti parcheggi nell'ambito del fabbricato oggetto di intervento o nelle aree di pertinenza.

5. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, relativi ad immobili non ricompresi nel perimetro dei programmi di attuazione, così come definiti al precedente articolo 3, sono disciplinati dalle vigenti norme in materia.

Art. 8.

(Interventi su singoli edifici)

1. Gli interventi relativi a singole unità immobiliari o a singoli edifici sono attuati dai proprietari ovvero dai soggetti aventi titolo, in base alla normativa vigente.

2. In deroga alle disposizioni del codice civile, gli interventi di recupero e riqualifi-

cazione relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari possono essere disposti dalla maggioranza dei condomini che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio.

Art. 9.

(Interventi negli ambiti organici)

1. Gli interventi di recupero relativi agli ambiti organici individuati dal programma sono attuati dai proprietari, ovvero da soggetti aventi titolo in base alla normativa vigente, singoli o riuniti in consorzio, nonché dagli altri soggetti indicati all'articolo 28, quinto comma, della legge 5 agosto 1978, n. 457, sulla base della convenzione di cui al precedente articolo 7, comma 1, lettera d).

2. La proposta di convenzione potrà essere presentata al comune dai soggetti aventi titolo che rappresentino, in base all'immobile catastale, più della metà del valore catastale degli immobili ricompresi nell'ambito organico, previo invito ai restanti proprietari ad aderire all'iniziativa entro il termine di novanta giorni e ad intervenuta infruttuosa scadenza dello stesso.

3. A seguito della stipulazione della convenzione, i proponenti potranno conseguire la piena disponibilità degli immobili dei proprietari non aderenti all'iniziativa, mediante espropriazione, secondo le modalità previste dal successivo articolo 10, commi 4 e seguenti.

4. Il comune di Genova e gli altri enti pubblici, anche non territoriali, interessati all'attuazione del programma, hanno facoltà, nel caso siano proprietari di immobili compresi nel programma stesso, di stipulare contratti di permuta aventi per oggetto altri immobili, ovvero di conferire gli stessi alle società di cui al successivo articolo 16.

5. È, inoltre, facoltà del comune delegare in tutto o in parte l'esercizio delle sue competenze, ai sensi dell'articolo 13, comma 2, della legge 17 febbraio 1992, n. 179.

Art. 10.

(Obbligo di intervento)

1. I proprietari o aventi titolo, singoli o riuniti in consorzio, hanno l'obbligo di provvedere all'attuazione degli interventi previsti nel programma, per la parte non di competenza del comune. A tal fine, essi devono presentare la richiesta di autorizzazione o concessione edilizia, ovvero la proposta di convenzione, di cui al precedente articolo 7, nei termini che saranno all'uopo stabiliti nel programma.

2. Ove i proprietari, singoli o consorziati, non provvedano a dar corso alle iniziative cui sono tenuti, il sindaco, previa diffida, procede, decorsi trenta giorni dall'emanazione di quest'ultima, alle espropriazioni degli immobili, ovvero provvede d'ufficio, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa nei confronti dei proprietari delle spese sostenute.

3. Il comune ha, altresì, la facoltà di acquisire, in via bonaria, anche mediante permuta, la proprietà immobiliare dei soggetti che non intendano dar corso agli interventi.

4. In caso di pluralità di proprietari o di titolari di altri diritti reali sugli edifici o comunque sugli immobili ricompresi nei comparti omogenei individuati nel programma di attuazione, i proprietari riuniti in consorzio che rappresentino più della metà del valore catastale degli immobili interessati procederanno all'acquisizione, anche mediante espropriazione, delle restanti porzioni o quote di tali immobili appartenenti agli altri proprietari o titolari di diritti reali che non abbiano aderito al consorzio stesso, entro novanta giorni dalla data di pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana, foglio delle inserzioni, dell'estratto del contratto di consorzio, corredato dall'indicazione degli immobili interessati dall'intervento di recupero che questo si prefigge di attuare.

