

CAMERA DEI DEPUTATI N. 3544

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

ORRICO, MELICCHIO, MISITI

Interventi per la tutela, il risanamento ambientale e la rigenerazione urbana, sociale ed economica del centro storico della città di Cosenza

Presentata il 30 marzo 2022

ONOREVOLI COLLEGHI! — Il centro storico di Cosenza rappresenta un patrimonio storico-culturale straordinario del nostro Paese. Antica capitale della popolazione italiana dei Bruzi — le cui origini sono ascrivibili almeno all'VIII secolo avanti Cristo — arriverà a controllare la Lucania e gran parte della *Magna Graecia* calabra. In epoca romana si riscopre importante crocevia commerciale, stazione della via « *ab Regio ad Capuam* », meglio nota come via Popilia (o via Annia): dalla vicina Sila — il più vasto altipiano d'Europa — navigando il fiume Crati, veniva rifornito di legname pregiato e di pece l'intero Impero. Il re Visigoto Alarico, dopo aver depredato Roma nel celebre sacco del 410 dopo Cristo, ivi trovò la morte: la leggenda vuole, suffragata dallo storico Giordane, che il sovrano venne seppellito alla confluenza dei fiumi Crati e

Busento insieme ad uno dei più grandi tesori della storia. Sotto Federico II di Svevia, che la considerava sua sede prediletta insieme Palermo e Napoli, Cosenza visse l'ennesimo nuovo slancio: lo « *Stupor Mundi* » deciderà di seppellirvi il figlio ribelle Enrico VII di Germania morto suicida. Fu però in epoca aragonese che la città conobbe una straordinaria fioritura culturale: la più importante città del reame nel campo del diritto e la prima città dopo Napoli ad avere una cartografia. Da qui, per la sua vivacità intellettuale, l'appellativo di « *Atene di Calabria* ».

In epoca moderna la città si contraddistingue per la vocazione all'innovazione dettata dall'influenza del primo *campus* universitario d'Italia (l'Università della Calabria — Unical) e dalla presenza, durante il secolo breve, di uomini pubblici che

hanno scritto pagine fra le più significative della Repubblica italiana: Fausto Gullo, Riccardo Misasi e Giacomo Mancini solo per citarne alcuni.

Dunque Cosenza è, sopra ogni cosa, città della cultura. Ospita già dal 1511 l'Accademia cosentina. Fondata dall'umanista Aulo Giano Parrasio, viene popolata da figure del prestigio di Bernardino Telesio (padre del « naturalismo filosofico » che ebbe larga influenza sul pensiero moderno successivo e su filosofi come Bacone, Hobbes, Galilei, Cartesio, Giordano Bruno), Tommaso Campanella, Sertorio Quattromani, Lucrezia della Valle e altri ancora che ne faranno una delle primissime accademie d'Europa, la seconda del Regno di Napoli. Una fama che porterà gli accademici del tempo a sentenziare: « Napoli fa quello che Cosenza pensa ». Ma è anche, andando a ritroso nel tempo, la città di Gioacchino da Fiore (fondatore dell'Ordine fiorentino), citato da Dante Alighieri nella Divina commedia (monaco « di spirito profetico dotato », Paradiso, canto XII, verso 141), capace di ispirare, otto secoli dopo la sua morte, personalità della politica come Barack Obama che lo indicherà quale « maestro di civiltà contemporanea ».

Un *fil rouge* culturale dipanato nel corso dei secoli che ha trovato simbolico approdo nel 1972 con la nascita, nell'area urbana, dell'Unical (fondata da Beniamino Andreata e Sylos Labini) che, come si accennava, è stata non solo il primo *campus* universitario italiano quanto il primo ateneo calabrese.

Il centro storico di Cosenza – riconosciuta città d'arte dalla regione Calabria – è stato, ultimamente, oggetto di un investimento di 90 milioni di euro per la riqualificazione dello stesso derivante da una delibera del Comitato interministeriale per la programmazione economica del 2018, allocato nel piano operativo « Cultura e turismo ». La città antica, fra le più estese del Mezzogiorno d'Italia, si caratterizza per la concentrazione di edifici monumentali, numerosi palazzi padronali di pregio, tredici chiostri e un disegno urbano contraddistinto da un dedalo di strette strade che si snodano attorno agli antichi edifici, chiese,

