



COMUNE DI PONTE DI LEGNO

Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 37 del 17/11/2025

ORIGINALE

Oggetto :	RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN VIA RISORGIMENTO E CONSEGUENTI OPERE DI INTERVENTO/RINFORZO MURO ESISTENTE CHE PREVEDE LA COSTRUZIONE DI UN NUOVO MURO DAVANTI ALL'ESISTENTE A SOSTEGNO DELLA VIA A. BOZZI. 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.
-----------	---

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
SAJEGA 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 e precisa che la presente delibera riguarda la concessione di 7 mq di diritti edificatori al fine di corrispondere la quota di compartecipazione alle spese di costruzione del muro (pari al 50% di 61.700 euro) che il privato dovrà sostenere.

L'intervento si rende necessario in quanto la demolizione del fabbricato ha portato alla luce il muro di sostegno di Via A. Bozzi a cui l'edificio preesistente era addossato, pur essendone scollegato e strutturalmente indipendente. Da quanto è stato possibile ricostruire, la strada (ora Via A. Bozzi) e il relativo muro di sostegno sono antecedenti alla realizzazione del fabbricato e, come rilevabile dallo stato attuale del muro, il medesimo è stato ricostruito a più riprese. Lo stato attuale del manufatto appare abbastanza eterogeneo; parte è edificato fino al piano campagna e parte seguiva l'andamento di una precedente rampa/scala. Anche la tessitura del muro non è uniforme: una parte è in muratura di pietrame e malta, una parte è parzialmente intonacata e una parte parrebbe quasi "casserata". Tale situazione difficilmente è in grado di garantire le necessarie condizioni di sicurezza sia per la strada pubblica a monte che per il fabbricato in progetto a valle; si è optato pertanto per un intervento strutturale rilevante. A tale fine, analizzate varie ipotesi (rinforzo della muratura esistente, realizzazione di berlinese ecc.) è stato deciso, in accordo con il richiedente, un intervento a cura e spese del medesimo che prevede la costruzione di un nuovo muro, con relativa platea di fondazione, in aderenza al muro preesistente; il nuovo manufatto verrà dimensionato in modo da resistere alla spinta del terreno retrostante e relativi sovraccarichi. Questa soluzione implica una perdita di "Superficie Lorda utile" del fabbricato in progetto rispetto alla soluzione autorizzata, la quale verrà "riposizionata" all'interno del lotto mediante un ampliamento del fabbricato "fuori sagoma". In conclusione, al fine di riconoscere al Sig. Zani Enrico la quota di compartecipazione delle spese che dovrà sostenere per la realizzazione del nuovo muro di sostegno della strada comunale Via A. Bozzi (pari al 50% di una spesa preventivata di Euro 61.700,00), con la presente deliberazione si concedono "in deroga", ai sensi dell'art. 40 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, 7 mq di diritti edificatori sul lotto oggetto di intervento.

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";

Considerato che:

- in data 05/03/2025 è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica n. 21/2025 per l'intervento di "*Ristrutturazione edilizia di fabbricato con demolizione e ricostruzione*" del fabbricato sito in Via Risorgimento n. 38 e censito catastalmente al Fg. 55 mappale 440 sub. 4 e 5 NCTR del Comune di Ponte di Legno (P.E. VINC/2024/11121/PAEORD);
- in data 24/03/2025 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 13/2025 per l'intervento di "*Ristrutturazione edilizia di fabbricato con demolizione e ricostruzione*" relativamente al predetto edificio (P.E. EDI/2025/01590/PDC);
- in data 09/06/2025, al protocollo comunale n. 4708, è pervenuta una nota da parte della progettista dell'intervento, Ing. Sandrini Laura, con la quale comunica che "*sulla base dei colloqui intercorsi con il Sindaco, in relazione all'intervento sull'immobile sito in Via Risorgimento n. 38, si riporta quanto segue:*

Premesso che:

1. *Con PDC n 13/2025 è stata autorizzata la demolizione e ricostruzione in sagoma del fabbricato esistente;*
2. *Il fabbricato è stato demolito in data 05/05/25 e tale demolizione ha portato alla luce il muro esistente a sostegno della strada via A. Bozzi;*
3. *Il muro, dalle notizie storiche, parrebbe antecedente alla costruzione del fabbricato;*
4. *Il fabbricato non gravava staticamente sul muro di cui sopra;*
5. *Per quanto visibile, il muro è abbastanza eterogeneo e necessita di un rinforzo strutturale importante (si veda foto allegata);*
6. *A demolizione avvenuta è stato effettuato un rilievo strumentale dello stato attuale del muro ed è stata elaborata una proposta d'intervento/rinforzo che prevede la costruzione di un nuovo muro davanti al muro esistente (si allega alla presente mail tavola esplicativa).*
7. *La proposta per la costruzione del muro, implica l'occupazione di suolo di proprietà privata con la conseguente perdita di SLP e maggiori spese di costruzione. In particolare, sulla base delle misurazioni effettuate, la perdita di SLP è pari a 6.7 m² circa mentre il costo per la costruzione del nuovo muro, con relativa fondazione, è pari a 56.000 euro circa (oneri sicurezza inclusi) + IVA 10% per un totale 61.700 Euro.*
8. *È stato condiviso che il Comune debba partecipare alle spese di costruzione del muro a sostegno della strada esistente di via A. Bozzi;*

Tutto ciò premesso si chiede all'Amministrazione di:

