

# DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 20 SETTEMBRE 1973, N. 791

INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO IN VENEZIA INSULARE, DELLE ISOLE DELLA LAGUNA E NEL CENTRO STORICO DI CHIOGGIA

## **Articolo 1**

### **Ambito di applicazione della normativa**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo in Venezia insulare, nelle isole della laguna e nel centro storico di Chioggia, relativi alle zone ed agli immobili destinati dagli strumenti urbanistici comunali, primari ed attuativi secondo le disposizioni contenute nel presente decreto.

In ogni caso le norme relative agli interventi di restauro e risanamento conservativo si applicano agli immobili di interesse monumentale storico, artistico ed ai complessi di immobili di cui al successivo art. 5. Fino all'approvazione del piano regolatore del comune, ai fini del primo comma è considerato perimetro del centro storico di Chioggia quello indicato nell'allegata planimetria in scala 1:10.000 vistata dal Ministro per i lavori pubblici.

## **Articolo 2**

### **Restauro e risanamento conservativo**

Nelle zone, sugli immobili e nei complessi di cui agli articoli 1 e 5 sono consentiti interventi intesi al restauro ed al risanamento conservativo del tessuto storico, nel suo insieme e nelle singole unità edilizie.

A scala urbana, tali interventi sono diretti:

- a) a conservare il tessuto urbano nel rispetto dell'ambiente edilizio, delle aree libere, del sistema dei canali e degli spazi pubblici e privati;*
- b) a conservare il tessuto edilizio nel rispetto dei lavori storici, architettonici, ambientali, costruttivi, tipologici e formali;*
- c) a ripristinare le parti urbanistiche alterate;*
- d) ad assicurare al patrimonio edilizio idonee condizioni statiche, nonché sufficienti condizioni di igiene e di salubrità;*
- e) a reperire immobili e spazi da destinare agli usi pubblici, alle attività collettive ed ai servizi sociali.*

Le operazioni di restauro e di risanamento conservativo devono assicurare la salvaguardia ed il recupero dell'ambiente urbano, unitariamente considerato, anche in ordine al mantenimento delle destinazioni residenziali e di quelle

commerciali ed artigianali alle prime connesse.

Coerentemente con le finalità connesse al restauro ed al risanamento conservativo del tessuto urbano, sono consentite demolizioni esclusivamente di edifici o di loro parti di epoca recente, in condizioni statiche precarie e che non si adeguino al tessuto edilizio circostante; eventuali ricostruzioni debbono rispettare i caratteri costruttivi e tipologici dell'ambiente preesistente.

Le aree risultanti dalle demolizioni debbono essere utilizzate in ordine di priorità per: i servizi pubblici di zona, il soddisfacimento degli standard urbanistici, i servizi connessi alla viabilità acquea.

Le aree libere debbono restare inedificate, salva la loro eccezionale utilizzazione per i servizi di cui al comma precedente.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sugli edifici debbono assicurare la conservazione della totalità degli assetti costruttivi tipologici e formali che nel tempo hanno caratterizzato ciascun edificio e, in particolare, debbono essere volti:

- a) alla conservazione integrale delle strutture storiche superstiti;*
- b) al ripristino delle parti distrutte ma necessarie all'integrità dell'edificio;*
- c) all'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte in contrasto con l'ambiente, ripristinando il sistema degli spazi liberi esterni ed interni che formano parte integrante dell'edificio.*

Sono consentite destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche formali, tipologiche costruttive e strutturali e con l'ambiente circostante.

Sono eccezionalmente consentiti accorpamenti di più unità o cellule abitative, qualora lo richieda una più adeguata utilizzazione funzionale ai fini residenziali, sempre che siano effettuati all'interno di ogni unità fabbricativa architettonicamente configurata e l'intervento non comporti alterazioni sostanziali della struttura tipologica o costruttiva caratterizzante l'organismo edilizio.

In ogni caso, gli interventi di restauro e risanamento conservativo debbono assicurare - salvo diversa determinazione motivata dal soprintendente ai monumenti - la conservazione:

- a) della veste architettonica esterna con particolare riguardo agli infissi, che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali ed agli intonaci che debbono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie;*
- b) della struttura portante in quanto associata al carattere tipologico dell'edificio;*
- c) dei solai, che possono essere sostituiti, senza modificazione della quota di calpestio con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle precedenti;*
- delle coperture a tetto ed a terrazza che debbono restare alla stessa quota;*
- e) delle scale interne, ogni qualvolta queste costituiscano elemento caratterizzante del tipo edilizio;*
- f) delle porte, delle finestre e delle altre aperture che vanno ricondotte alle forme tradizionali.*

È consentito procedere, nel rispetto delle prescrizioni contenute nei precedenti commi, al riordino ed alla installazione di canne fumarie; impianti generali, quali impianto idrico, di riscaldamento, di ascensore e simili; servizi interni, quali bagni e cucine anche con aereazione artificiale; impianti tecnologici di servizio.

