

# SENATO DELLA REPUBBLICA

X LEGISLATURA

N. 3190

## DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei deputati **SEPPIA, NERLI, MONACI, SERAFINI**  
**ANNA MARIA, MINUCCI, VIOLANTE e QUERCINI**

*(V. Stampato Camera n. 2690)*

*approvato dalla VII Commissione permanente (Cultura, scienza e istruzione) della Camera dei deputati nella seduta del 23 gennaio 1992*

*Trasmesso dal Presidente della Camera dei deputati alla Presidenza il 27 gennaio 1992*

**Provvedimenti per la tutela dei caratteri ambientali,  
architettonici e artistici della città di Siena**

**DISEGNO DI LEGGE**  
—

## Art. 1.

*(Finalità della legge).*

1. Lo Stato interviene, a norma della presente legge, per la tutela e la salvaguardia del carattere monumentale, storico, artistico, urbanistico e paesistico della città di Siena, nonché per il risanamento, il restauro, il recupero, il consolidamento ed il miglioramento delle condizioni antisismiche del patrimonio edilizio ed architettonico esistente, anche allo scopo di incentivarne l'uso abitativo e di favorire l'insediamento delle imprese artigiane e delle piccole imprese commerciali.

2. Le opere relative sono eseguite a totale carico dello Stato, ovvero a carico del comune, delle storiche contrade, di enti non economici e di privati che beneficiano dei contributi previsti dalla presente legge.

## Art. 2.

*(Opere a totale carico dello Stato).*

1. Sono eseguite a totale carico dello Stato le opere di consolidamento, restauro e risanamento riguardanti:

a) edifici ed opere d'arte relative, di proprietà dello Stato, del comune e di enti non economici, che rivestano particolari caratteri storici, artistici e monumentali;

b) il duomo e gli edifici annessi;

c) le chiese monumentali;

d) strutture varie necessarie per un corretto restauro urbanistico ivi compresi i vicoli;

e) le progettazioni tecniche necessarie per un corretto restauro urbanistico.

## Art. 3.

*(Opere ammesse alle agevolazioni).*

1. Le agevolazioni di cui alla presente legge riguardano:

a) lavori di recupero, di ristrutturazione funzionale, di consolidamento statico, di risanamento igienico-sanitario, di ripristino estetico-ambientale ed opere di urbanizzazione nell'ambito dei piani particolareggiati o di piani di recupero anche di singoli immobili o vicoli di iniziativa pubblica ai sensi dell'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Il contributo viene corrisposto al comune, in conto capitale, nella misura del 50 per cento dell'ammontare della spesa per la realizzazione di opere e nella misura del 100 per cento per le acquisizioni ed espropriazioni necessarie alla realizzazione dei piani. La Cassa depositi e prestiti, con decreto del Ministro del tesoro e a seguito di deliberazione del consiglio comunale, è autorizzata a concedere al comune mutui garantiti dallo Stato per capitale ed interessi, con ammortamento in trentacinque anni, al tasso vigente al momento della concessione, per la parte della spesa corrispondente al 50 per cento non coperta da contributo dello Stato;

b) lavori di consolidamento, restauro e sistemazione di edifici e di porzioni immobiliari aventi interesse storico, artistico e monumentale notificati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni, compresi nel centro storico delimitato dal piano regolatore generale, di proprietà di contrade, di enti non economici e di privati. Ai proprietari viene corrisposto un contributo in conto capitale nella misura del 50 per cento dell'ammontare della spesa, elevabile fino al 75 per cento, quando ne beneficiano le storiche contrade o quando il consiglio comunale riconosca la particolare delicatezza e onerosità delle opere o quando tale spesa è destinata al consolidamento, restauro e sistemazione di edifici destinati ad uso abitativo o a locali dove vengano esercitate attività artigianali o di piccolo commercio. I lavori di cui alla

presente lettera possono essere eseguiti per iniziativa dei proprietari, ovvero direttamente dal comune in caso di inerzia dei proprietari, sempre che tali lavori siano dichiarati necessari dal sindaco, d'intesa con la competente soprintendenza per i beni ambientali e architettonici;

