



COMUNE DI PONTE DI LEGNO

Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 39 del 23/12/2024

ORIGINALE

Oggetto:	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IN DEROGA AI SENSI DEGLI ARTT. 14, 40 DELLA L.R. 12/2005 E ARTT. 14, 28 DEL D.P.R. 380/2001 PER REALIZZAZIONE NUOVO IMMOBILE TURISTICO RICETTIVO ALBERGHIERO. ESAME DEL PROGETTO, RICONOSCIMENTO DELL'INTERESSE PUBBLICO, APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE ED AUTORIZZAZIONE AL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI.
----------	---

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno **DUEMILAVENTIQUATTRO** il giorno **VENTITRE** del mese di **DICEMBRE** alle ore **20.30**, presso questa Sede Municipale, a seguito di regolare convocazione, si è riunito il Consiglio Comunale con l'intervento dei Signori:

COGNOME E NOME	FUNZIONE	PRESENZA
FAUSTINELLI IVAN	Sindaco	X
ZAMPATTI ANDREA	Consigliere	X
MORESCHI FERDINANDO	Consigliere	X
SAJEVA LAURA MARIA	Consigliere	X
PANCHIERI MATTEO	Consigliere	X
GUERINI STEFANO	Consigliere	assente
ZAMPATTI MARA	Consigliere	X
DELBONO LUCA	Consigliere	X
BULFERETTI FERRUCCIO	Consigliere	X
RIZZI MARIO	Consigliere	X
ZANOLETTI ELEONORA	Consigliere	X

Risultano presenti il Sindaco e n. 9 consiglieri comunali.

Partecipa l'Assessore esterno vicesindaco Pedretti Aurelio.

Partecipano altresì i Pro Sindaci Franceschetti Michele e Porcini Vittorio.

Assume la Presidenza il **Dott. Ivan Faustinelli** in qualità di **SINDACO** assistito dal **Segretario Comunale Dott. Fabio Gregorini**.

Il Sindaco, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Il Consiglio Comunale, come sopra riunito, ha adottato il provvedimento entro riportato.

Il Sindaco fa una premessa di carattere generale ed afferma che il permesso di costruire riguarda una nuova struttura ricettiva alberghiera che sorgerà al posto dell'immobile ex Cascata destinato ad ospitare un nuovo Hotel 5 stelle; notizia peraltro di cui si è già parlato anche sulla stampa.

Aggiunge che Ponte di Legno è una località turistica conosciuta, attualmente annoverata tra le prime dieci migliori stazioni sciistiche di montagna.

Purtroppo la classifica della ricettività alberghiera non è invece così elevata sebbene si possa registrare negli ultimi anni un netto miglioramento delle strutture ricettive grazie alle politiche portate avanti dall'Amministrazione comunale.

Il numero dei posti letto dal 2007 ad oggi (15 anni) è passato da 2555 (comprese le strutture alberghiere ed extralberghiere CAV) a 4223 con un aumento del 65%. Ma il dato è ancora più positivo se valutato a livello dell'Unione dei Comuni: si passa da 3530 a 6365 (+ 80%).

Il Sindaco aggiunge che è giunto il momento di migliorare non solo la quantità, ma anche la qualità dei posti letto. Non ci sono infatti strutture di alto livello. Quella oggetto del permesso di costruire è il simbolo della rinascita della ricettività con la speranza che anche le altre strutture possano crescere e rimodernarsi. Questo nuovo albergo porterà molti vantaggi: accrescimento dell'immagine percepita della località (vedasi tunnel, rifugio sul MTO, nuovo Hotel); turismo di alta qualità; utenti selezionati. Tutto ciò avrà un impatto positivo in generale.

Elenca inoltre gli altri vantaggi: destagionalizzazione perché la struttura resterà aperta 10 mesi all'anno e sarà una vetrina a livello internazionale; la sinergia con le attività del territorio e l'integrazione sociale di nuovi residenti, considerato che dei numerosi dipendenti alcuni potranno stabilirsi e vivere qui.

Ringrazia i proponenti del progetto presenti in sala, quindi procede all'illustrazione tecnica del progetto. Specifica che l'intervento oggetto della presente domanda di Permesso di Costruire Convenzionato in deroga riguarda la realizzazione di una nuova struttura alberghiera in Via Fratelli Calvi insistente catastalmente sul fg. 55 mapp. 278 NCTR del Comune di Ponte di Legno.

Il progetto è stato autorizzato dalla Soprintendenza ed è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica Ordinaria n. 81/2021.

