



# COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi -  
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162  
Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704



## DELIBERAZIONE N. 26

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza convocata ai sensi dell'art. 39 comma 3° del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 20 – commi 1° e 2° - dello Statuto - in seduta Pubblica – Ordinaria

**OGGETTO: APPROVAZIONE INDIVIDUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA AI SENSI ART. 40 DELLE L.R.12/2005 COSÌ COME MODIFICATA DALLA L.R.18/2019 ED INOLTRE INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI IN CUI NON SI APPLICA L'INCREMENTO VOLUMETRICO DI CUI ALL'ARTICOLO 11 COMMI DA 5 A 5 SEXPTIES DELLA L.R.12/2005.-**

L'anno **2020** addì **28** del mese di **Luglio**, alle ore **20:30** nella sala delle adunanze consiliari si è riunito il Consiglio comunale, convocato con l'osservanza delle modalità e nei termini prescritti. Alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto risultano presenti e assenti i Consiglieri comunali sotto indicati:

Cognome e Nome	Qualifica	Presente/Assente
PENNACCHIO ALEX	Sindaco	Presente
GUIZZETTI GIOVANNI	Assessore anziano	Presente
RAPONI SARA	Assessore	Presente
BIANCHI FRANCESCO	Consigliere	Presente
PARISI PATRIZIA	Consigliere	Assente
URGNANI SIMONETTA	Vice Sindaco	Presente
CONTI GIANLUIGI	Consigliere	Presente
SOAVI GIAN LUCA	Consigliere	Presente
MACARIO NICOLA	Assessore	Presente
MARTINELLI GRAZIANO	Consigliere	Presente
BONOMELLI MARCO	Consigliere	Presente
GAZZANI DANIELE	Consigliere	Assente
BENAGLIO GIANANTONIO	Consigliere	Presente

Partecipa il **Segretario Comunale GREGORINI FABIO** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **PENNACCHIO ALEX – Sindaco** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato posto al N. **1** dell'ordine del giorno.



# COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi  
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162  
Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704



## DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. 26 DEL 28-07-2020

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Il **Sindaco** introduce l'argomento ed invita l'Assessore Giovanni Guizzetti ad illustrare la proposta. Premette altresì che è presente all'odierna seduta del Consiglio comunale l'arch. Alessandro Benevolo, già coestensore del P.G.T., che svilupperà l'argomento negli aspetti tecnici.

L'Assessore Guizzetti precisa che l'adempimento cui il Consiglio è chiamato a deliberare è conseguenza della Legge regionale n. 18/2019 che integra in molti aspetti la Legge regionale n. 12/2005. La rigenerazione urbana, di cui la novella normativa si occupa, è costituita da una serie di interventi diretti al miglioramento del tessuto urbano e delle condizioni di vita all'interno del paese e prevede più aspetti che dovranno essere affrontati.

Alcuni di questi temi richiedono la deliberazione entro il 31 luglio, altri (quelli inerenti gli edifici rurali e gli edifici di elevata criticità) dovranno essere affrontati entro il 30 settembre.

Fatta questa premessa, prende la parola l'arch. Alessandro Benevolo che, con l'aiuto della grafica, illustra nel dettaglio la proposta precisando anzitutto che la finalità della Legge regionale n. 18/2019 è quella di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, riferendosi alle aree già urbanizzate, anche attraverso soluzioni urbanistiche nuove rispetto a quelle già previste dallo strumento urbanistico generale.

Anzitutto precisa che la nuova LR 18/2019 introduce:

1. gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale;
2. incentivazione diffusa dell'attività edilizia;
3. individuazione edifici ad elevata criticità
4. edifici rurali dismessi.

Gli ambiti di rigenerazione sono previsti dall'art. 8bis c. 1 LR12/05, che richiede:

1. individuazione ambiti con DCC oppure nel DDP;
2. gli interventi da proporre: non dovranno prevedere consumo di suolo, potranno riguardare edifici pubblici o privati e dovranno contenere elementi di qualità ambientale;
3. indirizzi specifici per ogni ambito nella delibera
4. riduzione del costo di costruzione del 50%;
5. nei distretti del commercio agevolazione per il cambio di DU;
6. previsione degli usi temporanei;
7. accesso agli specifici finanziamenti previsti dalla legge per gli interventi di rigenerazione e i relativi studi di fattibilità economica e urbanistica;
8. se conformi al PGT procedura speditiva; se non conformi tramite PII o variante urbanistica

L'architetto passa quindi in rassegna i singoli ambiti previsti nella proposta che sono individuati con le lettere dalla A alla L; per ciascun ambito è prevista la cartografia con indicazione della relativa disciplina regolamentare.

