



COMUNE DI PONTE DI LEGNO

Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 35 del 17/11/2025

ORIGINALE

Oggetto :	ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER L'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEL FABBRICATO SITO IN VIA BONICELLI N. 21. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE, APPROVAZIONE PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (AUTORIMESSE INTERRATE) E AUTORIZZAZIONE ALL'ESECUZIONE DIRETTA A SCOMPUTO DEGLI ONERI URBANIZZATIVI DOVUTI.
-----------	---

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno **DUEMILAVENTICINQUE** il giorno **DICIASSETTE** del mese di **NOVEMBRE** 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	assente
BULFERETTI FERRUCCIO	Consigliere	assente
RIZZI MARIO	Consigliere	X
ZANOLETTI ELEONORA	Consigliere	assente

Risultano presenti il Sindaco e n. 7 consiglieri comunali.

Partecipa l'Assessore esterno vicesindaco Pedretti Aurelio.
Partecipa altresì il Pro Sindaco – Franceschetti Michele.

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: in data 30/05/2025 l'ente religioso "Istituto dei Figli di Maria Immacolata", con sede in Roma, ha presentato domanda di Permesso di Costruire Convenzionato per le opere di ristrutturazione edilizia del fabbricato di proprietà sito in Bonicelli n. 21 (Casa Pavoniana), catastalmente identificato al Fg. 31 mappale 202 subalterno 1 NCT del Comune di Ponte di Legno.

L'intervento prevede la trasformazione dell'attuale casa per ferie in edificio residenziale; la volumetria non viene modificata, ma ridistribuita in due corpi di fabbrica: lo chalet, ovvero l'ex Casa Pavoniana ridimensionata e le ville ex novo, ottenute attraverso la demolizione del corpo adibito a sala riunioni e di parte del piano terzo dell'esistente. L'andamento a terrazze del terreno favorisce l'inserimento di due piani interrati di cui il primo, con accesso diretto dalla strada comunale e da destinarsi ad autorimesse quali opere di urbanizzazione, realizzato a scompto degli oneri urbanizzativi dovuti e successivamente ceduto gratuitamente al Comune di Ponte di Legno.

Il Comune ha tutto l'interesse a garantire la disponibilità di autorimesse per migliorare la dotazione di parcheggi, ridurre il traffico su suolo pubblico, migliorare l'uso razionale del territorio nonché ad acquisire al patrimonio comunale opere che rispondono ad esigenze di servizio pubblico.

I rapporti tra l'ente religioso ed il Comune, relativi alla realizzazione e successiva cessione delle autorimesse, verranno disciplinati con specifica convenzione, da sottoscriversi prima del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, di cui viene approvato lo schema con la presente deliberazione; si procede inoltre all'approvazione del progetto edilizio ed all'autorizzazione per l'esecuzione diretta a scompto degli oneri urbanizzativi dovuti.

Dichiara quindi aperto il dibattito.

Il Consigliere Rizzi Mario preannuncia il proprio voto contrario motivato dal fatto che questa operazione trasforma l'uso dell'immobile da ricettivo a residenziale a scapito del contesto generale. Afferma di condividere i contenuti di un disegno di legge, attualmente in discussione in Parlamento, in base alla quale le scelte urbanistiche dovranno tenere conto dell'ambiente e delle ricadute che le stesse comportano per le future generazioni. Aggiunge che le "seconde case" non potranno crescere all'infinito e si chiede mediante quale strumento si possa controllarne lo sviluppo e con quali strumenti si possa garantire che le strutture ricettive nascano e restino tali.

Aggiunge considerazioni sulle caratteristiche costruttive che dovrebbero essere più tipiche del contesto montano, con spazi ecocompatibili e con maggiore cura per il paesaggio.

Il Sindaco replica svolgendo alcune considerazioni generali sull'impostazione degli strumenti urbanistici generali che contengono precisi limiti all'edificabilità; inoltre precisa che i diritti edificatori sono tassativamente disciplinati da un registro tenuto aggiornato dal Comune.