L'intervento prevede la realizzazione di una struttura turistico ricettiva di totali mc. 24.097,05 per 76 camere e relativi servizi di ospitalità, sviluppata su 10 piani di cui 4 totalmente interrati.

I livelli interrati/seminterrati sono destinati ai servizi legati all'ospitalità, ad un negozio oltre al parcheggio delle autovetture e agli spazi tecnici e di servizio.

I livelli fuori terra sono destinati principalmente alle camere, al piano terra ricevimento ospiti e al ristorante, bar, cucina ecc.

Il quinto piano / livello attico, in posizione arretrata rispetto al sedime dei piani sottostanti, ospita la parte impiantistica del complesso ed una piccola parte destinata a 4 suite.

L'intervento propone un andamento planimetrico del corpo di fabbrica che asseconda idealmente le linee del versante, cercando di coniugare coerenza morfologica di inserimento sul versante e conformazione del lotto.

Conclude informando che nei prossimi mesi ci sarà una presentazione pubblica del progetto.

Dà quindi lettura del dispositivo della deliberazione e, successivamente, dichiara aperto il dibattito.

Chiede e ottiene la parola la Consigliera Zanoletti Eleonora che si dichiara molto perplessa. Anzitutto a motivo delle dimensioni della nuova struttura di 10 piani e per di più a ridosso delle piste.

Inoltre si dice perplessa anche per la deroga sui 2500 mq di ulteriore residenzialità che definisce "giganteschi".

Legge quindi la disposizione dello schema di convenzione che prevede la possibilità, dopo 10 anni, per motivi oggettivi di derogare ai vincoli delle strutture ricettive e si chiede quali siano questi motivi. Afferma in conclusione che pur essendo ottima la finalità perseguita, questa sarà un'ennesima costruzione gigantesca, che mette in paragone con le terme, e che con le stesse potrà anche entrare in concorrenza atteso che al suo interno avrà una spa.

Il Sindaco replica alle osservazioni della Consigliera iniziando dalla considerazione sulle dimensioni della struttura. È di tutta evidenza che il fabbricato non passerà inosservato, ma se si vuole una struttura di

qualità queste sono le dimensioni richieste. Era impensabile una simile struttura senza queste dimensioni. Il vantaggio di questa struttura rispetto all'Excelsior (che è una struttura non gradevole dal punto di vista estetico) è che, in questo caso, l'impatto ambientale sarà meno evidente. Precisa che la Soprintendenza ha già modellato l'aspetto della struttura; nel complesso si tratta di un piccolo sacrificio, comunque necessario affinché l'operazione sia sostenibile dal punto di vista economico.

Rispetto all'osservazione sul nuovo residenziale, precisa che il sistema incentivante introdotto dal piano di governo del territorio comporta anche dei vantaggi quali l'aumento delle imposte, delle presenze, del sistema degli affitti.

Rivolgendosi alla minoranza chiede quale sarebbe stata la loro proposta per sviluppare il turistico-ricettivo senza sviluppare anche il residenziale.

Infine ritiene non fondata la critica sul paragone con le terme in quanto la spa di un hotel ha natura e finalità diverse rispetto ad un centro benessere pubblico.

Chiede di intervenire il Consigliere Rizzi Mario che intende fare una dichiarazione di voto. Prima tuttavia accusa il Sindaco di prepotenza e lo richiama al rispetto delle idee altrui. Afferma altresì che vi sono troppe varianti che sono rimesse alla Giunta e che non convincono perché poco trasparenti. Il territorio non è una nostra proprietà esclusiva e va tutelato.

Legge quindi il documento nel seguito trascritto.

"Premesso che, per la scarsa documentazione in nostro possesso, ci è oltremodo difficile esprimere un parere in merito a deroghe di qualsiasi genere, destinazione d'uso, volumetrie accordate anche perché è evidente che il passaggio del "Permesso di costruire convenzionato..." ora in Consiglio Comunale, è di esito già scritto.

Appaiono però, in linea di massima, molto permissive le possibilità di varianti previste, lunghi e forse in contrasto con previsti piani, i tempi accordati per il completamento: 10 anni.

Molto c'è da dire sull'impegno del richiedente o aventi causa a mantenere la destinazione d'uso alberghiera dell'intera struttura per un periodo di anni 40 a decorrere dalla Segnalazione Certificato di agibilità.

Molto prima ha potuto godere dei benefici per i quali ha prestato idonea garanzia?

Il Comune rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale...

Ma soprattutto stupisce dopo tanti benefici che, con Delibera Comunale di Giunta, il "Richiedente" possa ottenere modifiche alla destinazione d'uso turistico-ricettiva "per giustificate ed oggettive motivazioni" pagando una "penale" che stabilirà sempre la Giunta?!