Negli ambiti di rigenerazione (art. 8bis c. 1 LR12/05) sono possibili interventi di promozione/incentivazione degli interventi di qualità edilizia ed ambientale (incremento fino al 20% dell'indice di edificabilità previsto dal PGT) che perseguano:

- realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali;
- sicurezza relativamente al rischio sismico e di esondazioni;



# COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi  
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162  
Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704



## DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE

**N. 26 DEL 28-07-2020**

- demolizione di opere edilizie situate in aree a rischio idraulico e idrogeologico;
- rispetto del principio di invarianza idraulica;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde;
- tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico;
- demolizione di opere edilizie incongrue;
- realizzazione di interventi destinati alla mobilità;
- recupero dei rifiuti demolizione e utilizzo di materiali di recupero da rifiuti;
- bonifica degli edifici e dei suoli contaminati
- interventi di chiusura dei vani per il risparmio energetico
- sistemi integrati di sicurezza per i rischi di cantiere
- eliminazione delle barriere architettoniche.

Per questi interventi:

- deroga all'altezza massima, alle norme quantitative, morfologiche, tipologie d'intervento e distanze previste dal PGT;
- volumi necessari all'efficientamento energetico e sismico non sono computati
- abbattimento del 60% o più degli oneri di urbanizzazione per interventi che utilizzano le premialità
- ulteriori riduzioni di oneri e del costo di costruzione
- maggiorazione del costo di costruzione per interventi che consumano suolo agricolo o per logistica e autostrada fuori dagli ambiti di rigenerazione
- potenziamento dell'indifferenza funzionale (in deroga al PGT sono sempre compatibili fra loro residenziale, commerciale di vicinato, artigianale di servizio; uffici e strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda)
- nella superficie urbanizzata come definita dal PTR non hanno rilevanza ai fini del cambio di destinazione d'uso eventuali differenziazioni stabilite dal PGT, ad eccezione delle destinazioni esplicitamente escluse.
- estensione deroghe sulle distanze
- integrazione elenco opere di urbanizzazione (interventi di bonifica, messa in sicurezza, gestione sostenibile acque meteoriche, ecc.) con possibilità di detrazione dal costo di costruzione
- estensione dell'utilizzo della SCIA anche agli ampliamenti di edifici esistenti; Pdc convenzionato per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel TUC
- promozione realizzazione parchi con incremento capacità edificatoria del 20% da utilizzare negli ambiti di rigenerazione
- individuazione con delibera di consiglio delle aree escluse dall'applicazione delle deroghe/incentivi

Individuazione edifici critici per: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio; per questi è necessario:

- individuazione edifici con delibera di consiglio, previa notifica ai proprietari, aggiornabile annualmente oppure su istanza del privato;
- edifici dismessi da più di 5 anni che causano particolare criticità



# COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi  
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162  
Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704



## DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE

N. 26 DEL 28-07-2020

- pdc in deroga con incentivazioni (incremento 20%, ulteriore 5% per opere a verde, esenzione reperimento standard);
- deroga norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento e sulle distanze previste dai PGT e dai regolamenti edilizi
- intervento sostitutivo del comune in danno se il privato non si attiva entro una tempistica prevista dalla legge (previsto anche un fondo regionale per il finanziamento)

### Aree escluse

- Ambiti di rigenerazione
- Edifici in zona A2 Manufatti isolati esterni alla città antica (art. 23 Nta PdR)
- Edifici di pregio storico testimoniale (art. 44 Nnta PdR)
- Edifici dismessi ad elevata criticità (art. 40bis c. 1 LR12/05)

Individuazione edifici critici per: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio; per questi:

- individuazione edifici con delibera di consiglio, previa notifica ai proprietari, aggiornabile annualmente oppure su istanza del privato;
- edifici dismessi da più di 5 anni che causano particolare criticità
- pdc in deroga con incentivazioni (incremento 20%, ulteriore 5% per opere a verde, esenzione reperimento standard);
- deroga norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento e sulle distanze previste dai PGT e dai regolamenti edilizi
- intervento sostitutivo del comune in danno se il privato non si attiva entro una tempistica prevista dalla legge (previsto anche un fondo regionale per il finanziamento)

Gli edifici rurali dismessi da più di 3 anni possono essere oggetto di recupero; per questi:

- recupero con pdc in deroga per ogni destinazione escluse industria e medio/grandi strutture di vendita;
- ampliamento del 20%
- no costo di costruzione se recuperato all'uso agricolo.