c) lavori di recupero, di adeguamento funzionale e statico, di risanamento igienico-sanitario e di ripristino estetico-ambientale di edifici di proprietà di privati cittadini e delle storiche contrade, compresi nel centro storico delimitato dal piano regolatore generale. Il contributo è del 30 per cento dell'ammontare della spesa ed è concessa facoltà di contrarre per il residuo un mutuo per un importo non superiore al 75 per cento ad un tasso ridotto del 5 per cento rispetto a quello corrente nel settore del credito fondiario al momento della concessione, con ammortamenti in venticinque anni. Il predetto contributo è elevato al 40 per cento dell'ammontare della spesa ed è concessa la facoltà di contrarre per il residuo un mutuo per un importo non superiore all'80 per cento al tasso di cui sopra, quando esso è destinato al recupero, all'adeguamento funzionale e statico, al risanamento igienico-sanitario e al ripristino estetico-ambientale di edifici destinati ad uso abitativo o di locali in cui vengano esercitate attività artigianali o di piccolo commercio. Qualora l'intervento venga attuato nell'ambito di piani di recupero di iniziativa privata, ai sensi dell'articolo 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457, ed esso richieda opere relative alle strutture portanti dell'edificio, il contributo può essere parimenti elevato al 40 per cento e l'ammontare massimo del mutuo all'80 per cento. Se l'intervento è effettuato dalle storiche contrade il contributo è del 50 per cento e l'ammontare massimo del mutuo del 50 per cento del residuo. Qualora l'intervento delle contrade sia effettuato su un intero edificio ed esse intendano acquisire la proprietà di alcune o di tutte le unità immobiliari, per l'acquisto delle stesse è concesso un contributo pari al 70 per cento del valore determinato ai sensi della legge

27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni.

Art. 4.

*(Programmazione degli interventi).*

1. Gli interventi di cui alla presente legge sono individuati tramite il programma annuale deliberato dal consiglio comunale entro il 28 febbraio di ogni anno.

2. È altresì facoltà del consiglio comunale predisporre un programma quadro triennale riferito agli interventi di iniziativa pubblica, aggiornabile di anno in anno.

3. Nel programma annuale di cui al comma 1 sono individuati:

a) gli interventi da effettuare a totale carico dello Stato d'intesa con gli organi periferici dello stesso;

b) gli interventi da realizzare nell'ambito dei piani particolareggiati e di recupero di iniziativa pubblica, comprese le opere di urbanizzazione;

c) gli interventi relativi ad edifici di interesse storico, artistico e monumentale di proprietà di contrade, di enti non economici e di privati;

d) gli interventi di cui alla lettera c) che siano stati dichiarati necessari dal sindaco;

e) gli interventi di recupero, adeguamento, risanamento e ripristino di edifici di proprietà di privati cittadini e contrade, o di acquisizione di porzioni immobiliari da parte delle contrade;

f) gli interventi per la sistemazione temporanea di famiglie residenti in alloggi sottoposti a risanamento.

4. Ai fini della predisposizione del programma annuale di cui al comma 1 si osservano le seguenti scadenze:

a) entro il 30 novembre il sindaco, sentiti il soprintendente per i beni ambientali e architettonici, il soprintendente per i beni artistici e storici e il provveditore regionale alle opere pubbliche per la Toscana, individua i lavori da effettuare a totale carico dello Stato;

b) entro il 31 dicembre le contrade, gli enti non economici e i privati presentano le

domande di finanziamento per i lavori di cui alle lettere a) e c) del comma 1 dell'articolo 3;

c) entro il 31 dicembre la giunta comunale individua i lavori di cui alla lettera a) del comma 1 dell'articolo 3, che devono essere dichiarati necessari dal sindaco.

#### Art. 5.

*(Progettazione ed esecuzione delle opere a carico dello Stato).*

1. La progettazione e l'esecuzione delle opere a totale carico dello Stato sono effettuate direttamente dall'ente proprietario o dall'organo che gestisce l'immobile interessato all'intervento.