### **Articolo 3**

#### **Programmi di intervento**

Per l'attuazione degli interventi di restauro e risanamento conservativo i comuni di Venezia e Chioggia predispongono programmi annuali o pluriennali, non superiori comunque a tre anni nei quali, tra l'altro, sono indicati:

- 1) *le priorità da osservare nell'attuazione dei piani particolareggiati, tenendo presente la necessità di assegnare la precedenza alle zone urbane dove il degrado degli immobili si accompagna a prevalenza di ceti a basso reddito;*
- 2) *le fasi di attuazione degli interventi relativi alle infrastrutture ed ai servizi;*
- 3) *i comparti nei quali si intende intervenire precisando, con adeguata motivazione;*
  - a) *quelli in cui il Comune, per ragioni di preminente interesse pubblico, intende intervenire direttamente acquisendo le aree e gli edifici mediante occupazione temporanea;*
  - b) *quelli in cui è previsto l'intervento da parte dei proprietari, singoli o riuniti in consorzio;*
- 4) *gli interventi riguardanti gli immobili di interesse storico, artistico, monumentale e di uso pubblico, tenendo conto delle richieste dei soggetti interessati e della priorità di cui al successivo art. 28;*
- 5) *i modi per assicurare, nell'ambito del centro storico, sedi sostitutive per l'abitazione nonché per lo svolgimento delle attività commerciali artigianali e di servizio, durante la esecuzione dei lavori di restauro e risanamento conservativo;*
- 6) *la spesa presunta, in relazione ai tipi di intervento, ed i mezzi finanziari necessari per l'attuazione del programma.*

I programmi di intervento sono adottati con deliberazione del consiglio comunale. La deliberazione è depositata nella segreteria comunale per 15 giorni, durante i quali chiunque ha facoltà di prenderne visione. L'effettuato deposito è reso noto mediante avviso da affiggere all'albo pretorio e da pubblicare sui giornali locali.

Entro 15 giorni dalla scadenza del periodo di deposito, chiunque può presentare osservazioni in merito al programma.

Con la deliberazione di approvazione del programma il Comune si pronuncia

sulle osservazioni presentate.

Il primo programma è approvato entro 5 mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto. I programmi successivi sono approvati almeno quattro mesi prima della scadenza del programma vigente.

Qualora il Comune non provvede nei termini suddetti, il presidente del magistrato alle acque assegna un ulteriore termine, non superiore a tre mesi, trascorso inutilmente il quale, provvede direttamente alla formazione del programma.

#### **Articolo 4**

##### **Subordinazione degli interventi ai piani particolareggiati - Interventi urgenti**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono subordinati alla formazione ed approvazione dei piani particolareggiati.

Prima dell'approvazione dei piani particolareggiati sono consentiti, su conforme parere della commissione di cui all'art. 5 della legge 16 aprile 1973 n. 171, interventi di restauro conservativo sugli immobili già notificati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, e sugli immobili di interesse monumentale, storico, artistico e di uso pubblico inclusi negli elenchi di cui al successivo art. 5.

Il Comune, previo parere favorevole della commissione per la salvaguardia di Venezia, può autorizzare nel campo dell'edilizia minore prima dell'approvazione del piano particolareggiato, interventi urgenti e non differibili intesi ad eliminare situazioni di pericolo di crollo, con il divieto di qualsiasi alterazione delle strutture interne ed esterne degli edifici, nonché interventi che, sempre nel rispetto di dette strutture siano intesi a dotare gli edifici stessi dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici ovvero ad effettuare la manutenzione ordinaria degli edifici.

La realizzazione di tali interventi non comporta esclusione dell'edificio dal comparto e dalle sue prescrizioni.

Dopo l'adozione dei piani particolareggiati, gli interventi di cui al secondo e terzo comma sono effettuati con l'osservanza del piano adottato.

#### **Articolo 5**

##### **Individuazione degli edifici e dei complessi di interesse monumentale, storico, artistico e di uso pubblico**

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente decreto, il soprintendente ai monumenti provvede a formare un elenco degli edifici di interesse monumentale, storico ed artistico per i quali non sia stata effettuata la notifica ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, ed a trasmetterlo per l'approvazione al

Ministro per la pubblica istruzione, che provvede con proprio decreto, entro i successivi 30 giorni. Il decreto è pubblicato mediante affissione all'albo comunale. La pubblicazione ha valore di notifica agli interessati.

Agli effetti, di quanto stabilito al secondo comma dell'art. 1, l'individuazione degli immobili di interesse monumentale, storico ed artistico può essere fatta per complessi di immobili definiti da perimetri riferiti al tracciato di strade, piazze o canali. In tali complessi sono inclusi anche edifici che, pur non avendo singolarmente interesse monumentale, storico ed artistico fanno parte di ambienti da tutelare nel loro insieme in relazione alle finalità di cui all'art. 1 della legge 16 aprile 1973 n. 171.

Fermo restando quanto stabilito all'art. 4, secondo comma, per il restauro conservativo di singoli edifici di interesse monumentale, storico ed artistico, gli interventi di restauro e risanamento conservativo da effettuarsi nei suddetti complessi di immobili sono subordinati all'approvazione dei piani particolareggiati da attuarsi sulla base di comparti edificatori.

Entro trenta giorni dall'entrata in vigore del presente decreto i comuni di Venezia e di Chioggia provvedono alla formazione di un elenco degli edifici di uso pubblico da affiggere, entro lo stesso termine, nei rispettivi albi comunali. Ai fini del presente decreto sono considerati edifici di uso pubblico, oltre quelli facenti parte del demanio ovvero del patrimonio indisponibile dello Stato e degli enti territoriali, gli immobili che appartengono ad enti pubblici e siano destinati a sede di uffici pubblici ovvero a pubblico servizio, nonché gli edifici di culto.

## **Articolo 6**

### **Comparti**

I comparti sono formati da complessi di immobili, esattamente delimitati, costituenti organismi unitari ai fini della sistemazione urbanistica, della progettazione edilizio-architettonica e dell'attuazione degli interventi di restauro e risanamento conservativo.