Terminata l'esposizione del tecnico estensore, il **Sindaco** riprende la parola e dichiara aperta la discussione.

Chiede la parola il **Consigliere Benaglio Gianantonio** per alcuni chiarimenti sulla tipologia di interventi previsti in alcune aree e precisamente: area esterna alla Villa Gregorini e ex Albergo Santa Antonio.

Alle richieste risponde l'**Assessore Guizzetti** che aggiunge inoltre la ratio sottesa all'individuazione degli interventi di rigenerazione che tendono a privilegiare tutto il nucleo antico nelle sue diverse componenti, a prestare la massima attenzione alle problematiche idrogeologiche ed inoltre tendono a favorire lo sviluppo turistico di Lovere. Rispetto a quest'ultimo elemento tiene a sottolineare che gli interventi di rigenerazione si pongono in controtendenza rispetto al passato preservando le strutture ricettive da interventi di frazionamento e/o di modifica della loro destinazione d'uso originaria.



# COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi  
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162  
Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704



## DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE

N. 26 DEL 28-07-2020

Il **Consigliere Benaglio Gianantonio**, a nome del gruppo di opposizione, dichiara di apprezzare il discorso fatto in merito al settore turistico ricettivo e al tema della prevenzione idrogeologica ciò nonostante preannuncia l'astensione precisando che la stessa non deve essere letta in spirito polemico, ma semplicemente in relazione all'impossibilità per la minoranza di approfondire l'argomento.

Terminata la discussione, il **Sindaco** dichiara chiusa la trattazione.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

**PREMESSO** che il Comune di Lovere è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 09.01.2012, successivamente variato la prima volta con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 02.09.2014, variato per la seconda volta con delibera di Consiglio Comunale n.32 del 23.10.2018;

**RICHIAMATA** la legge regionale n.18/20109 "misure per la rigenerazione urbana e territoriale" che prevede tra l'altro modifiche e integrazioni alla L.R.12/2005 (legge per il governo del territorio);

**VISTA** la delibera di Giunta Comunale n.58 del 09.06.2020 con la quale si dava avvio del procedimento sugli adempimenti comunali in merito alla rigenerazione urbana e territoriale di cui alla L.R.18/2019 e si approvava lo scadenziario dei principali adempimenti comunali sulla rigenerazione urbana e territoriale;

**VISTO** che con la soprarichiamata L.R. 18/2019 si introduce nella L.R. 12/2005 l'articolo 8bis avente per oggetto "promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale modificativo dell'articolo 8 comma e quinquies e sexies della L.R.12/2005";

**VISTO** l'avviso pubblico alla popolazione all'uopo emesso dall'amministrazione comunale, affisso per il comune, pubblicato sul sito istituzionale oltre che all'albo pretorio avente per oggetto "Misure di incentivazione rigenerazione urbana e il recupero del patrimonio edilizio .LR 18/2019 con il quale si dava notizia della possibilità a tutti i soggetti interessati ( popolazione, operatori economici rappresentanti di associazioni e di interessi diffusi) di depositare suggerimenti al fine di individuare aree , edifici o gruppi di edifici a cui applicare quanto previsto dalla L.R.18/2019;

**DATO** atto che la stessa disciplina prevede che i comuni con popolazione inferiore ai 20.000 abitanti, mediante specifica deliberazione consiliare possano individuare ambiti nel proprio territorio ai quali applicare le disposizioni derogatorie prevista dalla L.R.18/2019.

**APPURATO** che l'individuazione di tali ambiti deve avvenire con Delibera di Consiglio Comunale e che tali interventi non dovranno principalmente prevedere consumo di suolo oltre che altri parametri qualitativi e caratterizzanti espressamente contenuti;



# COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi  
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162  
Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704



## DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. 26 DEL 28-07-2020

**CONSIDERATO** inoltre che oltre alla individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana la legge regionale 12/2005, modificata dalla Legge regionale 18/2019, prevede all'articolo 11 avente per oggetto: "Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica" ai commi da 5 a 5 sexies varie possibilità di interventi su edifici esistenti tra cui la possibilità di incentivi volumetrici diffusi che prevedono un incremento indiscriminato del 20% dell'indice di edificabilità massima prevista dal PGT;

