

Allegato 2  
REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DELLA DELIBERA DI  
INDIVIDUAZIONE degli immobili dismessi con criticità  
di cui all'art. 40bis 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 .....	3
<b>CAPO II - REGIME GIURIDICO DEGLI INTERVENTI .....</b>	<b>5</b>
ART. 4. INTERVENTI ORDINARI .....	5
ART. 5. INTERVENTI STRAORDINARI .....	5
<b>CAPO III - DISPOSIZIONI ATTUATIVE .....</b>	<b>6</b>
ART. 6. AMBITI AI QUALI NON SI APPLICANO GLI INCREMENTI VOLUMETRICI (COMMI 5 E 10 DELL'ART. 40-BIS LR 12/2005) .....	6
ART. 7. PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA.....	6
ART. 8. DESTINAZIONI D'USO TEMPORANEE .....	6
<b>CAPO IV - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE .....</b>	<b>7</b>
ART. 9. DISPOSIZIONI INTERPRETATIVE.....	7
ART. 10. DISPOSIZIONI TRANSITORIE .....	7

## CAPO I - Disposizioni generali

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

1. Il presente Regolamento si prefigge lo scopo di dare attuazione agli immobili dismessi con criticità di cui all'articolo 40-bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., individuati dalla deliberazione di cui il presente Regolamento costituisce allegato.
2. Le disposizioni di cui al presente Regolamento si applicano:
  - esclusivamente agli immobili dismessi con criticità individuati dalla deliberazione di cui le stesse costituiscono attuazione ovvero, anche senza la deliberazione, agli immobili già individuati dai comuni come degradati e abbandonati;
  - anche agli immobili non individuati dalla delibera, per i quali il proprietario, con perizia asseverata giurata, certifihi oltre alla cessazione dell'attività, documentata anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a cura della proprietà o del legale rappresentante, anche uno o più degli aspetti sopra elencati, mediante prova documentale e/o fotografica.

### Art. 2. Definizioni

1. Ai fini del presente Regolamento si intendono per:
  - a) Comune o Amministrazione: il Comune di Edolo nelle sue diverse articolazioni istituzionali e organizzative;
  - b) Attuatori / proprietari: 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 sugli immobili dismessi con criticità;
  - c) 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;
  - d) 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;
  - e) Interventi ordinari: ogni opera realizzata sugli immobili dismessi con criticità che viene interamente regolamentata dalla normativa edilizia vigente e dal PGT;
  - f) Interventi straordinari: ogni opera realizzata sugli immobili dismessi con criticità che, stanti le peculiarità connesse, rende necessario l'assoggettamento della stessa a Permesso di Costruire in deroga 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 dalle norme di PGT e da quanto contenuto nel DPR 380/2001 e della LR 12/2005 e s.m.i..

### **Art. 5. Interventi straordinari**

1. Gli interventi aggiuntivi, rispetto a quanto previsto dal PGT vigente, previsti dall'art.40bis sono attuati tramite permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 40 della LR 12/2005 e s.m.i..

## CAPO III - Disposizioni attuative

### **Art. 6.           Ambiti ai quali non si applicano gli incrementi volumetrici (commi 5 e 10 dell'art. 40-bis lr 12/2005)**

1. Gli immobili di grado 1, grado 2 e grado 3 del Nucleo di Antica Formazione NAF sono esclusi dall'applicazione di tutti gli ampliamenti aggiuntivi di cui ai commi 5 e 10 dell'art. 40-bis lr 12/2005 in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica già ampiamente evidenziate nel PGT vigente. Si precisa, così come riportato nel PGT vigente, che le indicazioni del piano di recupero prevalgono sulle modalità di intervento previste per la singola zona e per ogni singolo edificio.

### **Art. 7.           Permesso di costruire in deroga**

1. La deroga ammessa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della L.R. n. 12/2005, può riguardare esclusivamente, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, i limiti di densità, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti urbanistici di pianificazione comunale, le modalità di intervento di cui all'art. 27 della L.R. n. 12/2005, nonché la destinazione d'uso.

### **Art. 8.           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 P.G.T., delle aree e/o degli edifici 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.

## **CAPO IV - Disposizioni finali e transitorie**

### **Art. 9. 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. 10. 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 immobili dismessi 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, negli immobili dismessi 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.