5. Entro trenta giorni dalla pubblicazione dell'estratto del contratto di consorzio nella *Gazzetta Ufficiale* dovrà essere pubblicato, a

cura degli amministratori, su almeno due quotidiani, di cui uno a diffusione nazionale ed uno a diffusione locale, un avviso contenente la notizia della costituzione del consorzio e l'invito ai proprietari degli immobili dell'intervento ad aderirvi, con le relative modalità di adesione. Fra la data dell'ultima pubblicazione, in ordine di tempo, di tale avviso sulla stampa quotidiana e il termine fissato nel comma 4 per i proprietari per aderire al consorzio, devono intercorrere non meno di sessanta giorni. Il ritardo nella pubblicazione del predetto avviso sulla stampa quotidiana sarà produttivo della proroga per un ugual periodo della scadenza del termine come sopra fissato per i proprietari per aderire al consorzio.

6. L'inosservanza degli obblighi di informazione previsti dai commi 4 e 5 renderà inefficaci gli atti nel frattempo compiuti dal consorzio. Qualora tale inosservanza dovesse protrarsi per oltre centoventi giorni dalla data di stipulazione del contratto di consorzio, i proprietari aderenti ad esso decadranno dai benefici della presente legge.

Art. 11.

(Oneri di concessione)

1. Gli interventi di recupero previsti dalla presente legge sono esentati dagli oneri stabiliti dall'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 12.

(Espropriazioni)

1. Le espropriazioni per pubblica utilità e le occupazioni temporanee degli immobili, necessarie all'attuazione del programma, sono disposte dal sindaco, anche su richiesta dei consorzi di proprietari di cui all'articolo 10, comma 4 e seguenti, ai sensi della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni e integrazioni.

2. Le indennità di espropriazione sono determinate a norma dell'articolo 5-bis del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, nella legge 8 agosto 1992, n. 359.

Art. 13.

(Assegnazioni)

1. Il comune potrà cedere in proprietà o in diritto di superficie gli immobili già appartenenti al patrimonio comunale ovvero acquisiti a seguito delle espropriazioni disposte ai sensi del precedente articolo 10, comma 2, ai soggetti che ne facciano richiesta, i quali si obblighino alla realizzazione, negli immobili considerati, degli interventi previsti nel programma. I criteri e le procedure di assegnazione saranno stabiliti con deliberazione della giunta comunale.

2. Il corrispettivo delle cessioni di cui al comma 1 sarà commisurato all'indennità di espropriazione corrisposta, maggiorata del venti per cento in considerazione dell'aumento di valore derivante dall'approvazione del programma di attuazione.

Art. 14.

(Poteri sostitutivi)

1. In caso di inerzia o di ritardo da parte del comune, nell'adozione degli atti o adempimenti previsti a suo carico dalla presente legge, provvederà, in via sostitutiva, un commissario *ad acta* nominato dal Presidente della giunta regionale su istanza dei soggetti interessati.

Art. 15.

(Ufficio speciale per il centro storico)

1. Il comune di Genova, nell'ambito della propria organizzazione tecnico-amministrativa, istituirà un ufficio speciale per il centro storico, che avrà compiti e funzioni di alta sorveglianza dei lavori, ai fini della loro

realizzazione nel rispetto degli schemi progettuali approvati dal comune.

Art. 16.

(Società operative)

1. Per il perseguimento delle finalità di cui alla presente legge, il comune di Genova potrà promuovere, ai sensi dell'articolo 12 della legge 23 dicembre 1992, n. 498, la costituzione di una o più società di capitali, con la partecipazione dello stesso comune, di operatori privati e pubblici nonché di enti finanziari, anche raggruppati in forma societaria consortile.

2. Le società di cui al comma 1 avranno per oggetto l'espletamento delle seguenti attività:

a) coordinamento e gestione degli interventi previsti nei singoli programmi di attuazione;

b) indirizzi progettuali e supervisione progettuale esecutiva;

c) gestione finanziaria e immobiliare;

d) espropri e contenzioso;

e) progettazione delle opere infrastrutturali primarie;

f) rapporti con il comune e con gli altri enti;

g) direzione dei lavori;

h) definizione fabbisogni, realizzazione e gestione case-parcheggio.

