

## **L.R. 3 luglio 1998, n. 19 <sup>(1)</sup>**

Norme in materia di riqualificazione urbana <sup>(2)</sup>

Pubblicata nel B.U. Emilia-Romagna 7 luglio 1998, n. 92.

### **Art. 1**

*Finalità e oggetto della legge.*

1. La Regione Emilia-Romagna promuove la riqualificazione urbana, favorendo una più equilibrata distribuzione dei servizi e delle infrastrutture e il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano, al fine di eliminare le condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale che investono le aree urbanizzate.

2. La presente legge disciplina il procedimento per la predisposizione e l'approvazione dei programmi di riqualificazione urbana e definisce i criteri e le modalità di finanziamento dei programmi da parte della Regione.

### **TITOLO I**

#### **Elaborazione e approvazione del programma di riqualificazione urbana**

### **Art. 2**

*Individuazione degli ambiti da assoggettare a riqualificazione urbana.*

1. Il Consiglio comunale, con apposita delibera, individua gli ambiti del territorio comunale urbanizzato, anche non caratterizzati per una continuità spaziale, da assoggettare a riqualificazione e definisce i tempi ed i temi di azione e gli obiettivi di qualità ambientale, sociale e architettonica che si intendono realizzare. La delibera contiene altresì una prima indicazione in merito alle risorse finanziarie comunali da impegnare per la riqualificazione prevista anche su più annualità nonché l'eventuale specificazione degli interventi per i quali viene richiesto il finanziamento regionale, ai sensi dell'art. 8, comma 5.

2. Qualora le scelte in merito agli ambiti da riqualificare, ai temi di azione ed agli obiettivi che si intendono realizzare sono tali da prefigurare che il programma di riqualificazione urbana comporterà variante al piano regolatore generale, la delibera di cui al comma 1 è assunta previo parere della Giunta provinciale. Il parere è rilasciato entro il termine di 60 giorni dalla richiesta, trascorso il quale il Consiglio comunale può assumere il provvedimento.

3. Nella definizione dei contenuti di cui al comma 1 la delibera comunale analizza, in particolare, i seguenti elementi:

a) l'ampiezza, la consistenza e le cause del degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico, sociale e funzionale;

b) le opportunità di riuso di aree produttive e di servizio dismesse, di caserme, aree militari, carceri, colonie, e di immobili dismessi o in fase di dismissione a seguito della riorganizzazione del sistema sanitario, ferroviario e scolastico;

c) il ruolo strategico degli interventi prospettati rispetto al contesto urbano ed alla loro capacità di innovare e migliorare la qualità urbana, con riguardo all'impatto sui sistemi insediativo, ambientale, paesaggistico, della mobilità sociale ed economico che la realizzazione degli interventi previsti comporta, specificando le prestazioni di massima attese;

d) la fattibilità dell'intervento di riqualificazione, in relazione alle risorse finanziarie pubbliche e private attivabili.

4. L'attività di cui al presente articolo è svolta assicurando la massima partecipazione e cooperazione dei soggetti pubblici e privati, nelle forme più idonee individuate dall'Amministrazione comunale. La deliberazione di cui al comma 1 si esprime sulle specifiche proposte avanzate da amministrazioni, associazioni e parti sociali.

### **Art. 3**

#### *Partecipazione degli operatori pubblici e privati.*

1. L'Amministrazione comunale promuove il coinvolgimento degli operatori pubblici e privati nella predisposizione e nella attuazione del programma di riqualificazione, di cui all'art. 4, attraverso un concorso pubblico, aperto a tutti i soggetti interessati a partecipare alla realizzazione della riqualificazione. Le proposte avanzate dagli interessati devono contenere:

- a) uno studio di fattibilità degli interventi proposti;
- b) il progetto preliminare degli interventi pubblici e privati che il soggetto si dichiara disposto a realizzare;
- c) uno studio degli effetti sui sistemi insediativo, ambientale, paesaggistico, della mobilità sociale ed economico che la realizzazione degli interventi proposti comportano.