**APPURATO** che l'amministrazione comunale intende non applicare le possibilità previste dal citato art. 11 commi da 5 a 5 sexies individuando sulla tavola allegata alla presente deliberazione degli edifici già individuati come di pregio dal vigente PGT su cui non sarà concesso per questo motivo nessun incremento volumetrico;

**VISTE** le vigenti norme in materia urbanistica ed in particolare la Legge Regionale n. 12 dell'11 marzo 2005 "Legge per il governo del territorio" e successive modificazioni ed integrazioni;

**VISTO** che con determinazione n.6/2020 del responsabile del servizio area Gestione del Territorio veniva conferito apposito incarico allo studio architetti Benevolo di Cellatica di esaminare il tessuto urbano comunale e di individuare a suo interno alcune zone dove poter applicare la nuova disciplina urbanistica introdotta come ambiti soggetto a rigenerazione urbana ai sensi della legislazione urbanistica vigente in Lombardia nonché di individuare eventualmente edifici da escludere dall'applicazione dell'articolo 11 commi da 5 a 5 septies della L.R.12/2005;

**UDITE** la relazione tecnica ed il conseguente dibattito;

**VISTO** che la normativa vigente concede ai comuni di individuare le aree soggette a rigenerazione urbana entro il 31.07.2020 (termine modificato dal quanto precedentemente previsto della L.R. 18/2019 a causa del periodo COVID);

**VISTA** la tavola allegata alla presente deliberazione in cui vengono individuati gli ambiti di rigenerazione urbana e gli edifici a cui non applicarsi gli incrementi volumetrici previsti dall'articolo 11 commi da 5 a 5 septies della L.R.12/2005 nonché il documento contenente le metanorme;

**ACCERTATO** che la competenza a deliberare sulla proposta in oggetto appartiene al Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

**VISTO** il parere favorevole espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 dal Responsabile del Settore Edilizia Privata – Governo del Territorio;

**CON VOTI** n. 8 favorevoli (GRUPPO DI MAGGIORANZA), n. 3 astenuti (MARTINELLI, BONOMELLI E BENAGLIO) espressi nelle forme di legge dai n. 11 consiglieri presenti e votanti

**DELIBERA**



# COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi  
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162  
Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704



## DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE

**N. 26 DEL 28-07-2020**

**1. DI APPROVARE** ai sensi degli articoli 8 e 8 bis e 11 della L.R.12/2005 così' come modificata dalla L.R. 18/2019 la tavola denominata "identificazione aree/immobili di cui alla Legge Regionale del 26.11.2019 n. 18 RIG.1" predisposta dall'Ing Luigi Benevolo dello studio SAB architetti Benevolo con studio a Cellatica (BS) ed il documento recante le metanorme, entrambe allegate alla presente deliberazione quali parti integranti e sostanziali della medesima.

**2. DI DARE ATTO** che la rettifica di cui sopra non costituisce variante agli atti di P.G.T. approvati con la delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 09.01.2012, successivamente variato la prima volta con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 02.09.2014 e variato per la seconda volta con delibera di Consiglio Comunale n.32 del 23.10.2018.

**3 DI DARE ATTO** che la presente deliberazione sarà depositata presso la segreteria ed inoltre sarà pubblicata nel sito informatico dell'Amministrazione Comunale;

**4 DI DARE MANDATO** al Responsabile del Settore Gestione del Territorio per l'espletamento degli atti amministrativi conseguenti al presente provvedimento;

Quindi

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**CON VOTI** n. 8 favorevoli (GRUPPO DI MAGGIORANZA), n. 3 astenuti (MARTINELLI, BONOMELLI E BENAGLIO) espressi nelle forme di legge dai n. 11 consiglieri presenti e votanti

## DELIBERA

- **DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - del TUEL, approvato con D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

\*\*\*



# COMUNE DI LOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

Via G. Marconi, 19 - 24065 Lovere (BG) - Villa Milesi  
Codice fiscale 81003470168 - Partita I.V.A. 00341690162  
Codice ISTAT 016128 - Codice Catasto E704



## DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. 26 DEL 28-07-2020

**Il Sindaco**  
**PENNACCHIO ALEX**

**Il Segretario Comunale**  
**GREGORINI FABIO**

---

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

### ATTESTA

che la presente deliberazione è **divenuta esecutiva** il giorno 28-07-2020

o *decorsi 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione - art. 134, c. 3 del T.U. n. 267/2000*

*X perché dichiarata immediatamente eseguibile - art. 134, c. 4 del T.U. n. 267/2000*

Dalla residenza comunale, li 28-07-2020

**Il Segretario Comunale**  
**GREGORINI FABIO**

---