



COMUNE DI PONTE DI LEGNO

Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 11 del 17/04/2025

ORIGINALE

Oggetto :	REALIZZAZIONE E AMPLIAMENTO DI NUOVO EDIFICIO ADIBITO AD R.T.A. IN VIA CIDA. 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 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	assente
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.

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

Essendosi assentato il Sindaco, assume la Presidenza il **Consigliere anziano Zampatti Andrea** assistito dal **Segretario Comunale Dott. Fabio Gregorini**.

Il Consigliere Anziano, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la trattazione dell'argomento.

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

Il Consigliere Zampatti Andrea illustra l'argomento al Consiglio Comunale ed espone quanto segue.

L'oggetto della delibera è quello di una deroga volumetrica per una nuova struttura turistico ricettiva simile a quella del punto precedente ed a molte altre che abbiamo portato in consiglio negli ultimi anni.

In particolare il progetto in esame prevede la realizzazione di una nuova RTA in corso di costruzione in località Cida, di fronte al benzinaiolo della Esso.

Il volume a disposizione della società ADIS è pari a circa 2884 m³ ed il progetto di variante oggetto della richiesta di deroga ne prevede circa 3500 m³ quindi la deroga richiesta è di circa 616 m³.

L'indice volumetrico passa da 2,4 a 2,9.

L'illustrazione del punto potrebbe già terminare qui perché non c'è molto da aggiungere, ma dal momento in cui il sindaco è l'amministratore unico della società Adis credo sia il caso di spiegare meglio l'operazione, per una questione di maggior trasparenza nei confronti dei cittadini, ma anche perché viviamo in un piccolo paese e purtroppo rispetto a questa operazione nei bar si raccontano delle teorie e malignità molto distanti dalla realtà.

Innanzitutto il terreno su cui si sta costruendo era storicamente di proprietà della famiglia del sindaco, l'ha ereditato dal padre ed ora sta facendo l'operazione con la famiglia di sua sorella al 50% ed è sempre stato edificabile.

La destinazione urbanistica dell'area è: Zona D1 – Ambiti urbani a destinazione turistico – ricettiva e dal momento in cui la scelta è stata quella di costruire un RTA il rapporto ricettivo – residenziale in questa zona è di 60-40 (60% ricettivo e 40% residenziale).

Come sapete il regolamento incentivante prevede che i certificati edificatori generati possano essere utilizzati all'interno della struttura stessa (che quindi diventa una struttura mista), oppure il residenziale può essere utilizzato in altre aree. In quest'ultimo caso possono essere utilizzati direttamente dallo stesso committente oppure possono essere ceduti a terzi.

Nel caso specifico la scelta è stata un mix tra le due, una parte del residenziale è stato realizzato all'interno della struttura stessa, ed una parte sarà ceduta per finanziare l'operazione.

In particolare la nuova RTA prevede la realizzazione di circa 1090 m² di ricettivo e di 725 m² di residenziale che verrà utilizzato: per 248 m² all'interno della struttura e 477 m² ceduti e per assoluta trasparenza saranno acquistati da Bonavetti Costruzioni.

La struttura prevede un totale di 17 appartamenti oltre agli spazi comuni del residence. Di questi 17 appartamenti 3 avranno destinazione residenziale (e saranno venduti), mentre 14 saranno destinati ad affitti brevi. La scelta della società è stata quella di diversificare l'offerta realizzando appartamenti di diverse dimensioni: ci sono alcuni bilocali, alcuni trilocali ma anche alcuni appartamenti molto grandi (il più grande in mansarda è di circa 145 m²).

Il totale dei posti letto della struttura ricettiva è di 70 posti letto complessivi e tutti gli appartamenti avranno una Spa privata all'interno.

Come avrete visto i lavori sono già iniziati lo scorso anno perché è stato rilasciato un Pdc nell'agosto 2024 relativo alla sola autorimessa interrata, recentemente è stato rilasciato un Pdc per la costruzione del fabbricato e la scorsa settimana è stata depositata la richiesta di variante al Pdc che tra le altre cose prevede un sopralzo del tetto di circa 60 cm per la realizzazione del soppalco.