conventi, case-fortezza, slarghi e piazze. Di particolare rilievo il Duomo, risalente all'XI secolo, dichiarato nel 2011 dall'UNESCO patrimonio « testimone di una cultura di pace » (conserva i mausolei di re Enrico VII di Germania e quello della regina di Francia Isabella d'Aragona) e che nel 2022 celebra gli 800 anni dalla sua consacrazione e l'elevazione a basilica. Sul punto più alto del colle di fondazione (il Pancrazio) si staglia la figura del Castello normanno-svevo, imponente fortezza millenaria che fu roccaforte di Federico II di Svevia. Lo spazio urbano è inserito tra i fiumi Crati e Busento e lo scenario delle colline periurbane incastona l'ambiente architettonico in un contesto di pregio anche dal punto di vista ambientale e paesaggistico. Considerevoli la Biblioteca nazionale e i conventi di San Gaetano e San Domenico con le relative chiese. Sul colle Triglio si trova palazzo Arnone, ex sede del Tribunale e del penitenziario, ora restituito all'antico splendore e trasformato in residenza della Galleria nazionale (presenti, tra le altre, opere di Mattia Preti e Luca Giordano), mentre nel Museo diocesano di Cosenza è possibile ammirare la Stauroteca, preziosissima croce-reliquiario donata da Federico II alla città in occasione della riconsacrazione della cattedrale (1222). Nel quartiere « della Massa » è ubicato, invece, il Museo dei Brettii e degli Enotri, un tempo Convento di Sant'Agostino. Affacciati sulla nevralgica Piazza XV Marzo, è possibile ammirare il Teatro comunale « Alfonso Rendano », unico teatro di tradizione della Calabria (intitolato al cosentino inventore del terzo pedale del pianoforte), il Palazzo della provincia (dal quale si affacciò Garibaldi in epoca risorgimentale), l'ingresso della « Villa Vecchia » (polmone verde alle pendici di colle Guarassano, caratterizzato da lecci secolari che formano una suggestiva galleria naturale) e la Biblioteca civica (la cui pregevolissima dotazione libraria possiede corali miniati, fondi di opere antiche e rare a stampa, liturgici e diplomatici, manoscritti filosofici nonché rarissimi fondi privati come quello intitolato al celebre letterato illuminista cosentino Francesco Saverio Salfi). Quest'ultima fa parte del più ampio com-

plesso di Santa Chiara, che ospita il Museo del fumetto, unico esempio nel suo genere nel Sud d'Italia, teatro di *festival* di settore di respiro internazionale. Completa l'acropoli del centro storico l'imponente edificio del Convitto nazionale « Bernardino Telesio »: già sede del Collegio e della Chiesa di Sant'Ignazio, edificati dai Padri gesuiti, e del Teatro San Ferdinando.

A partire dagli anni '50 del secolo scorso, il centro storico subisce un lento processo di spopolamento: le famiglie benestanti per censo e condizione sociale lasciano l'area collinare per trasferirsi nella zona pianeggiante che si estende al di là dei fiumi. L'espansione urbana della città verso nord trasforma il centro storico in periferia. Svuotandosi perde anche la sua funzione centrale cedendola ad una nuova area urbana. Scompaiono molti servizi essenziali, tra i quali anche le attività commerciali e le botteghe artigiane; restano le scuole, i luoghi della cultura, le associazioni e le istituzioni ecclesiastiche a presidiare un quartiere considerato ormai privo dei minimi requisiti di sicurezza e decoro. Mano a mano che i privati abbandonano i vecchi palazzi, questi si svuotano e si perdono le tracce degli assi ereditari e con essi la possibilità di rintracciare i proprietari responsabili del decoro e della tutela del patrimonio immobiliare che nel corso dei secoli si è costruito.

Il centro storico beneficia di un vincolo paesaggistico emanato il 14 agosto 1969 ed allargato, il 31 luglio 1992, a tutte le colline circostanti. Il vincolo per notevole interesse pubblico, ai sensi degli articoli da 136 a 146 del codice di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004, impedisce la costruzione o la sostituzione volumetrica di edifici senza il parere positivo da parte della soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Catanzaro, Cosenza e Crotona. Tuttavia, ciò non ha impedito al tempo e all'incuria di deteriorare un patrimonio architettonico e culturale nella quasi totale incapacità delle istituzioni locali di poter intervenire in ottica di risanamento e di salvaguardia.

Le attuali condizioni in cui versa il centro storico si possono assimilare sotto

molti aspetti a quelle nelle quali versava Matera prima dell'intervento voluto da De Gasperi con la legge speciale del 1952, che permise di restaurare e riqualificare la città dei Sassi.

Oggi, il centro storico di Cosenza conta una popolazione di circa 2.500 abitanti (quelli censiti, ma altrettanti potrebbero essere i non censiti), ha perso del tutto o quasi i servizi pubblici essenziali; manca un presidio medico-sanitario pubblico di quartiere (a tale mancanza pone parziale rimedio l'attività *pro bono* di medici volontari), molte attività commerciali essenziali sono sparite, la cura di una comunità composta per lo più da fragili, anziani e immigrati viene esercitata prevalentemente, se non esclusivamente, dalle associazioni e da alcune istituzioni scolastiche e religiose. Sono, infatti, numerose le associazioni e i comitati di quartiere che operano quotidianamente per offrire servizi minimi di assistenza alle famiglie che si trovano in difficoltà: rappresentano sovente l'unico ed il più efficiente dei supporti.

Il dissesto idrogeologico, il malfunzionamento della rete idrica e fognaria che durante i mesi di pioggia trasforma i vicoli del centro storico in autentiche « cascate », creando danni alle attività commerciali, le poche rimaste, e ai palazzi già a rischio crollo, rendono precarie persino le condizioni igienico-sanitarie. La mancata azione di inclusione e integrazione delle comunità rom nonché degli immigrati ha generato situazioni di insicurezza e alimentato condizioni di povertà assoluta. La dispersione scolastica è altissima, così come la disoccupazione: una rilevante fascia di popolazione che vive situazioni di precarietà lavorativa incrementa la folla di persone esposte al rischio di vulnerabilità sociale. I percettori del reddito di cittadinanza si attestano, in numero elevato rispetto gli abitanti del borgo antico, intorno alle 400 unità. Il sistema di *welfare*, così come molti palazzi, sono crollati sotto gli occhi di bambini, anziani e famiglie impotenti. L'emergenza abitativa è un altro nodo irrisolto e doloroso, che si accompagna a fenomeni di abusivismo edilizio e occupazione illecita di immobili pubblici e privati. La povertà

educativa, la fragilità sociale e la debolezza economica che caratterizzano molti dei residenti si contrappongono alla ricchezza culturale e artistica già oggetto di numerosi interventi da parte dello Stato. Manca, tuttavia, un'azione sistemica e coordinata che metta insieme, sotto un'unica regia, gli interventi di risanamento ambientale e sociale, di tutela del patrimonio culturale e di lotta all'emergenza sociale.