Terminato il dibattito,

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 l'ente religioso "Istituto dei Figli di Maria Immacolata" con sede in Roma, proprietario del fabbricato sito in Via Bonicelli n. 21 (Casa Pavoniana), catastalmente identificato al Fg. 31 mappale 202 subalterno 1 NCT del Comune di Ponte di Legno, ha attivato il procedimento per ottenere il Permesso di Costruire Convenzionato per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione edilizia dell'edificio, con trasformazione dell'attuale casa per ferie in fabbricato residenziale, mediante istanza presenta allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ponte di Legno in data 30/05/2025 al prot. n. 4412 (Pratica n. EDI/2025/04412/PDC), il quale ha provveduto a curare il relativo procedimento amministrativo;

PRESO ATTO che l'intervento proposto prevede:

- la demolizione parziale del fabbricato esistente e la ridistribuzione della volumetria in due corpi di fabbrica: lo chalet, ovvero l'ex Casa Pavoniana ridimensionata e le ville ex novo, ottenute attraverso la demolizione del corpo adibito a sala riunioni e di parte del piano terzo dell'esistente;
- l'inserimento di due piani interrati di cui il primo, con accesso diretto dalla strada comunale e da destinarsi ad autorimesse quali opere di urbanizzazione, realizzato a scompto degli oneri urbanizzativi dovuti e successivamente ceduto gratuitamente al Comune di Ponte di Legno;

DATO ATTO che tale piano interrato, avente una superficie lorda di 793 mq, risulta composto da n. 2 ripostigli, n. 20 autorimesse e dal relativo corsello comune di accesso;

CONSIDERATO che l'Amministrazione Comunale ha tutto l'interesse a garantire la disponibilità di autorimesse per migliorare la dotazione di parcheggi, ridurre il traffico su suolo pubblico, migliorare l'uso razionale del territorio nonché ad acquisire al patrimonio comunale opere che rispondono ad esigenze di servizio pubblico;

VISTO:

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", all'art. 16, comma 2, il quale prevede che la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione possa essere soggetta a scompto totale o parziale, qualora il titolare del permesso si obblighi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, con modalità e garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio comunale;
- La Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio", all'art. 45, il quale disciplina lo scompto degli oneri di urbanizzazione, stabilendo che a scompto totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria; i Comuni devono determinare le modalità, valutare la congruità tecnico-economica dei progetti ed esigere idonee garanzie finanziarie; è prevista altresì la cessione gratuita delle opere al patrimonio comunale;

RITENUTO pertanto di aderire alla proposta dell'ente religioso "Istituto dei Figli di Maria

"Immacolata" ed autorizzare, ai sensi delle predette normative, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scompte degli oneri urbanizzativi (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) dovuti per l'intervento edilizio, consistenti nella realizzazione di un piano interrato a destinazione autorimesse, secondo il progetto redatto dall'Arch. Lemma Fabio con studio in Milano e depositato agli atti del SUE (Pratica n. EDI/2025/04412/PDC);

RICHIAMATO l'art. 11 della Legge n. 241/1990 recante "Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento" dal quale discende l'obbligo di stipulare la convenzione per iscritto; non è previsto che l'atto sia pubblico, ma risulta evidente che la natura del contenuto della convenzione e la tutela degli interessi della pubblica amministrazione esigono che l'atto sia pubblico o con scrittura autenticata, anche al fine della eventuale trascrizione relativa agli obblighi che potrebbero incidere sui diritti reali; alla convenzione si applicano i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti, se e in quanto compatibili; per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione può recedere unilateralmente dall'accordo, fatto salvo il diritto del privato ad un indennizzo per gli eventuali pregiudizi subiti;

VISTO lo schema di convenzione per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, predisposto dal SUE ed allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, disciplinate i rapporti tra l'ente religioso "Istituto dei Figli di Maria Immacolata" ed il Comune di Ponte di Legno relativamente ai seguenti aspetti:

- l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, consistenti nella realizzazione di un piano interrato a destinazione autorimesse, a scompte degli oneri urbanizzativi dovuti ai fini del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato;
- l'accertamento della regolare esecuzione e la cessione al Comune di Ponte di Legno delle opere di urbanizzazione realizzate;
- la garanzia per l'attuazione degli obblighi convenzionali;
- le varianti;
- i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- la durata del Permesso di Costruire Convenzionato;

RITENUTO pertanto dover approvare il suddetto schema di convenzione ed autorizzare il Responsabile del Servizio Edilizia Privata alla sottoscrizione della medesima in rappresentanza del Comune di Ponte di Legno;

CONSTATATO, dall'esame del computo metrico depositato agli atti del SUE, che la realizzazione delle opere di urbanizzazione comporta una spesa complessiva pari ad € 530.169,72 esclusa l'IVA di Legge che resta a carico dell'Ente Religioso;

STABILIRE che:

