

## Allegato 2

# REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DELLA DELIBERA DI INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

di cui all'art. 8, comma 2, lettera e-quinquies) ai sensi  
dell'art. 8-bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

**Indice:**

<b>CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>3</b>
ART. 1. FINALITÀ ED AMBITO DI APPLICAZIONE .....	3
ART. 2. DEFINIZIONI.....	3
ART. 3. PRINCIPI GENERALI .....	4
<b>CAPO II - REGIME GIURIDICO DEGLI INTERVENTI .....</b>	<b>5</b>
ART. 4. INTERVENTI ORDINARI .....	5
ART. 5. INTERVENTI STRAORDINARI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.....	5
<b>CAPO III - DISPOSIZIONI PER L'INCENTIVAZIONE, L'ACCELERAZIONE, LA SEMPLIFICAZIONE E LA RIDUZIONE DEI COSTI .....</b>	<b>6</b>
ART. 6. TERMINI DEI PROCEDIMENTI.....	6
ART. 7. IMMOBILI DISMESSI E/O ABBANDONATI NEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA .....	6
ART. 8. RIGENERAZIONE URBANA NELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA .....	6
ART. 9. DESTINAZIONI D'USO TEMPORANEE .....	6
ART. 10. RIDUZIONE DEI COSTI .....	6
ART. 11. FISCALITÀ COMUNALE .....	7
ART. 12. DEROGHE ALLE DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE.....	7
ART. 13. DIRITTI EDIFICATORI.....	7
<b>CAPO IV - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE .....</b>	<b>8</b>
ART. 14. DISPOSIZIONI INTERPRETATIVE.....	8
ART. 15. DISPOSIZIONI TRANSITORIE .....	8

## CAPO I - Disposizioni generali

### Art. 1. Finalità ed ambito di applicazione

1. Il presente Regolamento si prefigge lo scopo di dare attuazione agli ambiti di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies) della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., individuati dalla deliberazione di cui il presente Regolamento costituisce allegato.
2. In particolare, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT, il presente Regolamento, ai sensi dell'art. 8-bis, comma 1 della L.R. n. 12/2005:
  - individua azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
  - incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
  - prevede gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51-bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
  - prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.
3. Le disposizioni di cui al presente Regolamento si applicano esclusivamente agli ambiti individuati dalla deliberazione di cui le stesse costituiscono attuazione ovvero, ai sensi dell'art. 8, comma 2, lettera e-quinquies) della L.R. n. 12/2005, agli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

### Art. 2. Definizioni

1. Ai fini del presente Regolamento si intendono per:
  - a) Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale: sono gli ambiti definiti dall'art. 8, comma 2, lettera e-quinquies) della L.R. n. 12/2005 ed individuati dalla deliberazione di cui il presente Regolamento costituisce allegato;
  - b) Comune o Amministrazione: il Comune di Edolo nelle sue diverse articolazioni istituzionali e organizzative;
  - c) Attuatori: tutti i soggetti, singoli, associati o comunque riuniti in formazioni sociali, anche di natura imprenditoriale o a vocazione sociale, che si attivano per dare esecuzione ad interventi negli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale definiti alla lettera a) del presente articolo;
  - d) Immobili dismessi con criticità: gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, anche rurali, dismessi da oltre cinque anni e che causano criticità per almeno uno dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio;
  - e) Interventi: ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 12/2005 e dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 si intendono le opere rientranti nelle categorie edilizie della manutenzione straordinaria riguardante parti strutturali degli edifici, del restauro e risanamento conservativo, della ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica;
  - f) Interventi ordinari: ogni opera realizzata negli ambiti di rigenerazione urbana che viene interamente regolamentata dalla normativa edilizia vigente e dal PGT;
  - g) Interventi straordinari: ogni opera realizzata negli ambiti di rigenerazione urbana che, stanti le peculiarità connesse, rende necessario l'assoggettamento della stessa a Permesso di Costruire Convenzionato ai fini della complessiva regolamentazione, in alcuni casi pattizia, dell'intervento.

### **Art. 3. Principi generali**

1. L'attuazione del presente Regolamento dovrà essere improntata, nell'ambito dei procedimenti amministrativi conseguenti alle disposizioni contenute nello stesso, nel pieno rispetto dei principi delineati dall'art. 97 della Costituzione e dall'art. 1, comma 1 della Legge n. 241/1990.
2. Ai principi di cui al comma precedente si aggiungono i seguenti:
  - leale collaborazione: l'Amministrazione e gli Attuatori improntano i loro rapporti sulla base della fiducia reciproca e sulla comunità di intenti ai fini del perseguimento degli obiettivi sottesi al presente Regolamento ed alla deliberazione alla quale quest'ultimo accede;
  - pubblicità e trasparenza: l'Amministrazione garantisce la piena trasparenza e pubblicità dei procedimenti avviati sulla scorta del presente Regolamento e della deliberazione alla quale quest'ultimo è allegato, riconoscendo nella trasparenza lo strumento principale per assicurare l'imparzialità nei rapporti con gli Attuatori, la verificabilità delle azioni svolte ed i risultati ottenuti;
  - sostenibilità: l'Amministrazione, nell'esercizio della discrezionalità nelle decisioni che assume, verifica che l'attuazione degli interventi consenta l'effettivo perseguimento degli obiettivi sottesi alla deliberazione di individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana ed al presente Regolamento, valutando gli stessi anche sulla base del miglioramento degli equilibri ambientali;
  - autonomia civica: l'Amministrazione riconosce l'autonoma iniziativa degli Attuatori e, in tal senso, appronta tutte le misure necessarie a garantirne l'esercizio effettivo.