3. Le società di cui al presente articolo dovranno pervenire alla stipulazione e alla sottoscrizione dei contratti di affidamento dei lavori entro un periodo non superiore a due anni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

4. Le società, inoltre, al fine di accelerare la realizzazione dei programmi di massima degli interventi approvati, potranno affidare in appalto o in concessione parziale le attività necessarie per l'esecuzione delle opere, nonché l'eventuale loro manutenzione, a imprese edili, anche cooperative, e loro consorzi, raggruppamenti temporanei e società consortili.

5. Le medesime società, verificandosi i casi previsti nel comma 4, dovranno affi-

dare almeno il trenta per cento delle attività e dei lavori in appalto o in sub-concessione parziale a imprese edili, anche cooperative, e loro consorzi, raggruppamenti temporanei e società consortili aventi sede legale nella regione Liguria.

Art. 17.

(Emissione di obbligazioni)

1. In deroga all'articolo 2410 del codice civile, le società di cui all'articolo 16 potranno emettere obbligazioni, nominative o al portatore, per somme non eccedenti il quintuplo del capitale sociale versato ed esistente, secondo l'ultimo bilancio approvato. La differenza tra il valore delle obbligazioni emesse e l'entità del capitale versato ed esistente secondo l'ultimo bilancio approvato deve essere garantita o con i mezzi indicati dal secondo comma del predetto articolo 2410 del codice civile o con fidejussioni rilasciate da istituti di credito.

2. Qualora i sottoscrittori delle obbligazioni siano proprietari ovvero titolari di altro diritto reale su una o più unità immobiliari ubicate nella zona di intervento delle società emittenti, le obbligazioni sottoscritte e i relativi interessi sono esenti da qualsiasi imposta, fino alla concorrenza del valore catastale delle unità immobiliari suddette e per tutto il tempo in cui perduri, in capo a tali soggetti, la proprietà o il diritto reale sulle stesse.

3. I titolari delle obbligazioni di cui ai commi 1 e 2 saranno tenuti, qualora intendessero alienarle, ad offrirle in prelazione alla società emittente, a un prezzo pari al loro valore nominale.

Art. 18.

(Regime fiscale agevolato)

1. I proprietari di unità immobiliari ubicate nelle zone ricadenti nel centro storico di Genova, come definito ai sensi della presente legge, interessate all'esecuzione di interventi di recupero previsti dai singoli pro-

grammi di attuazione, beneficiano del regime fiscale agevolato di cui agli articoli 1, 2 e 3 della legge 2 agosto 1982, n. 512, per un periodo di venti anni a decorrere dalla data di approvazione dei singoli programmi.

2. Ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali relative a ogni tipo di formalità o contratto, comunque connesse alla realizzazione dei programmi di attuazione, si applicano le agevolazioni di cui agli articoli 72 e 73 della legge 14 maggio 1981, n. 219, e successive modificazioni e integrazioni, nell'interpretazione autentica dei casi cui tali disposizioni agevolative si riferiscono, fornita con l'articolo 8 del decreto-legge 20 novembre 1987, n. 474, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 gennaio 1988, n. 12.

3. Ai trasferimenti di immobili siti nel centro storico di Genova nei confronti dei soggetti attuatori di interventi di recupero, ai sensi della presente legge, si applicano le imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa, con esenzione dall'imposta sull'incremento di valore degli immobili.

4. Le permutate di immobili siti nel medesimo ambito territoriale di cui al comma 3, finalizzate all'attuazione di interventi di recupero ai sensi della presente legge, sono esenti dall'imposta sull'incremento di valore degli immobili e sono soggette alle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa.

Art. 19.

