

Proposta di legge in materia di tutela dei centri storici, dei nuclei e dei complessi edilizi storici

(12 novembre 2018)

Art. 1

Finalità

I centri storici, i nuclei e i complessi edilizi identificati nell'insediamento storico quale risulta dal nuovo catasto del 1939, costituiscono la più ampia testimonianza, materiale e immateriale, avente valore di civiltà, del patrimonio culturale della nazione e la loro tutela è finalizzata a preservare la memoria della comunità nazionale nelle plurali identità di cui si compone e ad assicurarne la conservazione e la pubblica fruizione anche al fine di valorizzare e promuovere l'uso residenziale, sia pubblico che privato, per i servizi e per l'artigianato.

Art. 2

Dichiarazione e disciplina

1. Ai sensi degli artt. 9 e 117, co. 2, lettera s) della Costituzione, alla data di entrata in vigore della presente legge, i centri storici, i nuclei e i complessi edilizi di cui all'art. 1, sono dichiarati "beni culturali d'insieme" e soggetti alle misure di protezione e di conservazione di cui al capo III della parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs. 42/2004.

2. I centri storici, i nuclei e i complessi edilizi di cui all'art. 1 sono sottoposti a disciplina conservativa del patrimonio edilizio pubblico e privato, con divieto di demolizione e ricostruzione e di trasformazione dei caratteri tipologici e morfologici degli organismi edilizi e dei luoghi aperti, di modificazione della trama viaria storica e dei relativi elementi costitutivi, con divieto altresì di nuova edificazione anche degli spazi rimasti liberi; sono esclusi gli usi non compatibili ovvero tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

Art. 3

Competenze delle regioni e dei comuni

Le regioni, nell'ambito delle loro competenze legislative in materia di governo del territorio, disciplinano i centri storici, i nuclei e i complessi edilizi di cui all'art. 1 nel rispetto dei seguenti principi fondamentali:

a) definizione nello strumento urbanistico comunale del perimetro dell'insediamento storico quale risulta dal nuovo catasto edilizio urbano del 1939;

b) individuazione nello strumento urbanistico comunale degli edifici e di altri immobili, posti in ogni altra parte del territorio, oltre a quelli assoggettati alla disciplina del codice dei beni culturali e del paesaggio, che presentano interesse storico per le caratteristiche architettoniche/tipologiche in sé o in relazione al contesto dell'insediamento e conseguente assoggettamento alla disciplina conservativa di cui all'art. 2;

c) individuazione nello strumento urbanistico comunale, d'intesa con il ministero dei Beni e delle attività culturali, di eventuali deroghe alla disciplina conservativa di cui all'art. 2, co. 2 per esigenze di pubblico interesse su singoli elementi dell'insediamento storico con esclusione dei beni culturali già dichiarati;

d) promozione nello strumento urbanistico comunale delle destinazioni d'uso residenziali, artigianali e commercio di vicinato nei centri storici, nei nuclei e nei complessi edilizi di cui all'art. 1;

e) individuazione nello strumento urbanistico comunale delle componenti dell'insediamento storico e suoi singoli elementi costitutivi, trasformati negli anni successivi al

1939, per i quali in luogo della disciplina conservativa di cui all'art. 2 si pone l'esigenza del ripristino di condizioni di compatibilità e coerenza con il contesto urbano, anche in ragione delle destinazioni d'uso, in modi da definire attraverso una disciplina specifica;

f) individuazione dei criteri per confermare le trasformazioni effettuate o per prevedere il ripristino dei caratteri tipologici originari degli organismi;

g) formazione di programmi di intervento per l'utilizzazione di risorse finanziarie disponibili, e di eventuali stanziamenti integrativi, per il recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzato alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica.

Art. 4

Semplificazione amministrativa

1. L'accertamento da parte del ministero dei Beni e delle attività culturali della conformità dello strumento urbanistico comunale alla presente legge vale come nulla osta ai fini della realizzazione degli interventi. Restano comunque sottoposti al parere ministeriale gli interventi oggetto delle eventuali deroghe di cui all'art. 3, co. 1, lett. c).

2. Sono fatte salve le misure di protezione e le procedure relative ai beni culturali di cui agli artt. 10 ed 11 del Codice, DLgs. 42/2004 già oggetto di dichiarazione.

Art. 5

Programma straordinario dello Stato per il ripristino della residenza negli insediamenti storici

Al fine di consolidare ed incrementare la funzione residenziale negli insediamenti storici di cui all'art. 1 è approvato, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, previa intesa con la Conferenza unificata, un piano decennale per l'edilizia residenziale pubblica. Detto piano prevede:

a) l'utilizzo a favore dell'edilizia residenziale pubblica del patrimonio immobiliare pubblico dismesso (statale, comunale e regionale);

b) l'obbligo di mantenere le destinazioni residenziali con la sospensione dei cambi d'uso verso destinazioni diverse fatte salve le attrezzature pubbliche e quelle strettamente connesse e compatibili con la residenza;

c) l'erogazione di contributi a favore di Comuni caratterizzati da elevata riduzione della popolazione residente per l'acquisto di alloggi da cedere in locazione a canone agevolato;

d) la possibilità di subordinare il rilascio del titolo abilitativo, per interventi di recupero superiori o uguali alle quattro unità, alla stipula di una convenzione mediante la quale i proprietari si impegnano a locare, a un canone concordato con il Comune, una quota non inferiore al 25 per cento delle abitazioni recuperate assicurando la priorità ai precedenti occupanti.

Art. 6

Norma transitoria

Sino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle leggi regionali di cui all'art. 3, per i beni culturali d'insieme sono esclusi gli interventi in contrasto con l'art. 2, co. 2. Con esclusione dei beni culturali già dichiarati, l'inizio dei lavori è subordinato alla previa comunicazione del progetto alla Soprintendenza, che può opporre il proprio diniego, con provvedimento motivato, entro il termine perentorio di 60 giorni.