



# COMUNE DI PONTE DI LEGNO

Provincia di Brescia

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 36 del 17/11/2025

ORIGINALE

Oggetto :	AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA ALBERGHIERA DENOMINATA "HOTEL ACQUASERIA" SITA IN VIA ACQUASERIA N. 1 E CENSITA AL MAPPALE 514 FG. 55 N.C.T. DEL COMUNE DI PONTE DI LEGNO. ESAME DEL PROGETTO, RICONOSCIMENTO DELL'INTERESSE PUBBLICO, APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE E AUTORIZZAZIONE AL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 40 DELLA L.R. N. 12/2005 ED AI SENSI DEGLI ARTT. 14 E 28-BIS DEL D.P.R. N. 380/2001.
-----------	---

## 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. Afferma che con la presente deliberazione siamo a dichiarare la pubblica utilità e ad approvare le opere di ampliamento dell'Hotel Acquaseria come richiesto dalla Società Re Blu Six S.r.l., operazione che mira a migliorare la qualità dell'offerta turistica e ad adeguare la struttura alle esigenze ricettive attuali, mantenendo al contempo la coerenza con la pianificazione urbanistica comunale. La proposta prevede il rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato in deroga, ai sensi dell'art. 40 delle L.R. n. 12/2005; tale strumento consente di realizzare interventi che, pur non pienamente conformi alle previsioni quantitative del P.G.T., risultano di interesse pubblico e migliorano l'assetto urbano e territoriale. L'intervento proposto prevede la realizzazione, sul sedime dell'attuale campo da tennis, di un nuovo edificio alberghiero da svilupparsi su tre livelli e composto da 20 camere. Contestualmente si prevede l'aggiornamento delle previsioni contenute nella convenzione urbanistica rep. 1100 del 2011, ammettendo la destinazione d'uso principale "ricettiva alberghiera e ricettiva non alberghiera" e, nella misura massima del 50%, le ulteriori destinazioni complementari previste in applicazione dei disposti dei vigenti meccanismi incentivanti, al fine di adeguare tali previsioni alle vigenti Norme Tecniche di Attuazione. Infine è prevista la cessione gratuita a favore del Comune dell'area interessata dalla strada di collegamento tra Via Fiume e la Località Acquaseria, infrastruttura in corso di completamento che migliorerà la viabilità locale, anche in vista delle previste opere di interramento della S.S. n. 42. Lo schema di convenzione allegato disciplina tempistiche, garanzie fideiussorie, modalità di realizzazione dell'intervento e di cessione dell'area, assicurando la piena tutela dell'interesse comunale. Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata sarà incaricato di sottoscrivere la convenzione e di rilasciare il relativo Permesso in deroga.

Quindi dichiara aperto il dibattito.

Il Consigliere Rizzi Mario dichiara il proprio voto contrario in coerenza con le posizioni espresse nel 2014 allorquando si autorizzò l'operazione di costruzione della struttura ricettiva. Ricorda che allora tutta l'area doveva essere adibita a ricettivo e che così non è avvenuto a tutto vantaggio della Società, nonostante vi fu anche la cessione a favore del Comune dei 20 appartamenti.

Il Sindaco replica brevemente che l'attuale proposta di ampliamento riguarda una struttura a fini ricettivi e specifica che strutture come l'Hotel Acquaseria hanno una effettiva necessità di alloggi anche per il personale. L'attuale proposta non ha nulla a che vedere con l'operazione del 2011 e specifica che la cessione delle 20 unità immobiliari è frutto di una transazione grazie alla quale il Comune riuscì a fermare un'operazione immobiliare pure.

Non essendoci altre richieste di intervento,

## 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:

- la Società Re Blu Six S.r.l. con sede in Salò (BS), proprietaria della struttura alberghiera denominata "Hotel Acquaseria" sita in Via Acquaseria n. 1, catastralmente identificata al Fg. 55 mappale 514 NCT del Comune di Ponte di Legno, ha attivato il procedimento per ottenere l'Autorizzazione Paesaggistica per l'esecuzione dei lavori di ampliamento dell'hotel mediante istanza presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ponte di Legno in data 08/04/2025 al prot. n. 2690 (Pratica n. VINC/2025/02690/PAEORD);
- in data 25/09/2025 è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica n. 64/2025, trasmessa al richiedente in data 25/09/2025 con nota prot. n. 8017;
- in data 08/11/2025 al prot. n. 15299 la Società Re Blu Six S.r.l. ha presentato istanza di Permesso di Costruire (Pratica n. EDI/2025/15299/PDC) relativo alle predette opere, a firma dell'Arch. Sajeva Luca con studio in Ponte di Legno (BS);

**VERIFICATO** che le opere di ampliamento consistono nella realizzazione, sul sedime dell'attuale campo da tennis, di un nuovo edificio alberghiero da svilupparsi su tre livelli;