E che possa accadere risulta anche da passaggi successivi in cui vengono poste a carico del "richiedente" le spese per la cancellazione anticipata del vincolo.

Non poche perplessità sul buon fine dell'operazione, facendo venir meno il fine che "solo" poteva giustificare, inducono la minoranza, estranea ad ogni accordo preliminare, ad astenersi.

I consiglieri di minoranza Mario Rizzi, Eleonora Zanoletti, Ferruccio Bulferetti".

Il Sindaco riprende la parola per replicare alle preoccupazioni sul venir meno delle finalità prima dei 40 anni e sulla possibilità che la struttura possa non essere realizzata e spiega il funzionamento dei rimedi previsti dal regolamento.

Quindi rilevata l'assenza di altre richieste di intervento, dichiara chiusa la trattazione dell'argomento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Ponte di Legno è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato in via definitiva con Decreto del Commissario ad Acta n. 2 del 15.07.2015 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R.L. serie SAC n. 45 in data 04.11.2015;
- con delibera della G.C. n° 45 del 15/06/2016, si è avviato il procedimento per la redazione della prima variante al P.G.T., conclusasi con la pubblicazione sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 18 del 12/07/2017;

- con delibera della G.C. n° 09 del 31/01/2017, si è avviato il procedimento per la redazione della seconda variante al P.G.T., conclusasi con la pubblicazione sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 29 del 15/07/2020;
- con delibera della G.C. n° 17 del 16/03/2017, si è avviato il procedimento per la redazione della terza variante al P.G.T., conclusasi con la pubblicazione sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 25 del 20/06/2018;
- con delibera della G.C. n° 97 del 23/11/2022, si è avviato il procedimento della quarta variante al P.G.T., tutt'ora in itinere;
- con delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 19/05/2017 è stato "APPROVATO IL REGOLAMENTO COMUNALE DEI DIRITTI EDIFICATORI E DISCIPLINA DEL RELATIVO REGISTRO";
- con delibera della Giunta Comunale n. 65 del 23/08/2017 sono stati "APPROVATI GLI SCHEMI DI CONVENZIONE PER I DIRITTI EDIFICATORI";
- con delibera del Consiglio Comunale n. 05 del 07/03/2022 sono state "APPROVATE LE MODIFICHE AL REGOLAMENTO COMUNALE DEI DIRITTI EDIFICATORI";
- con delibera della Giunta Comunale n. 66 del 27/07/2022 sono state "APPROVATE LE MODIFICHE AGLI SCHEMI DI CONVENZIONE PER I DIRITTI EDIFICATORI";
- con delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 09/05/2005 che indicava Criteri ed indirizzi per la promozione e lo sviluppo turistico del comprensorio Ponte di Legno – Tonale;
- con delibera della Giunta Comunale n. 05 del 10/01/2019 avente ad oggetto "atto d'indirizzo – definizione delle linee guida per la concessione di volumetrie in deroga al P.G.T. per gli edifici riconosciuti di "interesse pubblico";

CONSIDERATO:

- che in data 07/05/2021 con protocollo comunale n. 2997 la Soc. La Cascata Srl con sede in via F.lli Calvi 56 – C.F. 04010190983, ha depositato una richiesta di Autorizzazione Paesaggistica Ordinaria rubricata con il codice VINC/2021/02997/PAEORD, di cui al progetto presentato tramite lo sportello unico a firma del tecnico Arch. Bianchi Pietro della Soc. DVA – DvisionArchitecture;
- che in data 27/12/2021 è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica Ordinaria n. 81/2021, trasmessa alla Soc. La Cascata in data 27/12/2021 con protocollo comunale n. 8923;
- che in data 21/07/2021 con protocollo comunale n. 4932 la Soc. La Cascata ha depositato una richiesta di Permesso di Costruire rubricata con il codice EDI/2021/04932/PDC, di cui al progetto presentato tramite lo sportello unico a firma del tecnico Arch. Bianchi Pietro della Soc. DVA – DvisionArchitecture;

VISTO il Piano di Governo del Territorio vigente che nel documento "Indirizzi del Documento di Piano", riporta: "L'Ente comunale ha espresso l'indirizzo di finalizzare tutti gli interventi edilizi previsti sul territorio dal P.G.T. prioritariamente alla realizzazione di strutture turistico-ricettive, specialmente di tipo alberghiero di elevata qualità, con l'eccezione di una limitata quota parte destinata alle abitazioni dei soli residenti (prime case), anche al fine di realizzare, integrando e migliorando quelle già esistenti, indispensabili strutture d'accoglienza per completare l'offerta turistica del territorio.