Negli ultimi anni si sono susseguiti una serie di importanti crolli che hanno accentuato lo stato di abbandono e degrado, oltre che di pericolosità per la sicurezza e incolumità dei cittadini. Incendi dovuti alla mancanza dei requisiti minimi di sicurezza nelle abitazioni private hanno provocato morti e dolori in una comunità già fragile. Quartieri come Santa Lucia hanno visto crollare in pieno giorno, sotto gli occhi di bambini e famiglie, interi palazzi (per fortuna senza mietere vittime, almeno fino ad oggi). Altri siti soggetti a crolli di edifici si possono ravvisare in via Messer Andrea, via Abate Salfi, via Lucrezia della Valle, via Campagna, via Gaeta, Corso Telesio, nel quartiere detto della « Garrubba ». E ancora i crolli concernenti le mura di contenimento del quartiere della Massa e del quartiere di Portapiana, nonché le frane che hanno interessato via Petrarca e via Vittorio Emanuele.

Se guardiamo alla storia dei Sassi di Matera, passati dall'essere la « vergogna d'Italia » a Capitale europea della cultura, non può sfuggire quanto la situazione attuale del centro storico di Cosenza sia simile a quella della città lucana oggi diventata epicentro di scambi culturali e di un turismo che la rende centralissima pur essendo distante dai principali snodi ferroviari italiani. Ecco perché è necessario intervenire come allora per il recupero del centro storico di Cosenza, non solo per evitare che un ragguardevole patrimonio storico, culturale e architettonico si perda, lasciando un vuoto nella memoria del Paese, ma anche per ricostruire una comunità che non esiste più, e con essa la presenza concreta dello Stato. Non c'è più tempo, e se non interverremo subito saremo colpevolmente complici nell'aver nuovamente

abbandonato a se stesso un territorio già fragile, nell'aver un'altra volta rinunciato a un'opportunità di rinascita e slancio verso un futuro sostenibile, un futuro possibile.

A tal fine, la presente proposta di legge reca molteplici misure straordinarie che compongono un quadro organico e coerente di interventi. All'articolo 1, si individua la finalità della legge nell'attuazione di politiche urbane integrate atte a promuovere la coesione e l'inclusione sociale, la tutela e la valorizzazione dell'ambiente e del patrimonio storico e culturale del centro storico di Cosenza, favorendo il riuso di complessi edilizi e di edifici pubblici o privati, in stato di degrado, di abbandono, dismessi o inutilizzati, incentivandone la riqualificazione fisico-funzionale, la sostenibilità ambientale e il miglioramento del decoro urbano e architettonico complessivo. Al comma 2, vengono elencati gli obiettivi correlati al perseguimento delle predette finalità, tra cui: *a)* censire la popolazione effettivamente residente nel centro storico della città di Cosenza; *b)* mappare il patrimonio edilizio ricadente nel centro storico; *c)* mappare le criticità e programmare gli interventi di contrasto al dissesto idrogeologico e di messa in sicurezza del territorio; *d)* predisporre misure di incentivazione fiscale e semplificazione burocratica per il recupero e l'auto recupero delle abitazioni private; *e)* semplificare le procedure di concessione di immobili pubblici per fini sociali; *f)* semplificare le procedure di concessione di immobili pubblici per fini commerciali essenziali; *g)* semplificare le procedure per l'acquisizione degli immobili privati in stato di abbandono; *h)* attivare interventi di potenziamento dei servizi pubblici essenziali di prossimità nell'ambito socio-sanitario.

L'articolo 2 individua i soggetti istituzionali responsabili degli interventi, attribuendo al prefetto di Cosenza poteri commissariali e delineando la struttura di *governance*, composta dal commissario straordinario, dalla cabina di regia per il coordinamento istituzionale, dalla segreteria tecnica di supporto e dal tavolo permanente per il partenariato economico, sociale e territoriale.

All'articolo 3 viene istituita la cabina di regia per il coordinamento istituzionale, composta da un membro designato dal Presidente del Consiglio dei ministri su proposta del Comitato interministeriale per le politiche urbane (CIPU), da un membro designato dalla regione Calabria, da un membro designato dalla provincia di Cosenza e da un membro designato dal comune di Cosenza. La cabina di regia esercita l'indirizzo, il coordinamento e l'attuazione degli interventi e, in particolare, con il supporto della segreteria tecnica e del tavolo permanente per il partenariato economico, sociale e territoriale, elabora il Piano straordinario di rigenerazione, promuove il coordinamento dei fondi pubblici derivanti dalla programmazione europea, nazionale e regionale, individua gli interventi prioritari oggetto di progettazione e gestione condivisa tra più livelli di governo, promuovendo il coordinamento tra le istituzioni coinvolte, svolge attività di monitoraggio e valutazione sull'attuazione e sull'impatto degli interventi, favorisce il coinvolgimento e la partecipazione di soggetti pubblici, privati, del Terzo settore e della cittadinanza attiva nei processi di progettazione degli interventi, individua incentivi e semplificazioni ulteriori rispetto a quelli stabiliti dalla presente legge per favorire gli interventi di rigenerazione pubblica e privata.