2. Nel caso in cui negli ambiti da assoggettare a riqualificazione, individuati ai sensi dell'art. 2, siano presenti immobili di proprietà privata ovvero appartenenti al patrimonio disponibile di altri Enti pubblici, in luogo del concorso pubblico di cui al comma 1 il Comune attiva con gli interessati, fissando un termine per la loro conclusione, procedure negoziali volte a definire le forme della loro partecipazione al programma.

3. Qualora alla conclusione delle procedure negoziali, di cui al comma 2, non si pervenga ad un'intesa con i soggetti interessati, l'Amministrazione comunale attua le procedure relative al concorso pubblico, di cui al comma 1, invitando formalmente i proprietari degli immobili a partecipare allo stesso. Nell'atto deve essere precisato che, qualora il proprietario non partecipi all'intervento di riqualificazione, l'immobile potrà essere assoggettato alle procedure espropriative di cui all'art. 5.

4. L'Amministrazione comunale, valutate le proposte di cui al comma 1 e gli esiti delle eventuali procedure negoziali di cui al comma 2, acquisisce prima della predisposizione del programma di riqualificazione urbana di cui all'art. 4, l'impegno alla partecipazione all'intervento di riqualificazione da parte dei soggetti interessati, attraverso la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo ovvero attraverso la stipula di un accordo ai sensi dell'art. 11 della *legge 7 agosto 1990, n. 241*.

### **Art. 4**

#### *Programma di riqualificazione urbana.*

1. A seguito della individuazione degli ambiti da assoggettare a riqualificazione urbana, di cui all'art. 2, della eventuale stipula del protocollo d'intesa, di cui all'art. 8, comma 5, ed una volta espletate le procedure partecipative, di cui all'art. 3, l'Amministrazione comunale elabora il programma di riqualificazione urbana, raccordandosi con i soggetti pubblici e privati che partecipano all'attuazione del programma.

2. Il programma di riqualificazione urbana è lo strumento che definisce gli interventi di riqualificazione da realizzare ed i relativi obiettivi di qualità ed è caratterizzato, di norma, dalla pluralità delle funzioni, delle tipologie di intervento e degli operatori nonché dal coinvolgimento di risorse finanziarie pubbliche e private.

3. Il programma di riqualificazione urbana è di dimensioni e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione della città e persegue:

- a) il miglioramento delle condizioni di salubrità e sicurezza;
- b) l'arricchimento della dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti;

- c) la riduzione della congestione urbana, garantendo l'accessibilità nelle sue varie forme;
- d) il risparmio dell'uso delle risorse naturali disponibili ed in particolare il contenimento del consumo delle risorse energetiche;
- e) la realizzazione di offerta abitativa, con particolare riferimento a quella in locazione;
- f) la qualità sociale e nuova occupazione qualificata.

4. Il programma di riqualificazione urbana contiene la dettagliata descrizione degli interventi da realizzare e delle relative tipologie, nonché delle risorse da investire da parte dei soggetti pubblici e privati. Il programma deve comunque prevedere:

- a) l'elenco delle unità immobiliari, con l'indicazione delle proprietà e delle destinazioni d'uso, attuali e di progetto;
- b) le soluzioni progettuali elaborate in scala adeguata;
- c) i costi dell'intervento e la ripartizione degli stessi tra i soggetti partecipanti al programma;
- d) i tempi di esecuzione del programma e le diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi;
- e) gli atti unilaterali d'obbligo ovvero gli accordi di cui all'art. 3, comma 4;
- f) l'elenco delle proprietà che non partecipano alla realizzazione dell'intervento;
- g) l'individuazione delle eventuali varianti agli strumenti urbanistici generali e la definizione dei loro contenuti cartografici o normativi.

5. Il programma di riqualificazione urbana presenta altresì i contenuti propri dei piani attuativi del P.R.G. e si attua attraverso la concessione o autorizzazione edilizia ovvero altro atto abilitativo previsto dalla legge.

## **Art. 5**

### *Approvazione del programma di riqualificazione urbana.*

1. Le modalità di approvazione del programma di riqualificazione urbana sono disciplinate dai commi seguenti, fatto salvo quanto disposto all'art. 9 per i programmi che usufruiscono dei contributi regionali di cui alla presente legge.