#### Art. 6.

*(Lavori necessari e indifferibili su edifici di interesse storico, artistico e monumentale).*

1. Nel caso di edifici di interesse storico, artistico e monumentale notificati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni, di proprietà di contrade, di enti non economici e di privati, per i quali si ravvisi la necessità di lavori di restauro, consolidamento e sistemazione, il sindaco emette un'ordinanza con la quale intima al proprietario di provvedere, entro un termine fissato, ad eseguire i lavori in questione.

2. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, il comune provvede d'ufficio, mediante occupazione temporanea dell'immobile, alla esecuzione delle opere.

3. L'immobile viene restituito al rispettivo proprietario al termine dei lavori e previa stipulazione della convenzione di cui all'articolo 9.

4. Qualora il proprietario non intenda stipulare la convenzione di cui al comma 3 o rimborsare le spese sostenute, il comune provvede ad espropriare l'immobile. L'indennizzo è determinato secondo le modali-

tà della legislazione vigente, con valore riferito alle condizioni dell'immobile precedentemente all'intervento.

Art. 7.

*(Piani particolareggiati e di recupero di iniziativa pubblica).*

1. I piani particolareggiati e i piani di recupero di iniziativa pubblica, nonché gli interventi previsti dall'articolo 2, sono approvati dal consiglio comunale secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.

2. Sono altresì approvati dal consiglio comunale i progetti esecutivi relativi agli interventi compresi nei piani di cui al comma 1, riferiti sia agli edifici che alle opere di urbanizzazione.

3. Ai fini dell'esecuzione dei lavori previsti, il comune provvede ad acquisire la disponibilità delle aree e degli edifici relativi mediante occupazione temporanea, che viene disposta dal consiglio comunale e che può protrarsi per tutto il tempo necessario a portare a compimento gli interventi e, in ogni caso, per un periodo non superiore a cinque anni.

4. In presenza di aree od edifici destinati, a seguito dell'intervento, ad una funzione pubblica, il comune può procedere alla espropriazione, secondo le modalità previste dalle leggi vigenti; può altresì acquisire gli immobili o le porzioni di essi di cui i proprietari siano disponibili ad effettuare la vendita.

5. Il comune ha, altresì, facoltà di procedere all'esproprio, nei casi in cui gli interventi previsti nell'ambito dei singoli edifici comportino modificazioni nella situazione proprietaria delle unità immobiliari esistenti, al momento dell'approvazione del progetto e sempre che i proprietari, che risultino tali alla stessa data, non raggiungano un accordo per l'attribuzione delle nuove unità entro sessanta giorni dalla pubblicazione nell'albo pretorio dell'atto consiliare di approvazione del progetto esecutivo delle opere. I proprietari adottano la predetta deliberazione a maggioranza semplice.

6. Nel caso in cui il progetto approvato comporti un aumento del numero degli alloggi esistenti nell'edificio, gli alloggi eccedenti quelli preesistenti divengono di proprietà del comune e ai precedenti proprietari viene corrisposta un'indennità pari al valore della porzione immobiliare sottratta per l'attuazione dell'intervento.

7. Qualora per motivi igienico-funzionali fosse necessaria una riduzione del numero degli alloggi, ai proprietari spetta un indennizzo pari al valore della porzione immobiliare sottratta per l'attuazione dell'intervento. Tale indennizzo viene erogato dal comune, che ha diritto di rivalsa nei confronti dei proprietari la cui porzione immobiliare risulta accresciuta dalla riduzione del numero degli alloggi.

8. I proprietari e chiunque altro abbia la residenza nella porzione immobiliare soppressa ai sensi del comma 7 hanno diritto all'assegnazione, alle condizioni previste dalla legge, di un alloggio di edilizia residenziale pubblica sempre che siano in possesso dei requisiti necessari.

