COMUNE DI PONTE DI LEGNO

Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 10 del 17/04/2025

ORIGINALE

Oggetto :	**DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DEL FABBRICATO SITO IN VIA VISO. ESAME DEL PROGETTO, RICONOSCIMENTO DELL'INTERESSE PUBBLICO ED AUTORIZZAZIONE AL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IN DEROGA AI SENSI DEGLI ART. 40 DELLA L.R. 12/2005 E ARTT. 14, 28-BIS DEL D.P.R. 380/2001 PER REALIZZAZIONE NUOVO IMMOBILE TURISTICO RICETTIVO NON ALBERGHIERO.**

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno **DUEMILAVENTICINQUE** il giorno **DICIASSETTE** del mese di **APRILE** alle ore **21.00,** 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	X
ZAMPATTI MARA	Consigliere	X
DELBONO LUCA	Consigliere	X
BULFERETTI FERRUCCIO	Consigliere	X
RIZZI MARIO	Consigliere	X
ZANOLETTI ELEONORA	Consigliere	X

Risultano presenti n. 10 consiglieri comunali ed il Sindaco.

Partecipa l'Assessore esterno vicesindaco Pedretti Aurelio.
Partecipa altresì il Pro Sindaco Faustinelli Massimiliano.

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 illustra l'argomento al Consiglio Comunale e precisa che l'intervento in oggetto riguarda la demolizione e ricostruzione con ampliamento dell'edificio sito in Via Viso e censito catastalmente al fg. 20 mapp. 43 NCTR del Comune di Ponte di Legno, zona urbanistica B1.4 - Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale, sub-ambito 4.
La destinazione d'uso del nuovo fabbricato sarà turistica\ricettiva in quanto le nuove unità immobiliari saranno adibite a C.A.V. (Casa Appartamenti per Vacanza).
Il fabbricato esistente si sviluppa su 4/5 piani, non tutto è abitabile ma solamente una parte pari a circa 151,51 mc, il nuovo fabbricato proposto in progetto si sviluppa su 4 piani, uno di box (che attualmente non ce ne sono) e tre abitabili, una consistenza complessiva di circa 688,19 mc, avendo la necessità di una deroga volumetrica oggetto della presente delibera è di 310,19 mc. (il lotto complessivo consente un'edificabilità massima di mc. 378)
Il progetto prevede altresì l'arretramento dell'immobile dalla sede stradale con conseguente allargamento della sede stradale.

Terminata l'illustrazione dichiara aperto il dibattito.

Il Consigliere Rizzi Mario esprime un'osservazione di carattere personale ed afferma che lo stile dell'edificio non è compatibile con il contesto. Chiede inoltre di conoscere se questo intervento generi o meno il diritto alla percezione di contributi in conto investimento in capo al proponente.

Il Consigliere Bulferetti Ferruccio afferma che dai rendering prodotti non si evincono le dimensioni dell'edificio e le caratteristiche costruttive e chiede che nelle proposte di deliberazione, a questa analoghe, si provveda in futuro ad allegare le planimetrie.

Il Sindaco risponde anzitutto che la tipologia dei progetti è valutata dalla Commissione per il paesaggio, appositamente costituita dall'amministrazione. Precisa tuttavia che la scelta demandata al Consiglio comunale non riguarda la tipologia dell'intervento, bensì la deroga per la destinazione turistico-ricettiva. Rispondendo all'interrogativo del Consigliere Rizzi precisa inoltre che l'ottenimento di contributi per l'investimento non è di competenza comunale e che l'eventuale beneficio si aggiungerebbe all'incentivo volumetrico riconosciuto dai nostri regolamenti.

Quindi,

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";

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.

VISTE e RICHIAMATE:
- l'istanza presentata in data 07/12/2024 dalla sig.ra Pennacchio Viviana, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. SERPE R.E. srl (EDI/2024/11213/PDC) diretta ad ottenere l'approvazione di un progetto per la demolizione e ricostruzione, con variazione di sagoma e parametri urbanistici di un edificio esistente sito in Via Viso;
- la nota avente ad oggetto: "Esame Commissione Edilizia e Commissione Paesaggio" trasmessa al richiedente in data 13/12/2024 con protocollo comunale n. 11431, con la quale si comunicava il parere positivo della Commissione Paesaggio;

DATO ATTO che la richiesta della Soc. SERPE R.E. srl riguarda:
- la realizzazione di una nuova struttura turistico ricettiva non-alberghiera (CAV) che si sviluppa su 4 piani, uno di box (che attualmente non ce ne sono) e tre abitabili, una consistenza complessiva di circa 688,19 mc, che necessita di una deroga volumetrica di 310,19 mc. (il lotto complessivo consente un'edificabilità massima di mc. 378), per un totale di 5 unità immobiliari per complessivi mq. 251,06;
- la realizzazione di una nuova attività turistico-ricettiva, ricadente in zona urbanistica del PGT degli "Zona B1.4 - Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale, sub-ambito 4 - Ambiti di completamento a media densità edilizia" normata nel Piano delle Regole dall'articolo 4.13 delle NTA per la frazione di Pezzo vuol dire aumentare la gente che la frequenta, e, anche quella che usufruisce dei servizi esistenti;

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 unanimi favorevoli espressi per alzata di mano dai 11 Consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1. **Di riconoscere l'interesse pubblico e di approvare il progetto** presentato che prevede la demolizione e ricostruzione, con variazione di sagoma e parametri urbanistici di edificio esistente in via Viso – mappale n. 43/44/45 – fg 20 (EDI/2024/11213/PDC), presentato dalla Sig.ra Pennacchio Viviana in qualità di Legale Rappresentante della Soc. Serpe R.E. srl, di cui al progetto presentato tramite lo sportello unico a firma del tecnico Arch. Ghirardelli Sergio;
2. **Di concedere la deroga**:
   - all'indice di Densità Fondiaria della B1.4 - Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale, sub-ambito 4 previsto nell'art. 4.13 delle NTA del PGT, in quanto il lotto consente un'edificabilità massima di mc. 378 e la progettazione presentata prevede un volume di circa 688,19 mc, e pertanto la deroga volumetrica è di 310,19 mc.;
3. **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 cosi come integrato dall'art.5 comma 13 del D.L. 70/2011 convertito con la legge 106/2011, ed art. 1.6 delle Norme di Attuazione del PGT.
4. **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;
5. **Di dichiarare**, considerato che sussistono le condizioni di urgenza per il rilascio del permesso di costruire, con successiva unanime votazione favorevole, 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 23/04/2025 e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi dal 23/04/2025 al 08/05/2025;

Il Funzionario Delegato
Faustinelli Silvio

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

- [x] è stata affissa all'albo pretorio on line di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 23/04/2025 al 08/05/2025;
- [ ] è divenuta esecutiva oggi, decorsi 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione, (art.134, comma3, del T.U. n.267/2000);
- [x] è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, D.lgs. 267/2000.

Dalla residenza comunale, lì 23/04/2025

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.