(Regime IVA)

1. Le prestazioni di servizi dipendenti da contratti d'appalto relativi all'esecuzione degli interventi di recupero su fabbricati, e connesse opere di urbanizzazione ed impianti, ai sensi della presente legge, nonché le cessioni della proprietà, o di altri diritti reali, su fabbricati o porzioni di fabbricati oggetto di interventi di recupero ai sensi della presente legge, effettuate dalle imprese che li hanno eseguiti, sono soggette all'imposta sul valore aggiunto con l'ali-

quota del 4 per cento. Tali cessioni sono inoltre esenti dall'imposta sull'incremento di valore degli immobili.

Art. 20.

(Imposte sui redditi)

1. Il reddito delle unità immobiliari destinate ad uso di civile abitazione, possedute dalle persone fisiche e dagli enti di cui alla lettera c), comma 1, dell'articolo 87 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, diverse da quelle di cui all'articolo 40 del predetto testo unico, per le quali vengono posti in essere interventi di recupero edilizio ed urbanistico definiti all'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, con esclusione di quelli di cui alla lettera a) dello stesso articolo, è diminuito, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche o dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche e dell'imposta locale sui redditi, fino alla concorrenza del reddito stesso per il periodo d'imposta in cui è stato eseguito il pagamento a saldo e per quello successivo, di una quota pari al 25 per cento, per ciascun periodo d'imposta, della spesa sostenuta dal possessore del reddito in proporzione alla quota di possesso e rimasta effettivamente a suo carico. La riduzione si applica per gli interventi il cui pagamento a saldo intervenga non oltre il 31 dicembre 2015.

2. L'avvenuta realizzazione dell'intervento e il sostenimento della relativa spesa devono essere comprovati dalla dichiarazione di un tecnico iscritto all'albo degli ingegneri e architetti o al collegio dei geometri e da fatture o altri documenti fiscalmente regolari, da allegare alla dichiarazione dei redditi relativa al primo periodo di imposta da cui si applica la riduzione.

Art. 21.

(Contributi in conto interessi)

1. L'entità del contributo in conto interessi da applicare su mutui, che tutti i sog-

getti interessati all'attuazione dei programmi, persone fisiche o giuridiche, sono abilitati a contrarre per gli interventi di cui alla presente legge, è fissata entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della stessa con decreto del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro del tesoro, sulla base dei costi stimati di intervento, fissati nei programmi di attuazione, ivi compresi gli oneri necessari per l'acquisizione degli immobili oggetto dei programmi stessi.

2. Il Ministro del tesoro disciplina con apposita convenzione i rapporti con gli istituti mutuanti, entro il termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

3. Le società, di cui al precedente articolo 16 nonché gli altri soggetti promotori degli interventi compresi nei programmi, sono abilitati a contrarre i mutui di cui al comma 1, a un tasso agevolato di preammortamento calcolato secondo i criteri stabiliti dalla legge 5 agosto 1978, n. 457, e, comunque, non superiore al 50 per cento del tasso di riferimento di cui al decreto ministeriale che lo contempla.

4. Restano ferme le ulteriori agevolazioni contributive e creditizie previste dalla normativa vigente in materia.

Art. 22.

(Alienazione degli immobili e trasferimento dei benefici)

1. In caso di alienazione di unità immobiliari aventi titolo ai benefici disposti dalla presente legge, il diritto ai contributi spettanti al dante causa si trasferisce all'acquirente.

2. È fatto divieto ai proprietari di immobili, fruitori dei benefici di cui agli articoli precedenti, di alienare per un periodo di cinque anni dall'ottenimento dei benefici stessi pena la loro decadenza, salvo che la vendita venga effettuata in favore delle società di cui all'articolo 16.

3. Le plusvalenze, realizzate in sede di alienazione dei beni immobili compresi nei

programmi di attuazione, non concorrono alla formazione del reddito complessivo del contribuente, in deroga di quanto previsto all'articolo 82, commi 1 e 2, del testo unico delle imposte dirette, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, se il periodo intercorrente tra la data di acquisto e di vendita sia superiore a due anni.