L'articolo 4 disciplina la composizione e il funzionamento della segreteria tecnica di supporto della struttura commissariale.

L'articolo 5 disciplina le modalità istitutive del Tavolo permanente per il partenariato economico, sociale e territoriale, composto da rappresentanti delle parti sociali, del Governo, della regione Calabria, della provincia di Cosenza, del comune di Cosenza, delle categorie produttive e sociali, del sistema dell'università e della ricerca e della società civile, nonché delle organizzazioni della cittadinanza attiva. Il Tavolo permanente svolge funzioni consultive e può segnalare alla cabina di regia ogni profilo ritenuto rilevante per la realizzazione del Piano straordinario effettuando, inoltre, la valutazione *ex ante* dell'impatto dei singoli progetti sugli indica-

tori di benessere equo e sostenibile (BES) e monitorando l'impatto complessivo del Piano sui medesimi indicatori.

All'articolo 6 si provvede alla determinazione dei criteri di elaborazione del Piano straordinario di rigenerazione e di perimetrazione dell'area oggetto degli interventi. In particolare, si dispone che il Piano straordinario individua gli obiettivi generali che l'intervento intende perseguire in termini di messa in sicurezza, resilienza del territorio rispetto ai pericoli naturali, manutenzione e rigenerazione del patrimonio edilizio pubblico e privato esistente, di sviluppo sociale, ambientale ed economico, di bilancio energetico e idrico, di valorizzazione degli spazi pubblici, delle aree verdi e dei servizi di quartiere, di mobilità sostenibile, di accessibilità alle tecnologie dell'informazione e della comunicazione.

L'articolo 7 reca disposizioni riguardanti gli interventi diretti privati di rigenerazione, secondo le seguenti tipologie: a) interventi diretti su singoli immobili; b) interventi su ambiti urbani su proposta di un proponente privato soggetta ad autorizzazione comunale.

All'articolo 8 si dispongono misure di incentivazione fiscale ed economica a vantaggio dei privati che effettuano interventi di rigenerazione urbana tra cui, fino alla conclusione degli interventi previsti nel Piano straordinario, l'esenzione dall'imposta municipale propria e dalla tassa sui rifiuti e la forfetizzazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 100 euro ciascuna.

L'articolo 9 reca misure di semplificazione per la concessione in comodato di immobili pubblici situati all'interno della perimetrazione individuata dal Piano straordinario, non utilizzati per fini istituzionali, agli esercenti attività di commercio al dettaglio e di artigianato nonché a soggetti del Terzo settore.

L'articolo 10 dispone che l'approvazione degli interventi di rigenerazione urbana contenuti nel Piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità e determina le modalità e le condizioni attraverso cui la struttura commissariale può procedere all'esproprio di beni immobili situati all'in-

terno della perimetrazione individuata dal Piano straordinario.

L'articolo 11 autorizza l'apertura di apposita contabilità speciale intestata al commissario straordinario, nella quale confluiscono le risorse autorizzate, nonché le ulteriori risorse pubbliche allo scopo eventualmente destinate. In particolare, per la realizzazione degli interventi previsti dalla legge è autorizzata la spesa complessiva di 275 milioni di euro, di cui 150 milioni di euro per l'anno 2022, 75 milioni di euro per l'anno 2023 e 50 milioni di euro per l'anno

2024. Ai relativi oneri si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo per lo sviluppo e la coesione, periodo di programmazione 2021-2027. Agli oneri relativi alle spese di personale e di funzionamento della struttura si provvede, nel limite di 0,2 milioni di euro per l'anno 2022 e di 0,25 milioni di euro per ciascuno degli anni 2023 e 2024, mediante corrispondente riduzione del Fondo di cui all'articolo 1, comma 200, della legge 23 dicembre 2014, n. 190.

PROPOSTA DI LEGGE

Art. 1.

(Finalità e obiettivi)

1. La presente legge, in attuazione degli articoli 9, 41, 42, 43, 44 e 117, terzo comma, della Costituzione, persegue la finalità di rigenerare a livello sociale, ambientale ed economico il centro storico della città di Cosenza. A tal fine, la presente legge individua misure speciali per l'attuazione di politiche urbane integrate atte a promuovere la coesione e l'inclusione sociale, la tutela e la valorizzazione dell'ambiente e del patrimonio storico e culturale, favorendo il riuso edilizio di complessi edilizi e di edifici pubblici o privati in stato di degrado o di abbandono, dismessi o inutilizzati o in via di dismissione, incentivando la riqualificazione fisica e funzionale e la sostenibilità ambientale di tali edifici e il miglioramento del decoro urbano e architettonico complessivo del predetto centro storico.