## CAPO II - Regime giuridico degli interventi

### **Art. 4. Interventi ordinari**

1. Agli interventi ammessi negli ambiti di rigenerazione urbana di cui al presente Regolamento si applicano integralmente le disposizioni contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e della L.R. n. 12/2005, fatte salve le eccezioni di cui all'Art. 5 "Interventi straordinari subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato" del presente Regolamento.
2. Ai sensi e per gli effetti del comma precedente, ai fini della legittima autorizzazione ed esecuzione delle opere queste ultime saranno assoggettate agli stessi procedimenti ed agli stessi titoli edilizi previsti per le medesime qualora fossero realizzate al di fuori degli ambiti di rigenerazione urbana individuati dalla deliberazione alla quale il presente Regolamento accede.
3. Salvo quanto disposto ai commi precedenti, per gli interventi eseguiti negli ambiti di rigenerazione urbana rimangono ferme le premialità, gli incentivi ed ogni ulteriore previsione espressa contenuta nella normativa regionale così come modificata dalla L.R. n. 18/2019.

### **Art. 5. Interventi straordinari subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato**

1. Ferma la classificazione degli interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, stante l'espresso richiamo operato dall'art. 27 della L.R. n. 12/2005, sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato tutti quegli interventi assoggettati alle premialità, incentivi, semplificazioni o altre previsioni eccezionali previste ai successivi articoli del presente Regolamento, dunque ulteriori rispetto a quelle espressamente delineate dalla normativa regionale così come modificata dalla L.R. n. 18/2019.

## **CAPO III - Disposizioni per l'incentivazione, l'accelerazione, la semplificazione e la riduzione dei costi**

### **Art. 6. Termini dei procedimenti**

1. Ai sensi dell'Art. 4 "Interventi ordinari" del presente Regolamento i procedimenti amministrativi aventi ad oggetto interventi ordinari sono soggetti ai medesimi termini previsti dal D.P.R. n. 380/2001 e dalla L.R. n. 12/2005, determinati sulla base del titolo edilizio richiesto dalla normativa di riferimento per la legittima realizzazione degli stessi.
2. Ai sensi dell'Art. 5 "Interventi straordinari subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato" del presente Regolamento per i procedimenti amministrativi aventi ad oggetto interventi straordinari, da assoggettarsi dunque a Permesso di Costruire Convenzionato, sono previsti specifici termini, puntualmente indicati nella successiva Convenzione urbanistica.
4. Rimangono fermi tutti i termini inderogabilmente previsti dalla normativa nazionale e regionale.

### **Art. 7. Immobili dismessi e/o abbandonati negli ambiti di rigenerazione urbana**

1. In attuazione degli articoli 40-bis e 40-ter della L.R. n. 12/2005, ove negli ambiti di rigenerazione urbana siano presenti immobili dismessi e/o abbandonati ai sensi dei sopracitati articoli della L.R. n. 12/2005 è possibile attivare quanto previsto dagli articoli sopramenzionati indipendentemente dall'attuazione dell'ambito di rigenerazione.

### **Art. 8. Rigenerazione urbana nella pianificazione attuativa**

1. Negli ambiti di rigenerazione urbana individuati dalla delibera su aree già assoggettate dal PGT vigente a pianificazione attuativa viene ammessa, al fine di garantire la semplificazione delle procedure ed incentivare la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana, l'attuazione per singoli stralci funzionali.

### **Art. 9. Destinazioni d'uso temporanee**

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51-bis della L.R. n. 12/2005 negli ambiti di rigenerazione urbana è ammessa, al fine di realizzare iniziative economiche, sociali e culturali volte ad attivare il processo di recupero, l'utilizzazione temporanea, anche con destinazione in deroga al PGT, delle aree e/o degli immobili esistenti negli ambiti individuati dalla deliberazione alla quale accede il presente Regolamento.
2. L'utilizzazione temporanea delle aree è subordinata alla preventiva sottoscrizione di apposita convenzione, nella quale è altresì regolamentata l'utilizzazione stessa.
3. Rimangono ferme le prescrizioni e le limitazioni di cui all'art. 51-bis della L.R. n. 12/2005.