2. Il programma di riqualificazione urbana è approvato con deliberazione del Consiglio comunale. Per l'approvazione del programma che riguardi ambiti territoriali assoggettati obbligatoriamente a strumenti attuativi pubblici o privati trovano applicazione le procedure previste rispettivamente dall'art. 21 o dall'art. 25 della *L.R. 7 dicembre 1978, n. 47*. Per l'approvazione del programma che non sia conforme agli strumenti urbanistici generali o al regolamento edilizio trovano applicazione le modalità e i limiti previsti dall'art. 21 della *L.R. n. 47 del 1978* e dall'art. 3 della *L.R. 8 novembre 1988, n. 46*, così come modificato dall'art. 15 della *L.R. 30 gennaio 1995, n. 6*, ovvero le procedure per gli accordi di programma in variante, di cui all'art. 14 della *L.R. n. 6 del 1995*.

3. Le norme di cui ai commi 1 e 2 non si applicano ai programmi di riqualificazione urbana approvati in data precedente all'entrata in vigore della presente legge. Tali programmi sono attuati con le modalità previste dal P.R.G.

4. L'atto di approvazione del programma di riqualificazione urbana comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere e l'urgenza ed indifferibilità dei lavori anche per le aree non interessate da opere pubbliche e deve contenere l'indicazione dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori e delle espropriazioni. Entro trenta giorni dalla sua esecutività l'atto di approvazione deve essere pubblicato all'Albo pretorio del Comune e notificato, nelle forme degli atti processuali civili, ai proprietari degli immobili interessati dal programma di

riqualificazione urbana. L'atto di approvazione deve essere altresì pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione.

5. Qualora i proprietari degli immobili non partecipino all'intervento di riqualificazione nelle forme di cui all'art. 3, il Comune può avviare l'espropriazione, provvedendo alla assegnazione degli immobili secondo quanto previsto dal programma di riqualificazione approvato.

## **Art. 6**

*Società per la trasformazione urbana.*

1. Gli interventi di cui alla presente legge possono essere attuati dal Comune, ai sensi della normativa vigente, anche attraverso la costituzione o la partecipazione a società che hanno come oggetto la trasformazione di aree urbane.

2. Le Amministrazioni comunali possono avvalersi della società di cui al comma 1, per l'espletamento del concorso pubblico e per lo svolgimento delle procedure negoziali, di cui all'art. 3, commi 1 e 2, nonché per la elaborazione del programma di riqualificazione urbana, di cui all'art. 4.

3. La società di cui al comma 1, qualora non espliciti i compiti previsti dal comma 2, può partecipare alla realizzazione degli interventi di riqualificazione, secondo le modalità previste dall'art. 3.

4. L'adesione della Regione Emilia-Romagna alle società di cui al comma 1 è disposta con legge, ai sensi dell'art. 47 dello Statuto. Il Consiglio regionale stabilisce l'ammontare della quota di capitale sociale da sottoscrivere da parte della Regione, nell'ambito degli stanziamenti previsti dalla legge di bilancio.

## **TITOLO II**

### **Contributi regionali per la riqualificazione urbana**

## **Art. 7**

*Azioni regionali a sostegno della riqualificazione urbana.*

1. La Regione, nel rispetto dei vincoli di destinazione derivanti dagli atti di assegnazione, coordina la programmazione ed erogazione dei fondi nazionali stanziati a qualsiasi titolo e destinati agli interventi di edilizia residenziale pubblica e degli appositi fondi regionali annualmente determinati dalla legge di bilancio nonché degli eventuali finanziamenti dell'Unione Europea, al fine di destinarli prioritariamente alla promozione e realizzazione di programmi di riqualificazione urbana. Inoltre finalizza prioritariamente alla riqualificazione risorse degli Istituti autonomi per le case popolari, ivi compresi i proventi delle vendite di cui alla *legge 24 dicembre 1993, n. 560*, e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto delle finalità dell'edilizia residenziale pubblica.