2. Per il conseguimento della finalità di cui al comma 1, la presente legge persegue i seguenti obiettivi:

a) censire la popolazione effettivamente residente nel centro storico della città di Cosenza, individuandone le specifiche caratteristiche sociali ed economiche, ai fini di un'efficace identificazione delle priorità di intervento per la promozione dell'inclusione sociale, culturale ed economica dei residenti;

b) realizzare la mappatura del patrimonio edilizio ricadente nel centro storico della città di Cosenza, individuando, per ogni immobile, la proprietà, lo stato strutturale, la destinazione d'uso catastale, lo stato attuale dei luoghi e il valore storico, artistico e culturale;

c) individuare dettagliatamente le criticità infrastrutturali e programmare gli interventi di contrasto del dissesto idrogeologico e di messa in sicurezza del territo-

rio ricadente nell'area del centro storico della città di Cosenza;

d) predisporre misure di incentivazione fiscale e di semplificazione burocratica per il recupero e l'auto recupero delle abitazioni private;

e) semplificare le procedure di concessione di immobili pubblici per fini sociali, con particolare riferimento al sostegno a soggetti del Terzo settore operanti in ambito artistico e culturale, socio-sanitario, di contrasto alla povertà educativa e per l'integrazione delle persone migranti;

f) semplificare le procedure di concessione di immobili pubblici per fini commerciali essenziali, con particolare riferimento all'incentivazione dell'imprenditorialità femminile e giovanile;

g) semplificare le procedure per l'acquisizione degli immobili privati in stato di abbandono ai fini della loro riqualificazione strutturale e il loro conseguente uso a fini sociali;

h) attivare interventi di potenziamento dei servizi pubblici essenziali di prossimità nell'ambito socio-sanitario, con particolare riferimento al contrasto della povertà educativa e alla formazione e all'inserimento lavorativo delle persone fragili e con disabilità.

Art. 2.

(Commissario straordinario)

1. Al fine di attuare le finalità di cui all'articolo 1, entro quindici giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il prefetto di Cosenza è nominato commissario straordinario del Governo, ai sensi dell'articolo 11 della legge 23 agosto 1988, n. 400, per la tutela, il risanamento ambientale e la rigenerazione urbana, sociale ed economica del centro storico della città di Cosenza. La durata dell'incarico del commissario straordinario è di diciotto mesi e può essere prorogata o rinnovata non oltre il 31 dicembre 2024. L'incarico è svolto a titolo gratuito.

2. Con il decreto del Presidente della Repubblica di nomina del commissario straordinario di cui al comma 1 si provvede all'individuazione di una struttura di supporto per l'esercizio delle funzioni commissariali, di seguito denominata « struttura commissariale », nel rispetto di quanto previsto al comma 3, nonché dei relativi compiti.

3. La struttura commissariale, posta alle dirette dipendenze del commissario straordinario di cui al comma 1, è composta dal commissario straordinario, dalla cabina di regia per il coordinamento istituzionale di cui all'articolo 3, dalla segreteria tecnica di supporto di cui all'articolo 4 e dal Tavolo permanente per il partenariato economico, sociale e territoriale di cui all'articolo 5. La struttura commissariale cessa alla scadenza dell'incarico del commissario straordinario.

4. Per le attività strumentali agli interventi di demolizione e rigenerazione urbana, nonché per ogni altra attività di carattere tecnico-amministrativo connessa alla progettazione, all'affidamento e all'esecuzione di lavori, servizi e forniture, il commissario straordinario di cui al comma 1 può avvalersi, anche in qualità di soggetti attuatori, sulla base di appositi protocolli d'intesa, di amministrazioni statali, nonché di società a totale partecipazione dello Stato e di società da esse controllate, di strutture del comune di Cosenza e delle società controllate dal medesimo, nonché degli uffici della provincia di Cosenza e della regione Calabria, nell'ambito delle risorse strumentali, umane e finanziarie disponibili a legislazione vigente e comunque senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.

5. La struttura commissariale può avvalersi, sulla base di appositi protocolli d'intesa, di istituti pubblici di ricerca, quali l'Istituto nazionale di statistica, l'Istituto superiore per la protezione e la ricerca ambientale, l'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile, il Consiglio nazionale delle ricerche, l'Istituto superiore di sanità e l'Agenzia nazionale per le politiche attive del lavoro, nell'ambito delle risorse strumentali, umane e finanziarie disponibili a

legislazione vigente e comunque senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.

6. Per la realizzazione degli interventi di propria competenza, il commissario straordinario di cui al comma 1 opera in deroga ad ogni disposizione di legge diversa da quella penale, fatto salvo il rispetto delle disposizioni del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, nonché dei vincoli inderogabili derivanti dall'appartenenza all'Unione europea. Il commissario straordinario può assumere le funzioni di stazione appaltante. Si applica l'articolo 4, comma 3, del decreto-legge 18 aprile 2019, n. 32, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 giugno 2019, n. 55.

Art. 3.

(Cabina di regia per il coordinamento istituzionale)

1. È istituita la cabina di regia per il coordinamento istituzionale degli interventi per la tutela, il risanamento ambientale e la rigenerazione urbana, sociale ed economica del centro storico della città di Cosenza, composta da un membro designato dal Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Comitato interministeriale per le politiche urbane, istituito dall'articolo 12-*bis* del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 134, da un membro designato dalla regione Calabria, da un membro designato dalla provincia di Cosenza e da un membro designato dal comune di Cosenza.