- qualora l'importo delle opere di urbanizzazione determinato a consuntivo risulti inferiore all'importo degli oneri urbanizzativi dovuti, l'ente religioso dovrà riconoscere la differenza al Comune di Ponte di Legno in sede di verifica e consegna delle opere;
- qualora l'importo delle opere di urbanizzazione determinato a consuntivo risulti superiore all'importo degli oneri urbanizzativi dovuti, il Comune di Ponte di Legno riconoscerà la differenza all'Ente Religioso in sede di verifica e consegna delle opere;

VERIFICATO che la soluzione progettuale proposta risponde alle finalità che l'Amministrazione Comunale intende perseguire e pertanto, condividendone appieno i contenuti, risulta meritevole di approvazione;

VISTE le risultanze dell'istruttoria effettuata dal SUE;

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 astenuto e contrario n. 1 (Rizzi Mario) espressi nelle forme di legge da n. 11 Consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1. **Di approvare** lo schema di convenzione per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato richiesto dall'ente religioso "Istituto dei Figli di Maria Immacolata" per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione edilizia del fabbricato sito in Bonicelli n. 21 (Casa Pavoniana), catastalmente identificato al Fg. 31 mappale 202 subalterno 1 NCT del Comune di Ponte di Legno, predisposto dal SUE ed allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, disciplinate i rapporti tra l'ente religioso ed il Comune di Ponte di Legno relativamente ai seguenti aspetti:
 - l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, consistenti nella realizzazione di un piano interrato a destinazione autorimesse, a scomputo degli oneri urbanizzativi dovuti ai fini del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato;
 - l'accertamento della regolare esecuzione e la cessione al Comune di Ponte di Legno delle opere di urbanizzazione realizzate;
 - la garanzia per l'attuazione degli obblighi convenzionali;
 - le varianti;
 - i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - la durata del Permesso di Costruire Convenzionato;
2. **Di autorizzare** il Responsabile del Servizio Edilizia Privata a sottoscrivere la convenzione in rappresentanza del Comune di Ponte di Legno, dando atto che la stipulazione della medesima dovrà avvenire prima del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato;
3. **Di approvare** il progetto delle opere di urbanizzazione, consistenti nella realizzazione di un piano interrato a destinazione autorimesse, redatto dall'Arch. Lemma Fabio con studio in Milano nell'ambito del procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato richiesto dall'ente religioso (Pratica n. EDI/2025/04412/PDC), depositato agli atti del SUE;
4. **Di autorizzare**, ai sensi dell'art. 16, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 45 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., l'esecuzione diretta, da parte dell'ente religioso, delle predette opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri urbanizzativi (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) dovuti per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato;
5. **Di dare atto** che:
 - la realizzazione delle opere di urbanizzazione comporta una spesa complessiva pari ad € 530.169,72 esclusa l' IVA di Legge che resta a carico dell'Ente Religioso;
 - qualora l'importo delle opere di urbanizzazione determinato a consuntivo risulti inferiore all'importo degli oneri urbanizzativi dovuti, l'ente religioso dovrà riconoscere la differenza al Comune di Ponte di Legno in sede di verifica e consegna delle opere;
 - qualora l'importo delle opere di urbanizzazione determinato a consuntivo risulti superiore all'importo degli oneri urbanizzativi dovuti, il Comune di Ponte di Legno riconoscerà la differenza all'Ente Religioso in sede di verifica e consegna delle opere;
6. **Di fissare** a €./mq. 60,00 l'importo delle monetizzazioni degli standard non ceduti, dovuti in conformità ai disposti degli artt. 1.16 e 3.6 delle Norme Attuative Vigenti;
7. **Di dichiarare**, con n. 7 voti favorevoli espressi dai n. 7 Consiglieri presenti e votanti (atteso che il Consigliere Rizzi dichiara di non partecipare alla presente votazione) la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - 4° comma del T.U.E.L. N. 267/2000 considerato che sussistono le condizioni di urgenza.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto Beltracchi Michele Responsabile del Servizio Edilizia Privata 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. Faustinelli Ivan



Il Segretario Comunale
Dott. Gregorini Fabio

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

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio, attesta che questa deliberazione, è stata affissa in copia all'albo online il giorno 02/12/2025..... e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi dal 02/12/2025 al 17/12/2025.



Il Funzionario Delegato
Faustinelli Silvio

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ
(Art. 134 – comma 3 - D.Lgs. 18/08/2000, n. 267)

Si attesta che la presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 02/12/2025 essendo decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione all'albo pretorio di questo Comune.



Il Segretario Comunale
Dott. Gregorini Fabio

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.