**VISTO** il vigente Piano di Governo del Territorio il quale, 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:

- il progetto presentato prevede un nuovo edificio avente un Volume urbanistico pari a circa 2.700 mc ed una Superficie Lorda di circa 1.000 mq;
- l'area ricade in zona "B1.1 - Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistica-ambientale, sub-ambito 1: ambiti derivanti da pianificazione attuativa unitaria ovvero caratterizzati da complesso funzionale unitario" del vigente P.G.T., normata dall'art. 4.10 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- tale articolo prevede, in merito alla potenzialità edificatoria, *"il mantenimento delle volumetrie esistenti con possibilità d'ampliamento una tantum fino al 20% delle stesse"*;
- progetto di che trattasi prevede un incremento di volumetria maggiore del 20% dell'esistente;
- l'intervento richiesto necessita pertanto di una deroga all'edificabilità concessa;
- la destinazione d'uso del fabbricato (alberghiero) è coerente con il contesto edilizio e con le destinazioni previste dal P.G.T. per la zona B1.1;

**CONSIDERATO** che per l'intervento proposto può essere rilasciato il Permesso di Costruire Convenzionato con l'applicazione della procedura di deroga, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i., per quanto riguarda l'edificabilità prevista per la zona B1.1 dall'art. 4.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.G.T.;

**VISTO** l'art. 1.6 delle Norme Tecniche di Attuazione che prevede la possibilità di applicare l'istituto della deroga alle norme del P.G.T. nei casi previsti dalla Legge;

**RITENUTA** applicabile la deroga per l'intervento e riconosciuto l'interesse pubblico del medesimo, in quanto coincidente con i fini perseguiti dall'Amministrazione;

**RICHIAMATE** le seguenti convenzioni urbanistiche, in forza delle quali è stata realizzata la struttura alberghiera di che trattasi:

- rep. n. 95277/35604 in data 05/12/2001 del Notaio Calini Gerolamo avente ad oggetto "Attuazione di un Piano di Lottizzazione d'ufficio autorizzabile in base alle previsioni di P.R.G. vigente nel Comune di Ponte di Legno (BS)";
- rep. n. 1100 in data 19.05.2011 del Segretario Comunale Dott. Merico Carlo concernente la "Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione d'ufficio Acquaseria in Comune di Ponte di Legno";

**PRESO ATTO** che le volumetrie e le relative destinazioni d'uso indicate nella sopracitata convenzione rep. n. 1100 non risultano in linea con quanto previsto all'art. 4.22 (Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva) delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.G.T. e con quanto previsto dal vigente Regolamento dei Diritti Incentivanti, i quali indicano la misura massima del 50% la destinazione d'uso complementare alla principale "ricettiva alberghiera e ricettiva non alberghiera";

**CONSIDERATO** pertanto dover procedere alla modifica delle previsioni della convenzione urbanistica in essere, al fine di adeguare le medesime alle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;

**DATO ATTO** inoltre che:

- in funzione anche delle previste opere di interramento della S.S. n. 42, l'Amministrazione Comunale intende realizzare un accesso alternativo al paese consistente nella formazione di un collegamento stradale tra la Località Acquaseria, la cui strada proveniente dalla S.S. n. 42 termina nei pressi delle strutture turistiche di che trattasi, e la Via Fiume, strada senza uscita che ha accesso da Via XI Febbraio;
- sia il cessato Piano Regolatore Generale che il vigente Piano di Governo del Territorio, in Località Acquaseria prevedono la realizzazione di una strada di interesse pubblico di collegamento fra la Via Fiume e la zona del "Castello"; il P.R.G. aveva altresì messo in carico ai "lottizzanti" del P.L. Acquaseria di realizzare di tale strada;
- il Comune di Ponte di Legno ha conferito incarico all'Arch. Bontempi Ruggero per la progettazione preliminare-definitiva ed esecutiva di tale arteria;
- l'Amministrazione Comunale ha invitato le ditte proprietarie, tra cui la Società Re Blu Six S.r.l., ad un incontro propedeutico al fine di valutare la migliore posizione ed il minor impatto della nuova strada sulle proprietà private, cercando di massimizzare utilità pubblica ed interessi privati da salvaguardare;
- a fronte di diverse soluzioni proposte, l'Amministrazione Comunale ed i proprietari sopra individuati hanno condiviso la posizione piano-altimetrica della nuova strada;
- l'Amministrazione Comunale ha provveduto quindi alla progettazione esecutiva delle opere di realizzazione della nuova strada di collegamento Via Fiume - Acquaseria come sopra concordato, le cui opere sono ad oggi in fase di completamento;

**PRESO ATTO** che, a seguito dell'ultimazione della nuova strada il comune farà redigere idoneo frazionamento catastale dell'area interessata dalla strada e relative pertinenze che insiste sulle superfici esterne della struttura alberghiera di proprietà della Società Re Blu Six S.r.l. risultante ora individuata al Fg. 55 mappale 514 NCT sub. 98 del Comune di Ponte di Legno;