2. La cabina di regia di cui al comma 1 esercita attività di indirizzo, coordinamento e monitoraggio degli interventi per la tutela, il risanamento ambientale e la rigenerazione urbana, sociale ed economica del centro storico della città di Cosenza e, in particolare, con il supporto della segreteria tecnica di cui all'articolo 4 e del Tavolo permanente per il partenariato economico, sociale e territoriale di cui all'articolo 5, svolge le seguenti funzioni:

a) elabora il Piano straordinario di rigenerazione di cui all'articolo 6, attra-

verso l'individuazione di criteri volti a definire gli ambiti di intervento in relazione all'impatto atteso sugli obiettivi dell'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile delle Nazioni Unite;

b) promuove il coordinamento dei fondi pubblici derivanti dalla programmazione europea, nazionale e regionale, a qualsiasi titolo disponibili, per l'attuazione degli interventi per la rigenerazione del contesto ambientale, sociale e paesaggistico del centro storico della città di Cosenza;

c) individua gli interventi prioritari oggetto di progettazione e gestione condivisa tra più livelli di governo, promuovendo il coordinamento tra le istituzioni nazionali, regionali e locali;

d) svolge attività di monitoraggio e di valutazione sull'attuazione e sull'impatto degli interventi;

e) favorisce il coinvolgimento e la partecipazione di soggetti pubblici, privati, del Terzo settore e della cittadinanza attiva nei processi di coprogettazione degli interventi;

f) in base alla specificità del territorio e della legislazione regionale in materia di urbanistica, individua incentivi e semplificazioni ulteriori rispetto a quelli stabiliti dalla presente legge per favorire gli interventi di rigenerazione urbana pubblici e privati.

Art. 4.

(Segreteria tecnica di supporto)

1. È istituita la segreteria tecnica di supporto per la realizzazione degli interventi per la tutela, il risanamento ambientale e la rigenerazione urbana, sociale ed economica del centro storico della città di Cosenza, composta da un contingente massimo pari a dieci unità di personale non dirigenziale appartenente ai ruoli delle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, in possesso delle competenze e dei requisiti di professionalità richiesti dal commissario straordinario di cui all'articolo 2 della presente legge per l'espleta-

mento delle sue funzioni, con esclusione del personale docente, educativo e amministrativo, tecnico e ausiliario delle istituzioni scolastiche. Il personale di cui al primo periodo è posto, ai sensi dell'articolo 17, comma 14, della legge 15 maggio 1997, n. 127, in posizione di comando, distacco, fuori ruolo o altro analogo istituto previsto dai rispettivi ordinamenti, conservando lo stato giuridico e il trattamento economico fondamentale dell'amministrazione di appartenenza, che resta a carico della medesima. Al medesimo personale è riconosciuto il trattamento economico accessorio, compresa l'indennità di amministrazione, del personale non dirigenziale del comparto della Presidenza del Consiglio dei ministri. Gli oneri relativi al trattamento economico accessorio sono a carico esclusivo della contabilità speciale intestata al commissario straordinario ai sensi dell'articolo 11, comma 1, della presente legge.

Art. 5.

(Tavolo permanente per il partenariato economico, sociale e territoriale)

1. Con ordinanza del commissario straordinario di cui all'articolo 2, entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, è istituito il Tavolo permanente per il partenariato economico, sociale e territoriale per la realizzazione degli interventi per la tutela, il risanamento ambientale e la rigenerazione urbana, sociale ed economica del centro storico della città di Cosenza, composto da rappresentanti del Governo, della regione Calabria, della provincia di Cosenza, del comune di Cosenza, delle parti sociali e delle categorie produttive e sociali, del sistema dell'università e della ricerca e della società civile, nonché delle organizzazioni della cittadinanza attiva. I componenti sono individuati sulla base della maggiore rappresentatività, della comprovata esperienza e competenza nei processi di sviluppo sostenibile locale e di criteri oggettivi e predefiniti da individuare con l'ordinanza di cui al primo periodo. Ai componenti non spettano compensi, gettoni di presenza, rimborsi di spese o altri emolumenti comunque denominati.

2. Il Tavolo permanente di cui al comma 1 svolge funzioni consultive nelle materie e per le questioni connesse all'attuazione del Piano straordinario di cui all'articolo 6. Il Tavolo permanente può segnalare alla cabina di regia di cui all'articolo 3 ogni profilo ritenuto rilevante per la realizzazione del Piano straordinario anche al fine di favorire il superamento di circostanze ostative e di agevolare l'efficace e celere attuazione degli interventi.

3. Il Tavolo permanente di cui al comma 1 effettua la valutazione *ex ante* dell'impatto dei singoli progetti del Piano straordinario di cui all'articolo 6 sugli indicatori di benessere equo e sostenibile e monitora l'impatto complessivo del medesimo Piano straordinario sui tali indicatori.

Art. 6.

(Piano straordinario di rigenerazione)

1. Il commissario straordinario di cui all'articolo 2 provvede, con ordinanza, entro sessanta giorni dalla data della sua nomina, alla perimetrazione dell'area del centro storico della città di Cosenza oggetto degli interventi di rigenerazione e alla predisposizione, con il supporto della struttura commissariale, di un Piano straordinario di rigenerazione, di seguito denominato « Piano straordinario », per il perseguimento delle finalità di cui all'articolo 1, da realizzare nei limiti delle risorse disponibili allo scopo.