2. La Giunta regionale assicura l'integrazione e la concertazione delle politiche settoriali comunque dirette ad incidere sulle condizioni di abbandono o di degrado delle aree urbanizzate.

3. La Giunta regionale è autorizzata a sottoscrivere convenzioni con Enti pubblici e privati ovvero a conferire incarichi professionali, per lo svolgimento di attività funzionali alla promozione e allo sviluppo di programmi di riqualificazione urbana e volte a fornire ai Comuni informazione, consulenza tecnica ed assistenza nella predisposizione degli stessi.

## **Art. 8**

*Criteri e modalità assegnazione dei contributi <sup>(3)</sup>*

1. In conformità all'art. 12 della *legge 7 agosto 1990, n. 241*, l'assegnazione dei finanziamenti regionali avviene sulla base di un bando, approvato dalla Giunta regionale, che definisce i criteri e le procedure di assegnazione dei contributi, secondo quanto stabilito dai commi successivi.

2. I contributi regionali sono destinati a finanziare:

a) lo svolgimento delle procedure concorsuali e partecipative, di cui all'art. 3, ivi comprese eventuali forme di rimborso a parziale copertura dei costi sostenuti dai soggetti privati, e l'elaborazione del programma di riqualificazione urbana;

b) la realizzazione degli interventi ricompresi nel programma, ivi comprese la progettazione e la direzione lavori degli stessi.

3. I contributi di cui al comma 2, lettera b), sono concessi o in conto interessi o in conto capitale, nella misura e con le modalità stabilite con appositi atti amministrativi.

4. Gli interventi di cui alla lettera b) del comma 2 che possono essere ammessi a contributo regionale sono riconducibili, in via indicativa, alle seguenti tipologie:

a) acquisizione di immobili, di proprietà pubblica o privata, da destinare ad urbanizzazioni primarie e secondarie e ad attrezzature pubbliche di interesse generale, ad altre finalità di interesse pubblico ovvero ad edilizia residenziale pubblica;

b) realizzazione, completamento ed adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle attrezzature pubbliche di interesse generale;

c) realizzazione di reti telematiche e di opere di ammodernamento tecnologico;

d) realizzazione di opere di sistemazione, risanamento e bonifica ambientale, di arredo urbano delle aree verdi e degli spazi pubblici;

e) risanamento delle parti comuni dei fabbricati residenziali;

f) opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di realizzazione o ampliamento di fabbricati residenziali e non residenziali;

g) attuazione di interventi di ristrutturazione urbanistica.

5. Per accedere ai contributi regionali il Comune trasmette alla Giunta regionale la delibera di cui all'art. 2, con l'indicazione degli interventi di riqualificazione per i quali viene richiesto il finanziamento. La Giunta regionale, valutata la congruità della delibera con i criteri generali e gli indirizzi di cui alla presente legge, definisce, nei limiti del finanziamento autorizzato dal bilancio regionale, i contributi che la Regione si impegna a concedere e invita il Comune alla sottoscrizione di un protocollo di intesa.

6. Per la selezione degli interventi ammessi a finanziamento la Giunta regionale si avvale di un nucleo di valutazione, composto da non più di sette dipendenti regionali.

7. I contributi di cui alla lettera a) del comma 2 sono erogati, secondo le modalità definite dalla Giunta regionale, dopo la sottoscrizione del protocollo di intesa di cui al comma 5. I contributi di cui alla lettera b) del comma 2 sono erogati con le modalità previste dall'accordo di programma di cui all'art. 9.

## **Art. 9**

*Accordo di programma per gli interventi finanziati.*

1. Per approvare il programma di riqualificazione urbana e definire le modalità di attuazione degli interventi ammessi a finanziamento regionale, il Sindaco promuove la conclusione di un accordo di programma con la

Regione e gli altri Enti pubblici interessati, nonché con i soggetti privati che partecipano all'attuazione degli interventi.