DATO ATTO CHE:

- la richiesta della Soc. La Cascata srl riguarda:
 - la realizzazione di una nuova struttura alberghiera (hotel) di mq. 7.891,46 di SL oltre a mq. 620,34 di SL di negozio commerciale, complessivamente la struttura sarà di mc. 24.097,05;
- il nuovo immobile alberghiero in progetto ricade in "Zona D1 - Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva" del P.G.T. normata nel Piano delle Regole dall'articolo 4.22 delle NTA e la destinazione d'uso richiesta è conforme con la zona urbanistica;

- per autorizzare l'intervento edificatorio, è necessario rilasciare un Permesso di Costruire Convenzionato, mediante la sottoscrizione di apposita Convenzione Urbanistica, allegata alla presente in bozza;
- il nuovo fabbricato viene realizzato a confine con la strada comunale di Corno D'Aola e pertanto necessità di una deroga da parte della Amministrazione Comunale;
- la sommatoria delle volumetrie disponibili sui mappali di proprietà ed a disposizione della Soc. La Cascata srl (Fg. 55 mapp. 278-486-487-606) è di mc. 15.891,59 e per autorizzare l'intervento complessivo, è necessario derogare gli indici volumetrici facendo ricorso all'istituto del permesso di costruire in deroga (art. 40 L.R. 12/2005);

L'applicazione della deroga urbanistica è consentita in presenza delle seguenti condizioni:

- riguardi edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico;
- le norme di attuazione del PGT prevedano già la possibilità di applicare la deroga;
- la deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, deve riguardare esclusivamente i limiti di densità, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale, le modalità di intervento di cui all'art. 27 della medesima legge regionale, nonché la destinazione d'uso.

CONSIDERATO che l'art. 20.3 "specifiche generali" terzo capoverso, del Regolamento Incentivante vigente prevede: "*Specifiche generali:*

- *ai fini del calcolo delle S.L. da incentivare, si utilizzano le N.T.A. del P.G.T. vigente;*
- *per incentivare il miglioramento energetico degli edifici, le S.L., in tutti i casi verranno calcolate aggiungendo uno spessore di cm. 30 di muratura calcolato dal filo interno;*
- *dei CDE maturati, solamente un quantitativo massimo pari a 2500 mq potranno essere utilizzati all'interno delle zone facenti riferimento al capo II. Il Consiglio Comunale su specifica richiesta del proprietario dei CDE potrà derogare il limite di cui sopra (2.500 mq) valutando l'equilibrio tra certificati emessi ed utilizzati.*

e tra le varie richieste della Soc. La Cascata srl vi è anche quella di poter derogare il limite quantitativo di mq. 2.500,00 di SL residenziale da edificare su un terreno di loro proprietà da utilizzare all'interno delle zone di cui al capo II, con ogni conseguenza quanto alla deroga ai rapporti tra destinazioni d'uso principali e complementari;

VISTO l'art. 1.6 delle NTA del PGT che prevede la possibilità di applicare l'istituto della deroga alle norme del PGT, nei casi previsti dalla legge;

RITENUTA applicabile la deroga per l'intervento e riconosciuto l'interesse pubblico in quanto l'intervento proposto coincide con i fini perseguiti dall'Amministrazione;

DATO ATTO che:

- nel caso specifico il permesso di costruire in deroga con l'applicazione della procedura prevista dall'art. 40 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 riguarda nello specifico il volume dell'immobile, le altezze totali dello stesso e distanze dai confini/proprietà comunali;
- il permesso sarà subordinato al pagamento dei contributi di concessione distinti in oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione e contributo previsto dall'art. 16 comma 4 d-ter) del D.P.R. 380/2001 sulla base delle tabelle da deliberare;

VISTA la Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 ed in particolare l'art. 40;

VISTE le risultanze dell'istruttoria effettuata dall'Ufficio Sportello Unico per le Attività Produttive;

VISTO il parere di Regolarità Tecnica rilasciata dal Responsabile del relativo Servizio ai sensi dell'art. 49 – 1° comma del T.U.E.L. n° 267/2000;