2. Il Piano straordinario individua gli obiettivi generali che l'intervento intende perseguire in termini di messa in sicurezza, resilienza del territorio rispetto ai pericoli naturali, manutenzione e rigenerazione del patrimonio edilizio pubblico e privato esistente, di sviluppo sociale, ambientale ed economico, di bilancio energetico e idrico, di valorizzazione degli spazi pubblici, delle aree verdi e dei servizi di quartiere, di mobilità sostenibile e di accessibilità alle tecnologie dell'informazione e della comunicazione. Il Piano straordinario è adottato previa intesa con la soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la provincia di Cosenza e per i relativi inter-

venti attuativi di rigenerazione non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica. Sono esclusi dall'applicazione della deroga di cui al presente comma gli immobili sottoposti ai vincoli previsti dagli articoli 10 e 12 del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

3. Il Piano straordinario è formulato sulla base della perimetrazione effettuata sulla cartografia del geoportale cartografico catastale dell'Agenzia delle entrate ed elenca:

a) gli interventi pubblici di rigenerazione urbana del patrimonio edilizio pubblico e privato esistente;

b) gli interventi finalizzati alla realizzazione di servizi pubblici e privati, di valorizzazione degli spazi pubblici per lo svolgimento di forme di lavoro agile, delle aree verdi e dei servizi di quartiere;

c) gli interventi finalizzati a pareggiare o migliorare il bilancio dei servizi ecosistemici, energetico e idrico;

d) la stima dei relativi costi;

e) la valutazione di impatto *ex ante* sugli obiettivi dell'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile delle Nazioni Unite;

f) le infrastrutture e gli edifici esistenti, pubblici e privati, sfitti, non utilizzati o abbandonati, oggetto di investimenti pubblici e privati di rigenerazione urbana.

4. Il Piano straordinario indica, ai sensi dell'articolo 11 della legge 16 gennaio 2003, n. 3, i codici unici di progetto delle opere da realizzare e il relativo cronoprogramma, in coerenza con il profilo di spesa autorizzato. Il monitoraggio degli interventi ai sensi del decreto legislativo 29 dicembre 2011, n. 229, è effettuato dalla struttura commissariale.

5. Per la predisposizione del Piano straordinario, il commissario straordinario di cui all'articolo 2 acquisisce le proposte della struttura commissariale, con le modalità e nei termini stabiliti dal commissario straordinario stesso, e comunque entro dieci giorni dalla richiesta. Il commissario stra-

ordinario, in raccordo con le strutture competenti per le politiche abitative, effettua gli investimenti utili al ricollocamento abitativo delle persone residenti nell'area individuata ai sensi del comma 1 del presente articolo, compresi l'acquisto e il conferimento al patrimonio del comune di Cosenza di immobili da destinare a unità abitative.

6. Il Piano straordinario garantisce la piena compatibilità e il rispetto dei piani di evacuazione aggiornati ai sensi della normativa vigente.

Art. 7.

(Disciplina degli interventi privati di rigenerazione urbana)

1. Ferma restando la realizzazione degli interventi previsti dal Piano straordinario, sono consentiti interventi diretti privati di rigenerazione urbana, secondo le seguenti tipologie:

a) interventi diretti su singoli immobili;

b) interventi su ambiti urbani su proposta di un proponente privato soggetta a autorizzazione comunale.

2. Gli interventi diretti di cui al comma 1, lettera *a)*, sono realizzati da soggetti privati su singoli edifici, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici, a condizione che:

a) sia garantito lo *standard* di edificio a energia quasi zero di cui all'articolo 4-*bis* del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192;

b) siano favoriti interventi di consolidamento antisismico degli edifici;

c) siano migliorate le prestazioni di isolamento acustico degli immobili;

d) siano realizzate aree verdi;

e) siano realizzati spazi attrezzati per ambienti di lavoro comune;

f) siano realizzati impianti per l'automazione e per l'accessibilità digitale ai servizi di teleassistenza;

g) sia previsto l'abbattimento delle barriere architettoniche nelle parti comuni dell'edificio.

3. Gli interventi diretti di cui al comma 1, lettera *a*), sono consentiti nei limiti delle distanze minime tra edifici legittimamente preesistenti anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini.

4. Gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente nell'area individuata ai sensi del comma 1 dell'articolo 6 e sono presentati da promotori privati alla struttura commissariale, che ne valuta la coerenza con il Piano straordinario. Sono a carico dei promotori privati:

a) i costi per il raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico;

b) i costi relativi agli oneri per il trasferimento temporaneo delle unità abitative e dei nuclei familiari coinvolti nell'intervento secondo modalità socialmente sostenibili;

c) le garanzie finanziarie per l'attuazione dei programmi;

d) i costi per lo svolgimento delle procedure partecipative previste dalla presente legge.

5. Nei casi in cui gli interventi sono funzionali alla successiva destinazione dell'immobile a fini di utilità sociale e nei casi di attestata indisponibilità economica dei nuclei familiari, i costi relativi agli oneri per il trasferimento temporaneo delle unità abitative e dei nuclei familiari sono a carico della contabilità speciale intestata al commissario straordinario ai sensi dell'articolo 11, comma 1.