La richiesta di deroga riguarda il volume necessario alla realizzazione del soppalco.

Anche se non è oggetto della presente delibera per completezza di informazioni devo fare chiarezza anche in merito al contributo regionale ottenuto dalla Società Adis (sempre perché anche di questo si parla molto nei bar). La società ha ottenuto un contributo di 500.000,00 € da parte della regione sul bando: "sostegno alla competitività delle strutture ricettive". Nella graduatoria il progetto si è posizionato alla 36° posizione su 477 progetti presentati e su 92 progetti finanziati, evidentemente perché è un bel progetto e non perché l'ha candidato il sindaco. Chi conosce l'argomento sa benissimo che nei bandi pubblici i criteri di applicazione dei punteggi sono assolutamente oggettivi e non discrezionali.

Quindi come amministrazione comunale e come comunità non possiamo che ringraziare i proponenti perché tra un anno avremo una struttura ricettiva in più e per altro di alto livello e con circa 70 posti letto.

Avrete capito bene che non c'è alcuna speculazione edilizia ed il sindaco non si è messo a fare l'immobiliarista come qualcuno sostiene perché i 3 appartamenti venduti sono funzionali alla sostenibilità complessiva dell'investimento e la struttura ricettiva sarà gestita direttamente da loro,

visto che tra l'altro la moglie del sindaco è un'albergatrice, quindi sono già del mestiere e non si stanno improvvisando.

Questa operazione è proprio nello spirito del nostro regolamento incentivante che è stato pensato per far sì che vendendo un po' di residenziale si possa dare una sorta di contributo a fondo perduto a chi vuole investire nel ricettivo e questo è solo uno dei numerosi progetti che stanno venendo avanti e che vedremo realizzati nei prossimi 2 o 3 anni a dimostrazione di quanto il sistema incentivante sia stata una scelta azzeccata e lungimirante.

Terminata l'illustrazione dichiara aperto il dibattito.

Chiede la parola la Consigliera Zanoletti Eleonora che esprime apprezzamento per il progetto e chiede alcune precisazioni sul computo della volumetria derogata.

Il Consigliere Rizzi Mario afferma che i diritti del Sindaco sono gli stessi di qualsiasi altro cittadino e prende le distanze dalle chiacchiere da bar che non appartengono alla minoranza.

Il Consigliere Bulferetti Ferruccio esprime la richiesta, già formulata anche al punto precedente, che si producano, insieme ai rendering, anche gli elaborati progettuali.