Nella formazione dei comparti debbono essere osservate le indicazioni del piano particolareggiato e le disposizioni di cui al precedente art. 2, relative alla disciplina degli interventi di restauro e risanamento conservativo.

## **Articolo 7**

### **Elaborati del progetto di comparto**

Il progetto di comparto è costituito dagli elaborati riguardanti:

- 1) *l'inserimento del comparto nel circostante tessuto urbanistico-edilizio;*

- 2) *l'analisi della struttura urbanistica del comparto;*
- 3) *l'individuazione degli organismi edilizi-tipo e delle relative aggregazioni con lo schema dell'attuale utilizzazione funzionale;*
- 4) *la classificazione tipologica degli edifici;*
- 5) *lo schema dell'attuale utilizzazione distributiva e funzionale di ciascun edificio, con l'indicazione delle attuali utilizzazioni d'uso;*
- 6) *il rilevamento delle condizioni igienico sanitarie, nonché di quelle statiche degli elementi costruttivi sia verticali che orizzontali, comprese la copertura e le fondazioni;*
- 7) *le previsioni di intervento contenenti, fra l'altro, le seguenti indicazioni: eventuali modifiche delle destinazioni d'uso, spazi riservati ad uso collettivo e a impianti di interesse pubblico; aree libere e loro utilizzazioni; elementi di collegamento orizzontali e verticali;*
- 8) *l'individuazione del comparto su mappe catastali;*
- 9) *gli elenchi catastali delle proprietà;*
- 10) *l'indicazione della quota percentuale di pertinenza di ciascun proprietario;*
- 11) *il rilievo analitico degli immobili, con la specificazione dei materiali e degli elementi cromatici;*
- 12) *il progetto di restauro e risanamento conservativo delle singole unità edilizie tipologicamente definite, costituito da piante, prospetti esterni ed interni e sezioni trasversali e longitudinali, con l'indicazione anche degli interventi statici sugli elementi strutturali;*
- 13) *il progetto degli impianti e dei servizi tecnologici;*
- 14) *l'analisi dei costi per l'attuazione del progetto e la ripartizione della spesa tra i proprietari;*
- 15) *la relazione tecnica.*

## **Articolo 8**

### **Redazione del progetto di comparto**

Il progetto del comparto è formato dal comune nei casi di intervento diretto di cui all'art. 3, n. 3), lettera a), e dai proprietari singoli, qualora abbiano la proprietà dell'intero comparto, ovvero riuniti in consorzio nei casi previsti dall'art. 3, n. 3), lettera b).

In tale ultima ipotesi, il sindaco, in assenza di iniziative da parte del proprietario singolo o del consorzio, li invita formalmente a redigere il progetto di comparto, assegnando per la presentazione degli elaborati un termine non inferiore a quattro e non superiore a otto mesi a secondo dell'ampiezza del comparto e della complessità della progettazione. Il proprietario o il consorzio dichiarano entro 30 giorni se intendono effettuare la progettazione.

In caso di mancato accoglimento dell'invito o di ritardo nella presentazione

degli elaborati, il sindaco - previa assegnazione, ove lo ritenga opportuno, di un ulteriore breve termine per detta presentazione - dispone la progettazione di ufficio stabilendo le modalità per l'accollo della relativa spesa ai proprietari interessati.

Ai fini dell'attuazione degli interventi previsti nei comparti di cui all'art. 3, n. 3), lettera b), possono essere indicati, in sede di progetto, settori del comparto medesimo aventi dimensioni non inferiori, comunque, ad un edificio, la cui attuazione può essere affidata dal consorzio ai singoli proprietari.

## **Articolo 9**

### **Approvazione del progetto di comparto**

Il progetto del comparto di restauro e risanamento conservativo è approvato con deliberazione del consiglio comunale, sentita la soprintendenza ai monumenti, la quale si pronunzia entro il termine di 60 giorni dall'invio del progetto. Trascorso inutilmente detto termine, il comune è autorizzato a deliberare.

Prima di procedere alla completa progettazione del comparto, i proprietari possono chiedere al sindaco la approvazione di uno stralcio del progetto composto dagli elaborati di cui ai numeri da 1) a 8) dell'art. 7 e da una relazione illustrativa contenente, tra l'altro, l'indicazione della spesa di massima necessaria per l'esecuzione delle opere.

Il sindaco, su conforme parere della giunta comunica le determinazioni comunali all'istante entro trenta giorni dalla relativa richiesta, sentita la soprintendenza ai monumenti. Questa fa conoscere il proprio parere al sindaco entro 20 giorni dalla presentazione degli elaborati.

## **Articolo 10**

### **Licenza edilizia**

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, da qualunque soggetto effettuati, sono autorizzati con licenza edilizia rilasciata dal sindaco, su conforme parere della commissione di cui all'art. 5 della legge 16 aprile 1973, n. 171.

Ai fini del rilascio delle singole licenze edilizie sono vincolanti, oltre le indicazioni del piano particolareggiato, le previsioni e prescrizioni del comparto.

Nella licenza edilizia sono stabiliti i termini di inizio e di ultimazione dei lavori in conformità alle norme del regolamento edilizio.