6. Il piano economico-finanziario con cui i promotori privati di cui al presente articolo assumono le obbligazioni di cui al comma 1 è allegato al progetto presentato alla struttura commissariale, è approvato con i relativi atti vincolanti e con le garanzie finanziarie certificate al momento del-

l'approvazione del Piano straordinario ed è parte integrante della relativa convenzione.

7. Nelle more della definizione del Piano straordinario, i progetti di rigenerazione di cui al presente articolo possono essere approvati in base alla valutazione del loro interesse pubblico, dell'equilibrio del piano economico-finanziario e della valutazione *ex ante* sull'impatto sociale e ambientale dell'intervento. Gli interventi approvati, che soddisfano gli obiettivi e le obbligazioni di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, sono esentati dai contributi per oneri di urbanizzazione stabiliti con determinazioni comunali adottate ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera *d-ter*), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Art. 8.

(Incentivi economici e fiscali per gli interventi privati)

1. Gli immobili oggetto di interventi di rigenerazione urbana ai sensi della presente legge non sono soggetti, fino alla conclusione degli interventi previsti nel Piano straordinario:

a) all'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160;

b) alla tassa sui rifiuti di cui all'articolo 1, comma 641, della legge 27 dicembre 2013, n. 147.

2. Ai trasferimenti di immobili nei confronti dei soggetti che attuano interventi di rigenerazione urbana di iniziativa pubblica o di iniziativa privata ai sensi della presente legge, le imposte di registro, ipotecaria e catastale si applicano nella misura fissa di 100 euro ciascuna.

3. Agli interventi di rigenerazione urbana di cui alla presente legge si applicano le detrazioni di cui agli articoli 14 e 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, nonché, in quanto applicabili,

le disposizioni dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

4. Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, il 70 per cento dell'importo corrisposto per il pagamento dell'imposta sul valore aggiunto in relazione all'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale, cedute da persone giuridiche a seguito degli interventi previsti dalla presente legge. La detrazione di cui al primo periodo è ripartita in dieci quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi. Le disposizioni del presente comma si applicano anche in relazione agli interventi di demolizione di edifici e successiva ricostruzione dei medesimi.

5. Al fine di promuovere il riutilizzo del patrimonio immobiliare esistente, nonché la maggiore efficienza, sicurezza e sostenibilità dello stesso, il comune di Cosenza può elevare, in modo progressivo, le aliquote dell'imposta municipale propria previste sulle unità immobiliari o sugli edifici che risultino inutilizzati o incompiuti da oltre cinque anni. L'aliquota può essere elevata fino a un massimo dello 0,2 per cento, anche in deroga ai limiti previsti dall'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160.

Art. 9.

(Semplificazioni per la concessione di immobili pubblici)

1. Lo Stato, la regione Calabria, la provincia di Cosenza e il comune di Cosenza possono concedere in comodato beni immobili di loro proprietà, situati all'interno della perimetrazione individuata dal Piano straordinario, non utilizzati per fini istituzionali, agli esercenti attività di commercio al dettaglio e di artigianato nonché a soggetti del Terzo settore. Il comodato ha una durata massima di dieci anni, nel corso dei quali il comodatario ha l'onere di effettuare sull'immobile, a propria cura e spese,

gli interventi di manutenzione e gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile.

Art. 10.

(Acquisizione di immobili privati in stato di abbandono)

1. L'approvazione degli interventi di rigenerazione urbana di cui alla presente legge comporta la dichiarazione di pubblica utilità agli effetti del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327.

2. Ai fini della presente legge, la struttura commissariale può procedere all'esproprio di beni immobili, fabbricati e terreni, situati all'interno ai sensi del comma 1 dell'articolo 6, che versano in stato di degrado, di abbandono o di rischio per la salute pubblica, quando, avvisati i proprietari, trascorsi inutilmente sessanta giorni dalla notifica, questi non comunicano l'intenzione di procedere al risanamento del bene. Le disposizioni di cui al primo periodo si applicano anche nel caso in cui i proprietari non sono rintracciabili.

Art. 11.

(Disposizioni finanziarie)

1. Per le finalità della presente legge è autorizzata l'apertura di apposita contabilità speciale intestata al commissario straordinario, nella quale confluiscono le risorse stanziare dal comma 2, nonché le ulteriori risorse pubbliche allo scopo eventualmente destinate.

2. Per la realizzazione degli interventi previsti dalla presente legge è autorizzata la spesa di 150 milioni di euro per l'anno 2022, di 75 milioni di euro per l'anno 2023 e di 50 milioni di euro per l'anno 2024. Ai relativi oneri si provvede mediante corrispondente riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 1, comma 177, della legge 30 dicembre 2020, n. 178. Agli oneri relativi alle spese di personale e di funzio-

namento della struttura commissariale si provvede, nel limite di 0,2 milioni di euro per l'anno 2022 e di 0,25 milioni di euro per ciascuno degli anni 2023 e 2024, mediante corrispondente riduzione del Fondo di cui all'articolo 1, comma 200, della legge 23 dicembre 2014, n. 190.

3. In caso di mancato rispetto dei termini per l'assunzione di obbligazioni giuridicamente vincolanti stabiliti dal Piano straordinario, le risorse sono revocate con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, sulla base delle risultanze del monitoraggio di cui all'articolo 6, comma 4, e sono versate all'entrata del bilancio dello Stato per la successiva riassegnazione al Fondo per lo sviluppo e la coesione, periodo di programmazione 2021-2027.

4. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