CON VOTI favorevoli n. 7, nessun contrario, n. 3 astenuti (Bulferetti Ferruccio, Rizzi Mario e Zanoletti Eleonora), resi per alzata di mano dai n. 10 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1. **Di riconoscere l'interesse pubblico e di approvare il progetto** presentato dalla Soc. La Cascata per l'intervento richiesto di una nuova costruzione struttura alberghiera sito in Via F.lli Calvi n. 57 e insistente catastalmente al foglio 55 mappali 278-486-487 NCTR del Comune di Ponte di Legno;
 2. **Di autorizzare** il Responsabile del Servizio a rilasciare il Permesso di Costruire in deroga al PGT ai sensi dell'art. 40 della Legge regionale n. 12/2005, e art.14 del DPR 380/2001, ed art. 1.6 delle Norme di Attuazione del PGT;
 3. **Di concedere la deroga:**
 - all'indice di Densità Fondiaria della Zona D1 - Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva previsto nell'art. 4.22 delle NTA del PGT vigente pari a DF 2,40 mc/mq, in quanto il volume di mc. 24.097,05 sviluppato sui mappali di proprietà ed in disponibilità dal "Richiedente" di mq. 6.989,14 determinano un indice DF pari a 3,45 mc/mq;
 - alla distanza dei locali interrati/seminterrati dal ciglio della strada comunale di Via Fratelli Calvi, prevista dalle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio vigente, chiedendo alla committenza di valutare in corso d'opera un possibile ampliamento della sede stradale da definire con l'Amministrazione Comunale;
 - all'altezza urbanistica H: non superiore a 14,00 m, del fabbricato prevista dalle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio vigente in quanto l'immobile è sviluppato su 6 piani fuori terra ed in alcune porzioni di immobile su 7;
 4. **Di approvare** la bozza di convenzione urbanistica allegata alla presente delibera avente il seguente oggetto: "CONVENZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IN DEROGA AI SENSI DEGLI ARTT 14, 40 LR 11/3/2005 N 12 E ARTT. 14, 28 BIS, DPR 06/06/2001, n. 380";
 5. **Di approvare la deroga** all'art. 20.3 "specifiche generali" terzo capoverso, del Regolamento Incentivante vigente che recita: "*Specifiche generali:*
 - ai fini del calcolo delle S.L. da incentivare, si utilizzano le N.T.A. del P.G.T. vigente;
 - per incentivare il miglioramento energetico degli edifici, le S.L., in tutti i casi verranno calcolate aggiungendo uno spessore di cm. 30 di muratura calcolato dal filo interno;
 - dei CDE maturati, solamente un quantitativo massimo pari a 2500 mq potranno essere utilizzati all'interno delle zone facenti riferimento al capo II. Il Consiglio Comunale su specifica richiesta del proprietario dei CDE potrà derogare il limite di cui sopra (2.500 mq) valutando l'equilibrio tra certificati emessi ed utilizzati.
- a condizione che vengano posizionati su mappali di proprietà della Soc. la Cascata con possibilità di deroga ai rapporti tra destinazioni d'uso principali e complementari o, in alternativa, previo accordo su diversa possibilità di localizzazione con l'Amministrazione;

6. **Di determinare** l'eventuale importo per la monetizzazione degli standard da cedere in conformità ai disposti delle N.T.A. del vigente P.G.T. e non ceduti pari ad €/mq 60,00;

7. **Di dichiarare**, considerato che sussistono le condizioni di urgenza, con successiva votazione e con il medesimo risultato della precedente, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - 4° comma del T.U.E.L. N°267/2000;

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto Beltracchi Michele Responsabile del Servizio Territorio (Sportello SUAP) appone il Visto di Regolarità Tecnica ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del T.U.E.L. n° 267/2000.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Geom. Beltracchi Michele



Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
Dott. Ivan Faustinelli



Il Segretario Comunale
Dott. Fabio Gregorini

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE
(Art. 124 – comma 1 - D.Lgs. 18/08/2000, n. 267)

N. _____ pubblicazione

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio, attesta che questa deliberazione è stata affissa in copia all'albo online il giorno 21/02/2025 e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi dal 21/02/2025 al 08/03/2025;



Il Funzionario Delegato
Faustinelli Silvio

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

- è stata affissa all'albo pretorio on line di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 21/02/2025 al 08/03/2025;
- è divenuta esecutiva oggi, decorsi 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione, (art.134, comma3, del T.U. n.267/2000);
- è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, D.lgs. 267/2000.

Dalla residenza comunale, li 21/02/2025



Il Segretario Comunale
Dott. Fabio Gregorini

Ai sensi dell'art.3 della legge 241/1990, qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può ricorrere al Tribunale Amministrativo Regionale, Sezione di Brescia, al quale è possibile presentare i propri rilievi in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre sessanta giorni dall'ultimo di pubblicazione all'albo pretorio.