9. Dopo l'esecuzione dei lavori gli immobili non espropriati o non acquisiti al patrimonio comunale sono restituiti ai singoli proprietari previa stipula di apposita convenzione. Qualora dopo novanta giorni dall'esecutività della deliberazione di approvazione della convenzione, il proprietario non provveda alla sottoscrizione della stessa, la porzione immobiliare relativa è acquisita al patrimonio comunale ed al proprietario è corrisposta un'indennità pari al valore che l'immobile aveva prima che fosse effettuato l'intervento di cui al presente articolo.

10. Gli edifici acquisiti o espropriati ai sensi del presente articolo passano al patrimonio indisponibile del comune che li utilizza, nel caso di destinazione ad uso abitativo, secondo le disposizioni vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica con priorità di assegnazione alle famiglie residenti precedentemente all'intervento di cui al presente articolo, sempre che siano in possesso dei necessari requisiti.

## Art. 8.

*(Interventi su edifici di proprietà di privati e di contrade).*

1. I progetti esecutivi relativi agli interventi di cui all'articolo 3 sono approvati dagli organi amministrativi competenti.

2. Ai fini dell'ammissione ai contributi di cui alla presente legge, i proprietari degli immobili interessati presentano domanda al sindaco, entro i termini di cui all'articolo 4, comma 4.

3. La giunta comunale, secondo criteri appositamente e preventivamente determinati, redige una graduatoria delle domande pervenute ed ammissibili.

4. Il consiglio comunale delibera l'elenco delle domande ammesse a contributo, tenuto conto delle disponibilità di cui all'articolo 14.

5. Il contributo può essere revocato:

a) per rinuncia del beneficiario;

b) per il mancato inizio dei lavori entro sei mesi dal rilascio della concessione edilizia, salvo proroga per comprovati motivi di necessità.

6. La sistemazione degli inquilini, residenti negli immobili oggetto dell'intervento di recupero, è di norma a carico dei proprietari, salvo quanto previsto all'articolo 10.

## Art. 9.

*(Obblighi per i beneficiari degli interventi).*

1. La concessione dei contributi per l'esecuzione dei lavori di cui alla presente legge, a favore di contrade, di enti non economici e di privati, è subordinata alla stipula di una convenzione tra questi ultimi ed il comune, da trascrivere nei registri immobiliari e in base alla quale il proprietario si impegna a:

a) vincolare l'immobile alle specifiche destinazioni d'uso previste nel progetto ammesso a contributo e a non richiedere mutamenti di tale destinazione per un

periodo di almeno venticinque anni dalla conclusione dei lavori;

b) utilizzare direttamente l'immobile o locarlo entro sei mesi dalla ultimazione dei lavori. Per le unità immobiliari destinate ad uso abitativo, l'utilizzazione deve essere comprovata con la fissazione nelle stesche della residenza anagrafica della famiglia del proprietario o di altra famiglia in rapporto di locazione o di comodato regolarmente registrato;

c) non cedere per atto tra vivi a terzi l'immobile prima di dieci anni dalla ultimazione dei lavori. Qualora il beneficiario intenda alienare l'immobile prima di tale termine, è obbligato a cederlo all'eventuale locatario, al comune o alle storiche contrade ad un prezzo predeterminato dalla convenzione. In ogni caso, anche in caso di alienazione successiva al termine di dieci anni, hanno diritto di prelazione l'eventuale locatario, il comune e le storiche contrade.

2. Il proprietario è tenuto a:

a) restituire, qualora non vengano rispettati in tutto o in parte gli impegni di cui al presente articolo, entro tre mesi dall'accertamento della violazione, in unica soluzione, il contributo ricevuto in conto capitale ed estinguere nello stesso termine il mutuo contratto, restituendo l'intera somma comprensiva degli interessi, con esclusione del beneficio della riduzione del tasso anche per il periodo già goduto;

b) corrispondere, inoltre, nell'ipotesi di cui alla lettera a), una maggiorazione pari agli interessi legali maturati nel periodo in cui si è beneficiato del contributo.