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 paesaggistica in data 12/09/2023 con protocollo comunale n. 6575 dal sig. Faustinelli Ivan, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. Adis srl (VINC/2023/06575/PAEORD) diretta ad ottenere l'approvazione di un progetto per la "costruzione di nuovo edificio destinato Residenza Turistico Alberghiera";
- l'Autorizzazione Paesaggistica Ordinaria n. 123/2023 rilasciata dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata, Igiene e Ambiente-Territorio del Comune di Ponte di Legno in data 28/12/2023;
- l'istanza paesaggistica presentata in data 12/07/2024 con protocollo comunale n. 5295 dal sig. Faustinelli Ivan, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. Adis srl (VINC/2024/05295/PAESPL) diretta ad ottenere l'approvazione di un progetto di "variante ad aut. paes. n. 123/2023";
- l'Autorizzazione Paesaggistica Semplificata n. 59/2024 rilasciata dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata, Igiene e Ambiente-Territorio del Comune di Ponte di Legno in data 14/08/2024;
- l'istanza edilizia presentata in data 16/08/2024 con protocollo comunale n. 6146 dal sig. Faustinelli Ivan, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. Adis srl (EDI/2024/06146/PDC) diretta ad ottenere l'approvazione di un progetto di "Costruzione di autorimessa interrata";
- il Permesso di Costruire n. 33/2024 rilasciato dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata, Igiene e Ambiente-Territorio del Comune di Ponte di Legno in data 21/08/2024;
- l'istanza paesaggistica presentata in data 28/02/2025 con protocollo comunale n. 1533 dal sig. Faustinelli Ivan, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. Adis srl (VINC/2025/01533/PAESPL) diretta ad ottenere l'approvazione di un progetto di "Variante al progetto di costruzione di nuovo edificio destinato Residenza Turistico Alberghiera per il quale è già stata conseguita l'autorizzazione paesaggistica n.123 del 28.12.2023 e n.59 del 14.08.2024";
- l'Autorizzazione Paesaggistica Semplificata n. 27/2025 rilasciata dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata, Igiene e Ambiente-Territorio del Comune di Ponte di Legno in data 26/03/2025;
- l'istanza edilizia presentata in data 25/03/2025 con protocollo comunale n. 2259 dal sig. Faustinelli Ivan, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. Adis srl (EDI/2025/02259/PDC) diretta ad ottenere l'approvazione di un progetto di "Costruzione nuovo edificio RTA sopra autorimessa in costruzione";
- il Permesso di Costruire n. 18/2025 rilasciato dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata, Igiene e Ambiente-Territorio del Comune di Ponte di Legno in data 04/04/2025;
- l'istanza edilizia presentata in data 09/04/2025 con protocollo comunale n. 2761 dal sig. Faustinelli Ivan, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. Adis srl (EDI/2025/02761/PDC) diretta ad ottenere l'approvazione di un progetto di "Variante al progetto di costruzione nuovo edificio RTA sopra autorimessa in costruzione autorizzato con P.D.C. 18/2025";

DATO ATTO CHE:

- la richiesta della Soc. Adis srl riguarda la realizzazione di 14 unità immobiliari in una nuova struttura turistico ricettiva alberghiera R.T.A. e 3 unità immobiliari residenziali, in Via Cida e censito catastalmente al fg. 56 mapp. 750-751-218-216 NCTR del Comune di Ponte di Legno, zona urbanistica Zona D1 - Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva.

La struttura ricettiva in progetto sarà composta da una reception, n. 1 monolocale, 5 bilocali, 5 trilocali e n. 3 quadrilocali (in totale n.14 alloggi) per complessivi settanta posti letto all'incirca.

Il fabbricato si sviluppa su 4 piani fuori terra più un piano seminterrato adibito ad autorimessa.

Le aree edificabili di proprietà hanno una estensione di mq. 1.201,96 che moltiplicate per l'indice volumetrico di 2,4 mc/mq della Zona D1 – Ambiti urbani a destinazione turistica ricettiva, art. 4.22 delle NTA vigenti, danno diritto alla realizzazione di un fabbricato di mc. 2.884,70; la presente richiesta prevede la realizzazione di un totale di mc. 3.501,33 di cui per la struttura turistico ricettivo alberghiera R.T.A. mc. 2.822,91 e per le 3 unità immobiliari mc. 678,42.

Pertanto la deroga da concedere è per il maggior volume turistico ricettivo alberghiera R.T.A. che andrà a realizzare pari a mc. 616,63.

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;
- 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 e favorevoli espressi per alzata di mano dai 10 Consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1. **Di riconoscere l'interesse pubblico e di approvare il progetto** presentato che prevede la "variante al progetto di costruzione nuovo edificio RTA in costruzione autorizzato con P.D.C. 18/2025" in via Cida – mappale n. 750-751-218-216 – fg 56 (EDI/2025/02761/PDC), presentato dal Soc. Adis srl - Sig. Faustinelli Ivan Legale Rappresentante, 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 Zona D1 - Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva previsto nell'art. 4.22 delle NTA del PGT, in quanto il lotto consente un'edificabilità massima di mc. 2.884,70 e la progettazione presentata prevede un volume di 3.501,83 mc, e pertanto la deroga volumetrica è di 616,63 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 così 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 successivo 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 Consigliere anziano presidente
Andrea Zampatti



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 24/04/2025 e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi dal 24/04/2025 al 09/05/2025;

Il Funzionario Delegato
Faustini 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 24/04/2025 al 09/05/2025;
- 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 24/04/2025

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.