2. L'accordo ha per oggetto:

- a) il programma di riqualificazione urbana, elaborato a norma dell'art. 4;
- b) gli obblighi assunti da ciascun partecipante;
- c) le diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi;
- d) le risorse finanziarie occorrenti per la realizzazione degli interventi e la ripartizione dei relativi oneri tra i soggetti partecipanti;
- e) idonee garanzie per l'esecuzione degli interventi e le sanzioni per eventuali inadempimenti;
- f) i casi di recesso di uno o più dei partecipanti e le relative condizioni;
- g) il termine per l'inizio dei lavori, trascorso il quale la Regione provvede alla revoca del proprio finanziamento.

3. Qualora il programma di riqualificazione urbana comporti variante agli strumenti urbanistici, trova applicazione il procedimento previsto dall'art. 14 della *L.R. n. 6 del 1995*.

4. All'accordo in variante partecipa anche la Provincia, nei casi in cui le competenze in materia di approvazione degli strumenti urbanistici generali siano già state trasferite alla stessa. In tale ipotesi l'accordo è approvato con decreto del Presidente della Provincia.

## **Art. 10**

### *Norme finanziarie.*

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione della presente legge la Regione fa fronte con l'istituzione di appositi capitoli di bilancio nella parte spesa del bilancio regionale, che verranno dotati della necessaria disponibilità in sede di approvazione della legge annuale di bilancio, a norma di quanto disposto dall'art. 11, comma primo, della *L.R. 6 luglio 1977, n. 31* e successive modificazioni e nel rispetto dei vincoli derivanti da assegnazioni di fondi nazionali e comunitari.

2. Per gli interventi previsti al comma 3 dell'art. 7, ammontanti a Lire 600.000.000 per l'esercizio 1998, si fa fronte nell'ambito dei finanziamenti a tale scopo specifico accantonati nel fondo globale di cui al Capitolo 86350 "Fondo per far fronte agli oneri dipendenti da provvedimenti legislativi regionali in corso di approvazione. Spese correnti di sviluppo", voce n. 16 dell'elenco n. 2 allegato alla legge di approvazione del bilancio per l'esercizio finanziario 1998 e con le modalità previste dall'art. 11 della *L.R. 23 aprile 1998, n. 14*.

## **Art. 11**

### *Norme di interpretazione autentica.*

1. L'art. 20, comma 3, della *L.R. 30 gennaio 1995, n. 6*, si interpreta nel senso che ai programmi integrati di intervento in variante agli strumenti urbanistici generali, si applicano anche le condizioni ed i limiti previsti dall'art. 15, comma 4, lettera c), della *L.R. n. 47 del 1978*, come sostituito dall'art. 12 della *L.R. n. 6 del 1995*.

2. Gli artt. 14, 20 e 21 della *L.R. n. 6 del 1995* si interpretano nel senso che gli accordi di programma in variante agli strumenti urbanistici e i programmi integrati di intervento devono avere i contenuti propri dei piani attuativi del P.R.G. e si attuano attraverso la concessione o autorizzazione edilizia ovvero altro atto abilitativo previsto dalla legge.

3. Il comma 5 dell'art. 14 della *L.R. n. 6 del 1995* si interpreta nel senso che, a decorrere dal trasferimento alle Province delle competenze in materia di approvazione dei Piani regolatori generali e delle loro varianti, gli accordi di programma in variante agli strumenti urbanistici, da chiunque promossi e qualunque sia il loro oggetto, sono approvati con decreto del Presidente della Provincia.

**NOTE:**

(1) Pubblicata nel B.U. Emilia-Romagna 7 luglio 1998, n. 92.

(2) Con *Delib.G.R. 22 febbraio 2000, n. 269*, è stata approvata la direttiva concernente le modalità e i criteri per la presentazione ed il finanziamento delle proposte di investimenti volti al miglioramento nella sicurezza degli spazi pubblici nelle città ricompresi nei programmi di riqualificazione urbana ai sensi della presente legge. Vedi, al riguardo, la *Delib.G.R. 13 luglio 1999, n. 1204*.

(3) Con *Delib.G.R. 13 luglio 1999, n. 1204* sono stati approvati i criteri e le procedure di assegnazione ai comuni dei contributi, ai sensi del presente articolo.