## **Articolo 11**

### **Interventi di restauro e di risanamento conservativo e soggetti abilitati ad eseguirli**

Gli interventi di cui al presente decreto sono effettuati:

- a) *dalle aziende a prevalente partecipazione pubblica, di cui al successivo art. 12, sulla base della concessione deliberata dai comuni per l'attuazione degli interventi nei comparti e nei casi di cui all'art. 3, n. 3), lettera a) del presente decreto nei casi di cui all'articolo 3, n. 3) lettera b), quando il proprietario che ha la proprietà dell'intero comparto dichiara che non intende procedere alla realizzazione dell'intervento, ovvero i proprietari non si riuniscano in consorzio; quando i proprietari del comparto non provvedano, nei termini stabiliti, alla esecuzione dei lavori;*
- b) *dal comune o dalle aziende a prevalente partecipazione pubblica per gli interventi di cui al successivo art. 25;*
- c) *dai consorzi di proprietari ovvero da proprietari che hanno singolarmente la proprietà dell'intero comparto, per gli interventi nei comparti di cui all'art. 3, n. 3) lettera b);*
- d) *da singoli proprietari per gli interventi nell'ambito dei comparti di cui all'ultimo comma dell'art. 8, per gli interventi urgenti di cui all'art. 4 e per i particolari interventi di cui al successivo art. 15;*
- e) *dagli enti pubblici e dai privati per il restauro ed il risanamento conservativo degli immobili di interesse monumentale, storico, artistico e di uso pubblico;*
- f) *dagli enti pubblici per il patrimonio edilizio di propria pertinenza.*

## **Articolo 12**

### **Aziende a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione degli interventi**

Entro 90 giorni dall'entrata in vigore delle presenti norme la regione Veneto, di intesa con i comuni interessati, promuove la costituzione di due società per azioni a prevalente partecipazione pubblica, una per Venezia e l'altra per Chioggia.

Nella costituzione di dette società debbono essere osservate le seguenti disposizioni:

- 1) *la partecipazione pubblica è assicurata dallo Stato, dalla regione, dal comune, dalla provincia ed eventualmente da altri enti locali;*
- 2) *la partecipazione dello Stato può essere effettuata anche a mezzo di enti a partecipazione statale;*
- 3) *la quota di partecipazione dello Stato e degli enti locali non può essere inferiore al 60 per cento;*
- 4) *la quota di partecipazione dello Stato e quella degli enti locali, nel loro com-*

- plesso, sono paritetiche;*
- 5) *nei compiti da affidare alle aziende sono compresi quelli relativi all'esecuzione degli interventi di cui all'art. 11, lettere a) e b) del presente decreto, ivi compresi: l'acquisizione sia a mezzo dell'occupazione temporanea e sia mediante espropriazione, delle aree e degli immobili occorrenti per gli interventi; la progettazione urbanistica dei comparti; la progettazione edilizia; l'appalto e la gestione dei lavori; il regolamento dei rapporti con i proprietari e con i consorzi di proprietari, ivi compresa la stipula delle convenzioni;*
- 6) *i rapporti tra il comune e l'azienda sono regolati con atto di concessione.*

### **Articolo 13**

#### **Consorzi fra proprietari di immobili compresi nei comparti**

I proprietari degli immobili compresi nei comparti di cui all'articolo 3, n. 3), lettera b), si riuniscono in consorzio per la redazione dei progetti di comparto e per la realizzazione degli interventi. Ciascun proprietario partecipa al consorzio con una quota percentuale corrispondente al valore dell'immobile conferito rispetto al valore dell'intero comparto.

Le quote sono stabilite mediante accordo fra tutti i proprietari interessati ed, in mancanza di accordo, vengono stabilite dal sindaco, unitamente ai criteri di ripartizione della spesa, sulla base di una perizia dell'ufficio tecnico erariale.

Qualora i proprietari non si uniscano spontaneamente in consorzio, il sindaco invita formalmente, anche a mezzo di pubblici proclami, i proprietari risultanti dagli elenchi catastali a procedere entro un congruo termine alla costituzione anzidetta. Trascorso inutilmente il termine assegnato ovvero un ulteriore termine senza che il consorzio sia stato costituito ovvero senza che la maggioranza dei proprietari abbia dichiarato di essere d'accordo sulla formazione del consorzio, il comune può intervenire a mezzo della azienda, la quale provvede alla occupazione temporanea degli immobili.

Qualora la maggioranza dei proprietari, costituita in base ai valori come sopra determinati, manifesti la volontà di voler eseguire direttamente gli interventi riunendosi in consorzio il comune, a mezzo della azienda, può sostituirsi ai proprietari dissenzienti provvedendo alla occupazione temporanea dei loro immobili ed il consorzio può essere, in tal modo, costituito con la partecipazione del comune. La spesa sostenuta dal comune è posta a carico dei proprietari, che la rimborsano, all'atto della restituzione degli immobili, in unica soluzione, detratto il contributo di cui al successivo art. 18. Nel caso in cui il proprietario non intenda rimborsare la spesa sostenuta il comune, a mezzo dell'azienda, procede all'espropriazione.

Nei riguardi dei consorzi costituiti, che non procedano alla stipula delle convenzioni entro il termine assegnato dal sindaco ed eventualmente prorogato dal sindaco medesimo, ovvero non diano inizio ai lavori nei termini stabiliti si

applica la disposizione del quarto comma del presente articolo.

#### **Articolo 14**

##### **Proprietari dell'intero comparto**

I proprietari, che abbiano singolarmente la proprietà dell'intero comparto, effettuano direttamente gli interventi nei casi di cui all'art. 3 n. 3), lettera b). Qualora il proprietario non assuma l'iniziativa, il sindaco lo invita formalmente a dichiarare entro un termine prefissato se intenda procedere alla realizzazione dell'intervento ed alla stipula della convenzione di cui al successivo art. 18.