3. Ai proprietari di immobili oggetto di intervento nell'ambito di piani particolareggiati e di recupero di iniziativa pubblica è, altresì, richiesto di assumere l'impegno a rimborsare, in venticinque annualità, senza interessi, la spesa sostenuta dal comune, compresa l'eventuale indennità di espropriazione e detratto il contributo dello Stato. Qualora il proprietario non intenda stipulare la convenzione, il comune procede all'espropriazione dell'immobile e la relativa indennità è calcolata facendo riferi-

mento al valore precedente all'effettuazione dell'intervento.

4. Gli obblighi della convenzione vincolano il firmatario della stessa e tutti coloro a cui l'immobile venga trasferito, a qualsiasi titolo, per un periodo di venticinque anni dalla conclusione dei lavori.

#### Art. 10.

*(Sistemazione temporanea delle famiglie residenti in alloggi sottoposti a risanamento).*

1. Il comune può provvedere alla sistemazione temporanea delle famiglie residenti negli alloggi sottoposti ad interventi di recupero nell'ambito dei piani di iniziativa pubblica, concedendo l'uso di un alloggio corrispondente alle necessità del nucleo familiare.

2. A tale scopo viene utilizzato il patrimonio abitativo realizzato o acquisito ai sensi della legge 9 marzo 1976, n. 75. La costruzione o l'acquisto di ulteriori edifici da destinare a tale scopo è agevolata tramite la concessione a favore del comune di Siena, da parte della Cassa depositi e prestiti, di mutui trentacinquennali al tasso corrente al momento della concessione, garantiti dallo Stato per capitale ed interessi.

3. Qualora le famiglie intendano provvedere autonomamente al reperimento di una sistemazione temporanea, può essere loro concesso, per tutto il periodo della durata dei lavori, un contributo pari alla differenza tra il canone di affitto, determinato a norma della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni, dell'alloggio sottoposto all'intervento e quello dell'alloggio reperito, purchè corrispondente alle necessità del nucleo familiare.

4. Gli alloggi costruiti o acquisiti, ai sensi del presente articolo, costituiscono parte integrante del patrimonio indisponibile del comune. La riserva di destinazione ad alloggio temporaneo per residenti in edifici sottoposti a risanamento può essere, con atto della giunta comunale, temporaneamente e per comprovate necessità, trasferita dagli edifici in questione ad altri sempre

di proprietà comunale, purchè il numero di abitazioni destinate allo scopo rimanga inalterato.

5. Qualora una quota degli alloggi regolati dal presente articolo risulti disponibile, essi possono essere messi a disposizione anche per le famiglie residenti in alloggi oggetto di intervento di recupero di iniziativa privata.

6. Nell'ipotesi di cui al comma 5, il proprietario deve impegnarsi, con la convenzione di cui all'articolo 9, a corrispondere al comune il canone di locazione, determinato ai sensi della citata legge n. 392 del 1978, e successive modificazioni, per tutta la durata dell'utilizzazione dell'alloggio, nonchè a renderlo libero non appena ultimati i lavori. Qualora l'utilizzazione riguardi le famiglie residenti nell'immobile oggetto dell'intervento, il canone, determinato ai sensi della citata legge n. 392 del 1978, e successive modificazioni, viene corrisposto direttamente da queste ultime al comune. In tal caso, tuttavia, la conclusione del contratto con le famiglie residenti è subordinata all'esibizione da parte del proprietario del contratto di locazione, regolarmente registrato, con il quale egli ne garantisce la reimmissione nell'alloggio sottoposto ad intervento di recupero al termine dello svolgimento dei lavori.

7. La riserva sugli alloggi costruiti o acquisiti ai sensi del presente articolo può essere revocata solo con provvedimento motivato del consiglio comunale, qualora vengano meno le necessità per le quali tali alloggi sono stati realizzati. In tal caso, essi sono utilizzati secondo la vigente normativa in materia di edilizia residenziale pubblica.

8. Le assegnazioni di alloggi temporanei e la concessione dei contributi per le famiglie, che provvedono autonomamente al reperimento di alloggi temporanei, sono deliberati dalla giunta comunale, sulla base di apposito regolamento.