**VERIFICATA** la disponibilità da parte della Società Re Blu Six S.r.l., nell'ambito del procedimento di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato in oggetto, alla cessione gratuita a favore del Comune di Ponte di Legno di tale area;

**CONSIDERATO** che l'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. prevede, per il Permesso di Costruire Convenzionato, l'approvazione da parte del Consiglio Comunale del relativo schema di convenzione;

**VISTO** lo schema di convenzione predisposto dal SUE ed allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, disciplinate i rapporti tra la Società Re Blu Six S.r.l. ed il Comune di Ponte di Legno relativamente ai seguenti aspetti:

- le modalità di realizzazione dell'intervento richiesto;
- la modifica delle previsioni di cui alla convenzione rep. n. 1100 relativamente alla percentuale delle destinazioni d'uso ammesse;
- la cessione gratuita al Comune di Ponte di Legno dell'area relativa alla nuova strada di collegamento Via Fiume - Acquaseria;
- la garanzia per l'attuazione degli obblighi convenzionali;
- le varianti;
- la durata del Permesso di Costruire Convenzionato in deroga;

**VISTA** la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i.;

**RITENUTO** di riconoscere l'interesse pubblico dell'intervento e di autorizzare il Responsabile del Servizio Edilizia Privata al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato in deroga agli strumenti urbanistici per le opere di ampliamento della struttura alberghiera denominata "Hotel Acquaseria" sita in Via Acquaseria n. 1, come richiesto dalla Società Re Blu Six S.r.l.;

**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 riconoscere**, per le motivazioni riportate in premessa, l'interesse pubblico dell'intervento di ampliamento della struttura alberghiera denominata "Hotel Acquaseria" sita in Via Acquaseria n. 1,

catastralmente identificata al Fg. 55 mappale 514 NCT del Comune di Ponte di Legno, con assegnazione di nuovo volume urbanistico pari a circa 2.700 mc ed una Superficie Lorda di circa 1.000 mq, presentato dalla Società Re Blu Six S.r.l. in data 08/11/2025 al prot. n. 15299 (Pratica n. EDI/2025/15299/PDC);

2. **Di approvare** il progetto di ampliamento della struttura alberghiera, redatto dall'Arch. Sajeva Luca con studio in Ponte di Legno (BS) e depositato agli atti del SUE;
3. **Di autorizzare** il Responsabile del Servizio Edilizia Privata a rilasciare il Permesso di Costruire Convenzionato in deroga al vigente strumento urbanistico ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., relativamente all'edificabilità prevista per la zona B1.1 dall'art. 4.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.G.T., come meglio specificato in premessa;
4. **Di procedere** alla modifica delle previsioni della convenzione urbanistica rep. n. 1100 sottoscritta in data 19.05.2011, ammettendo la destinazione d'uso principale "ricettiva alberghiera e ricettiva non alberghiera" e, nella misura massima del 50%, le ulteriori destinazioni complementari previste in applicazione dei disposti dei vigenti meccanismi incentivanti, al fine di adeguare tali previsioni alle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;
5. **Di prendere atto** della disponibilità, da parte della Società Re Blu Six S.r.l. nell'ambito del procedimento di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato in oggetto, alla cessione gratuita a favore del Comune di Ponte di Legno dell'area interessata dalla nuova strada di collegamento Via Fiume - Acquaseria e relative pertinenze che insiste sulle superfici esterne della struttura alberghiera di proprietà della medesima Società, la quale risulta ora individuata al Fg. 55 mappale 514 sub. 98 NCT del Comune di Ponte di Legno;
6. **Di approvare** lo schema di convenzione per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato in deroga, predisposto dal SUE ed allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, disciplinate i rapporti tra la Società Re Blu Six S.r.l. ed il Comune di Ponte di Legno relativamente ai seguenti aspetti:
  - le modalità di realizzazione dell'intervento richiesto;
  - la modifica delle previsioni di cui alla convenzione rep. n. 1100 relativamente alla percentuale delle destinazioni d'uso ammesse;
  - la cessione gratuita al Comune di Ponte di Legno dell'area relativa alla nuova strada di collegamento Via Fiume – Acquaseria ed alle relative pertinenze;
  - la garanzia per l'attuazione degli obblighi convenzionali;
  - le varianti;
  - la durata del Permesso di Costruire Convenzionato in deroga;
7. **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;
8. **Di individuare** il Geom. Michele Beltracchi, Responsabile del Servizio Edilizia Privata, quale Responsabile Unico del Procedimento per tutti gli atti necessari e consequenziali alla presente deliberazione;
9. **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 in deroga;
10. **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 REGOLARITÀ 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

*Giacelli*

### 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.