Trascorso inutilmente tale termine, assegnato dal sindaco, il comune interviene a mezzo dell'azienda, la quale provvede all'occupazione temporanea degli immobili.

La disposizione del precedente comma si applica anche nel caso in cui il proprietario non addivenga, entro il termine assegnato dal sindaco ed eventualmente prorogato, alla stipula della convenzione, ovvero non dia inizio ai lavori nei termini stabiliti.

#### **Articolo 15**

##### **Singoli proprietari abilitati ad effettuare particolari interventi**

Oltre agli interventi di cui all'Art. 8, ultimo comma, da effettuare nell'ambito ed in attuazione dei comparti, i singoli proprietari possono eseguire, indipendentemente dall'esistenza o meno dei comparti sempre che abbiano la proprietà di un intero edificio o di una unità immobiliare, interventi riguardanti:

- 1) *opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;*
- 2) *limitate modifiche interne, per adattamenti intesi a migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni;*
- 3) *l'installazione di impianti tecnologici per le esigenze dell'abitazione;*
- 4) *rifacimento tetti.*

#### **Articolo 16**

##### **Occupazione temporanea delle aree e degli edifici inclusi nei comparti**

Nei casi in cui all'art. 11, lettere a) e b), si provvede all'acquisizione delle aree degli immobili, mediante occupazione temporanea.

L'occupazione temporanea è disposta dal presidente della giunta regionale e si protrae per tutto il tempo necessario per portare a compimento gli interventi; essa non può avere, comunque, durata superiore a 5 anni.

L'occupazione temporanea può essere chiesta dal consorzio qualora uno o più proprietari consorziati non rendano disponibile l'immobile o l'unità immobi-

liare entro il termine fissato per l'inizio dei lavori.

Dopo l'esecuzione degli interventi, gli immobili sono restituiti ai singoli proprietari.

L'occupazione temporanea degli immobili è indennizzata nelle ipotesi in cui l'immobile o le unità immobiliari sui quali è stato effettuato l'intervento vengono espropriati ai sensi dell'art. 17, lettera e).

L'indennità di occupazione è determinata ai sensi dell'art. 20, terzo comma, della legge 22 ottobre 1971, n. 865; contro la sua determinazione gli interessati possono proporre opposizione a norma del quarto comma dello stesso art. 20.

## **Articolo 17**

### **Espropriazione delle aree e degli edifici**

Si provvede all'acquisizione delle aree e degli edifici mediante espropriazione ai sensi della legge 22 ottobre 1971, n. 865, nei seguenti casi:

- a) *aree ed immobili necessari per la realizzazione di servizi pubblici ed opere di urbanizzazione e dei quali è prevista l'utilizzazione nel piano particolareggiato;*
- b) *edifici di cui è prevista la demolizione;*
- c) *immobili inclusi nei comparti di cui all'art. 3, n. 3), lettere a) e b), quando, dopo la realizzazione dell'intervento, diretto o sostitutivo del comune tramite l'azienda, i proprietari non intendano rimborsare le spese sostenute;*
- d) *immobili inclusi nei comparti di cui all'art. 3, n. 3), lettera b), quando, nel caso previsto dall'art. 13, quinto comma, il comune si sostituisce alla minoranza dei proprietari e questi non intendano rimborsare la spesa sostenuta;*
- e) *quando gli interventi effettuati, in via diretta e sostitutiva dal comune, tramite la azienda, nei comparti di cui all'art. 3, n. 3), lettere a) e b), comportino, nell'ambito di singoli edifici, modificazioni della precedente situazione proprietaria delle unità immobiliari ed i proprietari non raggiungano un accordo per l'attribuzione delle nuove unità, entro 60 giorni dalla notifica dell'invito all'uopo rivolto dal sindaco.*

## **Articolo 18**

### **Interventi eseguiti dai proprietari singoli o riuniti in consorzio - Convenzioni tra comune e proprietari - Concessione di contributi**

Qualora i proprietari da soli, se proprietari dell'intero comparto, ovvero riuniti in consorzio provvedano direttamente all'esecuzione dell'intervento, nell'ambito dei comparti di cui all'art. 3, n. 3) lettera b), fruiscono di un contributo in capitale in misura pari al 40% della spesa ritenuta ammissibile dal

comune. La valutazione sulla ammissibilità della spesa viene effettuata sulla base di una perizia presentata dai proprietari, che tenga conto dell'elenco-prezzi deliberato dal comune.

La concessione del contributo è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascrivere nei registri immobiliari, con la quale i proprietari direttamente, se proprietari dell'intero comparto ovvero tramite il consorzio assumono l'impegno:

- a) *di abitare od utilizzare direttamente gli immobili o le unità immobiliari oggetto dello intervento per il periodo di almeno 10 anni ovvero di locarli per lo stesso periodo, alle condizioni di cui al successivo art. 21;*
- b) *di restituire in unica soluzione il contributo ricevuto nel caso in cui trasferiscano a qualsiasi titolo, per atto tra vivi, l'immobile entro 15 anni dalla ultimazione dei lavori;*
- c) *di restituire in una unica soluzione il contributo ricevuto, maggiorato degli interessi legali, nel caso di mancato rispetto degli obblighi assunti;*
- d) *di assicurare la prelazione di cui al successivo art. 22. Qualora il proprietario trasferisca a qualsiasi titolo, per atto tra vivi, l'immobile entro 15 anni dall'avvenuto restauro o risanamento, gli obblighi sono trasferiti all'acquirente.*

Ogni patto contrario alle prescrizioni del presente articolo è nullo, quale ne sia il contenuto apparente.