### **Art. 10. Riduzione dei costi**

1. La Regione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 2-quater e comma 2-quinquies della L.R. n. 12/2005, determina le modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi negli ambiti di rigenerazione urbana nonché i criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.
2. Fermo quanto disciplinato dalla normativa regionale il Comune, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 2-quater e comma 2-quinquies, e dell'art. 44, comma 8 della L.R. n. 12/2005, può provvedere ad ulteriori riduzioni e/o modulazioni.
3. In attuazione di quanto disposto al comma precedente è facoltà del Comune, nell'ambito del convenzionamento relativo agli ambiti di rigenerazione urbana, prevedere riduzioni del contributo sul costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione compensando e/o scomputando ulteriori opere

sostenute dagli Attuatori.

4. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 46, comma 1-bis della L.R. n. 12/2005, nel caso in cui la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale prevista in convenzione non sia correlata alla necessità di garantire il reperimento della dotazione di cui all'articolo 9 della L.R. n. 12/2005 e l'approntamento delle opere e delle infrastrutture sia totalmente aggiuntivo rispetto al fabbisogno generato dalle funzioni in previsione, è ammessa la possibilità di dedurre gli importi di dette opere o attrezzature a compensazione del contributo afferente il costo di costruzione di cui all'art. 48 della L.R. n. 12/2005.

### **Art. 11.      Fiscalità comunale**

1. Negli ambiti di rigenerazione urbana è facoltà del Comune prevedere, con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, la riduzione, anche temporanea, delle aliquote relative alle tasse sugli immobili di competenza comunale.
2. Le attività svolte negli ambiti di rigenerazione urbana ai fini della realizzazione degli interventi disciplinati dal presente Regolamento sono considerate di particolare interesse pubblico agli effetti delle agevolazioni previste dal regolamento comunale per l'occupazione di suolo pubblico e per l'applicazione del relativo canone.

### **Art. 12.      Deroghe alle distanze tra pareti finestrate**

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 103, comma 1-bis della L.R. n. 12/2005, negli ambiti di rigenerazioni urbana, anche per gli interventi di nuova costruzione, è ammessa la deroga della distanza minima tra pareti finestrate secondo quanto previsto dai commi successivi del presente articolo.
2. Negli ambiti di rigenerazione urbana assoggettati a pianificazione attuativa è ammessa la deroga alla distanza minima tra pareti finestrate dei fabbricati ricompresi nell'ambito individuato.
3. La deroga alla distanza minima tra pareti finestrate è ammessa negli ambiti di rigenerazione urbana con previsioni planivolumetriche oggetto di convenzionamento unitario.
4. La disciplina e la regolamentazione della deroga di cui al presente articolo deve obbligatoriamente essere inserita nella convenzione urbanistica da sottoscrivere.

### **Art. 13.      Diritti edificatori**

1. I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione, nonché quelli attribuiti ai sensi dell'art. 11, comma 5 della L.R. n. 12/2005, sono commerciabili e vengono collocati privilegiando gli ambiti di rigenerazione urbana.
2. Negli ambiti di rigenerazione urbana di cui al presente Regolamento vige il principio della non-autosufficienza di cui all'art. 11 della L.R. n. 12/2005 e, pertanto, ove la realizzazione degli interventi in progetto dovesse richiedere un surplus di diritti edificatori è fatto obbligo agli Attuatori di reperire ed acquistare gli stessi dagli ambiti già individuati nel P.G.T.
3. In attuazione dell'art. 11, comma 2-ter della L.R. n. 12/2005, ai fini del reperimento e dell'acquisto dei diritti edificatori di cui ai commi precedenti è possibile ricorrere, se già attuate, alle forme di perequazione territoriale intercomunale di cui agli accordi stipulati dal Comune con altri enti territoriali.

## CAPO IV - Disposizioni finali e transitorie

### **Art. 14. Disposizioni interpretative**

1. Allo scopo di agevolare la leale collaborazione tra Amministrazione ed Attuatori le disposizioni del presente Regolamento devono essere interpretate, nel rispetto di quanto complessivamente disposto dalla L.R. n. 12/2005 ed ogni altra norma sovraordinata, nel senso più favorevole alla possibilità di perseguire gli obiettivi sottesi al Regolamento stesso ed alla deliberazione alla quale quest'ultimo accede.
2. Per tutto quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento, rimangono ferme le definizioni e le previsioni contenute nella normativa di riferimento e, in particolare, nella L.R. n. 12/2005 e nel D.P.R. n. 380/2001.

### **Art. 15. Disposizioni transitorie**

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento, a far data dall'entrata in vigore dello stesso, sono applicabili, ad iniziativa dell'Amministrazione o su istanza degli Attuatori, anche agli interventi da realizzarsi su aree individuate come ambiti di rigenerazione urbana dalla deliberazione a cui il presente Regolamento è allegato ed il cui iter autorizzatorio non si sia ancora concluso.
2. È ovviamente fatta salva la possibilità per i privati, nelle aree individuate come ambiti di rigenerazione urbana dalla deliberazione alla quale il presente Regolamento accede, di presentare nuove pratiche edilizie assoggettate alla presente disciplina, rinunciando di fatto a quanto precedentemente assentito, compatibilmente con lo stato delle opere eventualmente già realizzate.