- *poter riposizionare all'interno del lotto la quantità di SLP "persa" per effetto della costruzione del muro per un totale di 6,7 mq circa (si veda disegno giustificativo allegato);*
- *compensare la propria quota di partecipazione alle spese di costruzione del muro (pari al 50% di 61.700 euro) concedendo quale compensazione 7 m² circa di SLP in ampliamento alla futura costruzione. Per la compensazione si è fatto riferimento al valore OMI medio per fabbricati di nuova costruzione";*

- in data 18/06/2025, al protocollo comunale n. 5039, è pervenuta da parte del Sig. Zani Enrico l'istanza di ottenimento di Autorizzazione Paesaggistica per l'intervento di "Variante a PDC per ristrutturazione di fabbricato esistente con demolizione e ricostruzione" del fabbricato sito in Via Risorgimento n. 38, censito catastalmente al Fg. 55 mappale 440 sub. 4 e 5 NCTR del Comune di Ponte di Legno (P.E. VINC/2025/05039/PAEORD);
- in data 11/11/2025, al protocollo comunale n. 15373, è pervenuta da parte del Sig. Zani Enrico l'istanza di ottenimento di Permesso di Costruire per l'intervento di "Variante a PDC per ristrutturazione di fabbricato esistente con demolizione e ricostruzione" del fabbricato sito in Via Risorgimento n. 38, censito catastalmente al Fg. 55 mappale 440 sub. 4 e 5 NCTR del Comune di Ponte di Legno (P.E. EDI/2025/15373/PDC);
- tali pratiche edilizie prevedono la realizzazione del nuovo muro di sostegno di Via A. Bozzi in aderenza al muro esistente, come concordato con l'Amministrazione Comunale, e un ampliamento del fabbricato, sia a piano terra che a piano primo, del fronte verso Via Risorgimento, sull'angolo in corrispondenza della corte interna; questo ampliamento, fuori sagoma rispetto al fabbricato preesistente, permette la compensazione delle superfici "perse" per la realizzazione del nuovo muro di sostegno della strada;

Dato atto che la richiesta del Sig. Zani Enrico riguarda la realizzazione di un ampliamento di S.L.P. del fabbricato oggetto di intervento pari a 7 mq a compenso della propria quota di partecipazione alle spese di costruzione del nuovo muro (pari al 50% di una spesa preventivata di Euro 61.700,00);

Visto l'art. 1.6 delle NTA del vigente P.G.T. 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 prevista dall'art. 40 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e riconosciuto l'interesse pubblico in quanto l'intervento proposto permette di garantire le necessarie condizioni di sicurezza, sia della soprastante Via A. Bozzi che del sottostante fabbricato in progetto;

Dato atto che:

- nel caso specifico la procedura di rilascio del permesso di costruire in deroga, prevista dall'art. 40 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, riguarda la volumetria del lotto;
- l'Amministrazione Comunale ha accolto la proposta presentata dal Sig. Zani Enrico e, pertanto, si dispone di concedere in deroga 7 mq di S.L.P. a favore del lotto oggetto di intervento a compenso della quota di partecipazione che il Sig. Zani dovrà sostenere per le spese di costruzione del nuovo muro di sostegno della strada;

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 voto favorevole all'unanimità reso ai sensi di legge, da n. 08 consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

1. **Di riconoscere l'interesse pubblico e di approvare il progetto** di "Variante a PDC per ristrutturazione di fabbricato esistente con demolizione e ricostruzione" relativo all'immobile sito in Via Risorgimento n. 38, censito catastalmente al Fg. 55 mappale 440 sub. 4 e 5 NCTR del Comune di Ponte di Legno, presentato dal Sig. Zani Enrico tramite lo Sportello Unico Telematico a firma del Tecnico Ing. Sandrini Laura (pratica EDI/2025/15373/PDC);
2. **Dare atto** che tale progetto prevede:

- la realizzazione del nuovo muro di sostegno di Via A. Bozzi, da realizzarsi in aderenza al muro preesistente, come concordato con l'Amministrazione Comunale;
 - l'ampliamento del fabbricato, sia al piano terra che al piano primo del fronte verso Via Risorgimento, sull'angolo in corrispondenza della corte interna, fuori sagoma rispetto all'edificio preesistente, quale compensazione delle superfici "perse" per la realizzazione del nuovo muro di sostegno della strada;
3. **Di concedere** in deroga alle previsioni del PGT la possibilità di edificare e 7 mq di S.L. a favore del lotto oggetto di intervento a compenso della quota di partecipazione che il Sig. Zani Enrico dovrà sostenere per le spese di costruzione del nuovo muro di sostegno della strada (pari al 50% di una spesa preventivata di Euro 61.700,00); tale volumetria potrà essere utilizzata sul lotto a seguito dell'ottenimento delle necessarie autorizzazioni, oppure venduta a terzi;
 4. **Di autorizzare** il Responsabile del Servizio a rilasciare il Permesso di Costruire in deroga al vigente P.G.T. ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale n. 12/2005, dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001, così come integrato dall'art. 5, comma 13, del D.L. n. 70/2011 convertito con la Legge n. 106/2011 e dell'art. 1.6 delle Norme di Attuazione del vigente P.G.T.;
 5. **Di dichiarare**, considerato che sussistono le condizioni di urgenza per il rilascio del permesso di costruire in deroga, con successiva votazione e all'unanimità 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 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

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 02/12/2025 al 17/12/2025;
- 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 02/12/2025

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.