#### **Articolo 19**

##### **Interventi eseguiti dalle aziende a prevalente partecipazione pubblica direttamente ovvero in sostituzione dei proprietari e restituzione agli stessi degli immobili - Convenzione tra comune e proprietari**

Dopo l'esecuzione degli interventi di cui all'art. 11, lettera a), l'immobile viene restituito ai proprietari, previa stipulazione di una convenzione - da trascrivere nei registri immobiliari - con la quale i proprietari stessi si impegnano:

- a) *a rimborsare in 25 annualità, senza interessi, nella misura indicata dal successivo art. 23, la spesa sostenuta dal comune;*
- b) *ad abitare od utilizzare direttamente l'edificio o l'unità immobiliare ovvero a locarli, per un periodo di almeno 15 anni, alle condizioni di cui al successivo art. 21;*
- c) *a restituire in un'unica soluzione il residuo del debito, nel caso in cui trasferiscano a qualsiasi titolo, per atto tra vivi, l'immobile entro 25 anni dall'ultimazione dei lavori;*
- d) *a rimborsare la spesa, in unica soluzione con la maggiorazione degli interessi legali, nel caso in cui non rispettino gli impegni assunti;*
- e) *ad assicurare la prelazione di cui al successivo art. 22.*

Qualora il proprietario trasferisca a qualsiasi titolo, per atto tra vivi l'immobile entro 25 anni dall'avvenuto restauro o risanamento, gli obblighi sono trasferiti all'acquirente.

Ogni patto contrario alle prescrizioni del presente articolo è nullo, quale ne sia il contenuto apparente.

Il rimborso della spesa da parte del proprietario, al quale l'immobile viene restituito, è subordinato al controllo tecnico ed amministrativo del magistrato alle acque, nonché al parere della soprintendenza ai monumenti gli immobili di interesse monumentale, storico artistico e di uso pubblico ed al parere del comune di Venezia per l'edilizia minore.

## **Articolo 20**

### **Esecuzione degli interventi da parte degli enti pubblici per il risanamento del patrimonio edilizio di propria pertinenza - Interventi di enti e privati sugli immobili di interesse monumentale, storico ed artistico**

Gli enti pubblici possono procedere direttamente, nel rispetto dei programmi di cui all'art. 3, all'attuazione degli interventi di restauro e risanamento conservativo sul patrimonio edilizio di loro pertinenza, fruendo dei benefici finanziari di cui all'art. 13, n. 7), della legge 16 aprile 1973, n. 171.

L'intervento è subordinato alla stipula con il comune di una convenzione, da trascrivere nei registri immobiliari, con la quale l'ente si impegna:

- a) *a rimborsare in 25 annualità, senza interessi, nella misura indicata al quinto comma dell'art. 23, la spesa sostenuta erogata dal magistrato alle acque all'ente sulla base degli stati di avanzamento dei lavori;*
- b) *ad utilizzare direttamente l'edificio ovvero a locarlo alle condizioni di cui all'art. 21;*
- c) *a restituire in una unica soluzione il residuo del debito, nel caso in cui trasferisca a qualsiasi titolo l'immobile entro 25 anni dall'ultimazione dei lavori;*
- d) *a rimborsare la spesa in unica soluzione, con la maggiorazione degli interessi legali. nel caso in cui non si rispettino gli obblighi assunti;*
- e) *ad assicurare la prelazione di cui al successivo art. 22.*

Qualora l'ente proprietario trasferisca a qualsiasi titolo l'immobile entro 25 anni dall'avvenuto restauro, gli obblighi sono trasferiti all'acquirente.

Ogni patto contrario alle prescrizioni contenute nel presente articolo è nullo, qualunque ne sia il contenuto apparente. Alle disposizioni del presente articolo, in quanto applicabili, sono soggetti anche gli interventi degli enti pubblici sugli edifici di interesse monumentale, storico ed artistico e di uso pubblico.

Gli interventi di soggetti privati e, comunque, diversi da enti pubblici sugli

edifici di interesse monumentale, storico ed artistico, possono essere eseguiti direttamente dai predetti soggetti godendo, dei benefici di cui al primo comma dell'art. 18 e sono assoggettati, in quanto applicabili, alle disposizioni dei successivi commi dell'art. 18.

## **Articolo 21**

### **Canoni di locazione**

I canoni di locazione sono concordati dai proprietari con il comune con riferimento:

- a) al reddito, assicurato dall'immobile prima del restauro o del risanamento;*
- b) a parametri oggettivi fissati dall'ufficio tecnico erariale di Venezia in base a classi di superficie dell'alloggio, agli ambiti di localizzazione delle abitazioni e alla ubicazione a livello dell'edificio;*
- c) all'ammontare della spesa sostenuta ridotta del contributo concesso, per gli interventi di cui all'art. 11, lettere c) e d), ed all'ammontare della somma da rimborsare per gli interventi di cui all'art. 11, lettere a) e) ed f).*

Per gli interventi eseguiti dal comune attraverso l'espropriazione degli immobili, la misura dei canoni di locazione è determinata dal comune medesimo, tenendo conto delle finalità della legge 16 aprile 1973, n. 171.