#### Art. 11.

*(Assegnazione dei finanziamenti).*

1. L'assegnazione dei finanziamenti di cui alla presente legge è disposta con decreto

annuale adottato dal Ministro per i beni culturali e ambientali a seguito dell'approvazione del programma annuale degli interventi da parte del consiglio comunale.

2. L'assegnazione dei finanziamenti per le opere a totale carico dello Stato avviene a favore dell'ente proprietario o dell'ente che gestisce l'immobile interessato all'intervento.

3. L'assegnazione dei finanziamenti per i contributi di cui agli articoli 3 e 10 avviene a favore del comune.

4. Con decreto del Ministro del tesoro la Cassa depositi e prestiti è autorizzata a concedere mutui a favore dell'amministrazione comunale.

5. L'erogazione dei finanziamenti al comune avviene contestualmente al versamento delle quote trimestrali dei trasferimenti del bilancio dello Stato.

6. Tutti i finanziamenti assegnati al comune sono iscritti al bilancio dello stesso.

7. Le somme eventualmente non utilizzate nel corso di un esercizio possono essere utilizzate negli esercizi successivi.

#### Art. 12.

*(Erogazione dei contributi ai beneficiari).*

1. Il versamento dei contributi per la realizzazione delle opere di cui all'articolo 3, realizzate da privati, da storiche contrade o da enti non economici, è effettuato dal comune per stati di avanzamento, previa dichiarazione del direttore dei lavori attestante che gli stessi sono stati eseguiti in conformità ai progetti ammessi a finanziamento. Eventuali variazioni, che comportino una modifica della spesa ammessa a contributo, devono essere approvate dal consiglio comunale. Per gli edifici di interesse storico-artistico il contributo è erogato dietro approvazione del collaudo delle opere da parte del competente soprintendente.

2. Nei casi di cui al comma 2 dell'articolo 6, il comune incamera il contributo relativo e provvede alle opere mediante occupazione temporanea dell'immobile, riservandosi di restituirlo previa stipula della convenzione di cui all'articolo 9.

3. Per la concessione dei mutui di cui alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 3, il comune provvede alla stipula di apposita convenzione con istituti bancari abilitati all'esercizio del credito fondiario, con la quale sono determinate le modalità di erogazione del contributo per la riduzione del tasso di interesse.

4. Per la erogazione dei contributi per l'acquisto di porzioni immobiliari da parte delle contrade, il comune provvede entro sei mesi dalla stipula del contratto di acquisto.

#### Art. 13.

*(Gestione delle infrastrutture  
e del patrimonio immobiliare).*

1. Al fine di potenziare gli spazi di ricezione dei mezzi di trasporto privati nell'ambito del tessuto urbano e, in particolare, di quello storico-artistico-ambientale, il comune di Siena può promuovere e partecipare alla costituzione di apposite società per azioni aventi per scopo sociale la costruzione e la gestione di dette infrastrutture.

2. Il comune può, anche utilizzando i fondi di cui della presente legge, costituire società miste a partecipazione pubblica e privata, per la gestione del patrimonio immobiliare.

#### Art. 14.

*(Finanziamenti).*

1. Per provvedere agli interventi di cui alla presente legge, è autorizzata la spesa di lire 10 miliardi per l'esercizio 1992 e di lire 20 miliardi per ciascuno degli esercizi 1993 e 1994, da iscrivere nello stato di previsione della spesa del Ministero per i beni culturali e ambientali. Le somme non impegnate in un esercizio possono essere utilizzate negli esercizi successivi.

2. All'onere derivante dal comma 1, per gli anni 1992, 1993 e 1994, stimato in lire 10 miliardi l'esercizio 1992 e in lire 20 miliardi

per ciascuno degli esercizi 1993 e 1994, si provvede mediante riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 1992-1994, al capitolo 9001 dello stato di previsione del Ministero del tesoro per l'anno 1992, a tal fine utilizzando l'apposito accantonamento « Rifiinanziamento della legge speciale per Siena ».

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