## **Articolo 22**

### **Prelazione a favore dei precedenti locatari e dei precedenti proprietari**

Nei casi di locazione di cui al secondo comma, lettera a), dell'art. 18 e al primo comma, lettera b), dell'art. 19, se gli immobili di cui trattasi erano locati al momento degli interventi di restauro e di risanamento, ai precedenti locatari spetta un diritto di prelazione. Uguale diritto spetta ai precedenti locatari, nel caso in cui l'intervento sia effettuato dal comune mediante espropriazione degli immobili.

Qualora gli interventi comportino nell'ambito di singoli edifici modificazioni della precedente situazione proprietaria delle unità immobiliari, pur restando immutata la destinazione residenziale, ai fini dell'esercizio della prelazione nei confronti delle nuove unità immobiliari è accordata la preferenza ai precedenti locatari, secondo una graduatoria formata dal comune tenendo conto delle condizioni economiche dell'istante, desunte dal reddito imponibile accertato ai fini dell'imposta complementare, nonché:

- a) del tempo di residenza dell'istante nell'immobile restaurato o risanato;*
- b) del fatto che la sede dell'attività dell'istante si trova nel centro storico;*

c) *del carico di famiglia.*

Nel caso in cui le modificazioni suddette riguardino unità immobiliari destinate al commercio od all'artigianato, ai fini dell'esercizio della prelazione nei confronti delle nuove unità immobiliari è accordata la preferenza ai precedenti locatari che abbiano i seguenti requisiti:

- a) *esercitino attività strettamente legate alla zona;*
- b) *esercitino da più lungo tempo la loro attività nell'immobile restaurato o risanato;*
- c) *richiedano la locazione di immobili aventi le caratteristiche di ampiezza ed ubicazione eventualmente precisate ai sensi del capitolo II della legge 11 giugno 1971, n. 426, riguardante la disciplina del commercio.*

Sulla base dei precedenti requisiti il comune forma una graduatoria per l'assegnazione.

Nell'ipotesi di cui all'art. 17, lettera e), ai proprietari spetta un diritto di prelazione per l'acquisto delle nuove unità immobiliari, secondo una graduatoria che comporti precedenza per i proprietari che abitavano nell'immobile al momento dell'occupazione temporanea.

Il diritto di in prelazione è esercitato entro 60 giorni dall'invito che il sindaco rivolge ai precedenti proprietari dopo l'esperimento della procedura di cui all'art. 17, lettera e).

Il prezzo di cessione di ciascuna unità è determinato dall'ufficio tecnico erariale in base al costo di realizzazione dell'intervento maggiorato di una quota per le spese di espropriazione e generali.

### **Articolo 23**

#### **Criteri per la graduazione della percentuale delle somme da rimborsare**

Il rimborso della spesa sostenuta dal comune per l'attuazione degli interventi di cui all'art. 11, lettera a), del presente decreto è effettuato nella misura:

- 1) *del 70%, quando l'imponibile del proprietario ai fini dell'imposta complementare superi i 6 milioni annui;*
- 2) *del 50%, quando detto imponibile superi i 4 milioni annui;*
- 3) *del 20% quando detto imponibile non superi i 2 milioni annui.*

Nei casi in cui l'imponibile assuma valori intermedi fra quelli sopraindicati, la percentuale della somma da rimborsare è determinata mediante interpolazione.

In relazione alla composizione del nucleo familiare del proprietario la percentuale della somma da rimborsare è diminuita del 5% per ogni componente di detto nucleo oltre i primi tre, sempre che l'imponibile ai fini della imposta

complementare non sia superiore ai 4 milioni annui.

I proprietari di edifici destinati ad attività artigianali rimborsano una somma pari al 70% di quella determinata in applicazione delle disposizioni di cui ai commi primo, secondo e terzo del presente articolo, sempre che si impegnino a mantenere tale destinazione di uso per un periodo non inferiore a 15 anni.

Per gli interventi degli enti pubblici di cui all'art. 20 il rimborso della spesa è stabilito nella misura:

- 1) *del 20% per gli immobili che abbiano le caratteristiche di edilizia economica popolare e siano locati ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 20 dicembre 1972, n. 1035 ;*
- 2) *del 40% per gli immobili che non avendo le caratteristiche di cui al n. 1) del presente comma siano locati a speciali condizioni, concordate con il comune;*
- 3) *del 50% per gli immobili aventi destinazione pubblica o di uso pubblico;*
- 4) *del 70% negli altri casi.*

I proprietari e gli enti che non assumono rispettivamente gli obblighi di cui ai precedenti articoli 19 e 20, rimborsano per intero ed in unica soluzione la spesa sostenuta, maggiorata degli interessi legali.

#### **Articolo 24**

##### **Edilizia residenziale di lusso**

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardanti l'edilizia residenziale di lusso non possono godere dei benefici di cui all'art. 13, n. 7, della legge 16 aprile 1973, n. 171.

Con deliberazione del consiglio regionale, da adottare entro quattro mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto, sentito il comune, sono indicati i criteri per la individuazione degli edifici e delle unità immobiliari da considerare di lusso.

#### **Articolo 25**

##### **Sistemazione temporanea degli edifici di rotazione - Concorso nelle spese di trasloco**

Gli edifici da utilizzare come sedi sostitutive per l'abitazione nonché per lo svolgimento delle attività commerciali, artigianali e di servizio durante la esecuzione degli interventi, sono reperiti ed apprestati nell'ambito del centro storico e possibilmente nelle adiacenze delle zone e degli immobili formanti oggetto degli interventi medesimi.

Preferibilmente, le sedi per il temporaneo svolgimento di dette attività - salvo

per edifici di proprietà comunale e per quelli messi a disposizione del comune da enti pubblici - sono reperite:

- a) *in edifici che, indipendentemente dalla destinazione attuale, abbiano avuto originariamente destinazione residenziale, commerciale o artigianale;*
- b) *mediante la trasformazione di immobili, che presentino tipologie compatibili con il mantenimento delle loro fondamentali caratteristiche strutturali.*

*La spesa per l'apprestamento degli edifici di rotazione e per i contributi di cui al successivo comma grava sulla somma di 100 miliardi di cui all'art. 19, lettera d), della legge 16 aprile 1973, n. 171.*

Il comune provvede direttamente, a mezzo dell'azienda di cui all'art. 12, al trasloco delle persone che vengono temporaneamente trasferite ovvero concorre alle spese di trasloco sostenute dagli interessati in base a criteri generali stabiliti dallo stesso comune con delibera consiliare. Tale concorso non potrà essere inferiore al 50% né superiore al 90% della spesa ritenuta ammissibile dal comune.

## **Articolo 26**

### **Poteri di autorizzazione e di vigilanza della soprintendenza ai monumenti**

Nei casi in cui le norme del presente decreto prescrivano il parere della commissione di cui all'art. 5 della legge 16 aprile 1973 n. 171, dopo la cessazione dell'attività di detta commissione dovrà essere sentita la soprintendenza ai monumenti.

La soprintendenza ai monumenti esercita la vigilanza sulla esecuzione degli interventi di restauro e risanamento conservativo.

In particolare, nell'esercizio di tale vigilanza, la soprintendenza ai monumenti può disporre:

- a) *ispezioni per controllare - in ordine agli aspetti di sua competenza - che i lavori siano eseguiti in conformità alla autorizzazione rilasciata;*
- b) *l'adozione di misure e cautele ritenute eventualmente necessarie per procedere alla esecuzione dei lavori;*
- c) *l'adozione di particolari tecniche e metodologie o, di speciali materiali non previsti dal progetto autorizzato che si rivelassero necessari nel corso dei lavori;*
- d) *la custodia e la conservazione provvisoria, anche in luoghi appositamente indicati di parti degli immobili o di cose mobili e immobili di interesse storico, artistico e monumentale pertinenti all'edificio sul quale è effettuato l'intervento;*
- e) *a sospensione - per un periodo non superiore a tre mesi - dei lavori iniziati, qualora ciò sia reso necessario dai ritrovamenti effettuati o da particolari cir-*

*costanze emerse nel corso dei lavori stessi.*

Restano salvi, in quanto non in contrasto con le norme del presente decreto, gli articoli 14, 15, 16, 17, 54, 55, 56 e 57 della legge 1° giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché le correlative sanzioni.

#### **Articolo 27**

##### **Interventi sostitutivi degli organi statali**

In caso di inattività, o di ritardo del comune negli adempimenti previsti dalle norme del presente decreto, il magistrato alle acque di Venezia invita il comune a provvedere entro un congruo termine, e si sostituisce ad esso qualora la inadempienza persista.

#### **Articolo 28**

##### **Destinazione dei finanziamenti statali**

Alla concessione dei contributi ai singoli proprietari ed ai consorzi è destinata nell'ambito dello stanziamento di cui all'art. 19, lettera d), della legge 1° aprile 1973, n. 171 una somma non superiore a lire 30 miliardi di cui un decimo per gli interventi nel comune di Chioggia. La restante somma è destinata agli interventi di cui all'art. 11, lettere a), b), e) ed f), del presente decreto assicurando priorità ai finanziamenti occorrenti per il restauro conservativo degli immobili di interesse storico, artistico e monumentale e del patrimonio edilizio degli enti pubblici.

#### **Articolo 29**

##### **Assegnazione delle somme occorrenti per l'attuazione degli interventi**

I fondi di cui all'art. 19, lettera d), della legge 16 aprile 1973 n. 171, sono iscritti nel bilancio del Ministero dei lavori pubblici in ragione di:

- *lire 5 miliardi nell'anno finanziario 1973;*
- *lire 12 miliardi nell'anno finanziario 1974;*
- *lire 29 miliardi nell'anno finanziario 1975;*
- *lire 37 miliardi nell'anno finanziario 1976;*
- *lire 17 miliardi nell'anno finanziario 1977.*

Il Ministero dei Lavori Pubblici assegna annualmente al magistrato alle acque i fondi necessari per gli interventi da effettuare dagli enti pubblici sugli immobili di interesse storico, artistico e monumentale di uso pubblico e sul patri-

monio edilizio di loro pertinenza. Il Magistrato alle Acque, a termini della legge 13 maggio 1965, n. 431, assume gli impegni di spesa ed autorizza i pagamenti necessari con l'osservanza dei limiti di cui allo art. 20 della legge 16 aprile 1973, n. 171.

Il Ministero dei Lavori Pubblici assegna annualmente ai comuni di Venezia e di Chioggia, un relazione alle previsioni dei programmi comunali di intervento, i fondi occorrenti per gli interventi da effettuare nei comparti a mezzo delle aziende a prevalente partecipazione pubblica; al pagamento dei contributi ai proprietari per gli interventi di cui all'articolo 11, lettere c) e d), e per gli interventi di cui all'art. 20, ultimo comma; per le spese occorrenti per l'aprestamento degli edifici di rotazione e per i contributi relativi alle spese di trasloco di cui all'art. 25. Per la concessione dei contributi si applicano le disposizioni di cui alla legge 31 marzo 1956 n. 294.

(Non viene qui pubblicata l'allegata pianta del centro storico di Chioggia).