



COMUNE DI PONTE DI LEGNO

Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 42 del 22/12/2025

ORIGINALE

Oggetto :	VARIANTE AL PDC N.17/2023 DEL 01/06/2023 PROT. 4061 ED ALLA SCIA DEL 15/10/2024 PROT. 7743 PER NUOVO AMPLIAMENTO SUPERFICIE LORDA (S.L.) LOCALE COMMERCIALE "LA BARACCA", ESAME DEL PROGETTO, RICONOSCIMENTO DELL'INTERESSE PUBBLICO ED AUTORIZZAZIONE AL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI AI SENSI DELL'ART. 40 DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005.
-----------	---

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno **DUEMILAVENTICINQUE** il giorno **VENTIDUE** del mese di **DICEMBRE** alle ore **18.00**, 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	assente
ZAMPATTI MARA	Consigliere	X
DELBONO LUCA	Consigliere	assente
BULFERETTI FERRUCCIO	Consigliere	X
RIZZI MARIO	Consigliere	X
ZANOLETTI ELEONORA	Consigliere	assente

Risultano presenti il Sindaco e n. 7 consiglieri comunali.

Partecipa l'Assessore esterno vicesindaco Pedretti Aurelio.

Partecipano altresì i Pro Sindaci – Franceschetti Michele, Porcini Vittorio e 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 la società S.IN.VAL. s.r.l., ha depositato una variante al PDC n.17/2023 del 01/06/2023 prot. 4061 ed alla SCIA del 15/10/2024 prot. 7743 al fine di ampliare nuovamente il locale commerciale denominato "Baracca".

Le opere oggetto della presente variante riguardano principalmente:

- Allargamento dello spazio pavimentato esterno al pianto terra mediante pavimento in legno galleggiante in lato sud-ovest;
- Parziale modifica della struttura vetrata di collegamento tra pianto terra e piano primo in lato est;
- Modifica delle partizioni vetrate di facciata con la stessa tipologia dell'esistente in lato nord;
- Modifica delle partizioni opache e in pietrame di facciata come le esistenti in lato nord;
- Modifica parziale della collocazione dei rivestimenti in facciata già previsti e autorizzati in lato est-sud-ovest;
- Realizzazione di camini e sfiati in copertura in funzione degli impianti di ventilazione e di esalazione;
- Collocazione di nuova insegna come l'esistente

Riassumendo la dimensione dell'immobile a seguito dell'approvazione di questa variante sarà:

- SL PROGETTO = 624.40 mq
 - SA PROGETTO PIANO TERRA = 6.00 mq
 - SA PROGETTO TAPPETO INCLINATO PER SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE = 76.91 mq
 - ART. 1.7.20_NTA
- SA MAX PIANI FUORI TERRA = 3% DELLA SLP (3% di 624.40 mq = 18.73 mq) 6.00 mq < 18.73 mq
- TOTALE SL = 624.40 mq
 - TOTALE SA = 82.91 mq
 - VOLUME URBANISTICO = $(60.06 \times 2.70) + (426.66 \times 2.55) + (137.68 \times 2.55) = 1601.22 \text{ mc}$

Segue la dichiarazione di voto favorevole da parte del Consigliere Rizzi Mario a nome del gruppo di minoranza.

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, entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. n. 45 del 04.11.2015;

Richiamate le deliberazioni:

- 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
- 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";
- del Consiglio Comunale n. 14 del 20/04/2023 avente ad oggetto "*AMPLIAMENTO LOCALE COMMERCIALE "LA BARACCA", ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE E REALIZZAZIONE DEPOSITO COPERTO PER SEGGIOLE IMPIANTO DI RISALITA "VITTORIA" ED INDIRIZZI PER LA DEFINIZIONE DEI PREGESSI ACCORDI CON LA SOCIETÀ SINVAL SRL. ESAME DEL PROGETTO, RICONOSCIMENTO DELL'INTERESSE PUBBLICO ED AUTORIZZAZIONE AL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI AI SENSI DELL'ART. 40 DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005*";
- del Consiglio Comunale n. 31 del 15/11/2024 "*VARIANTE AL PDC N.17/2023 DEL 01/06/2023 PROT. 4061 PER NUOVO AMPLIAMENTO SUPERFICIE LORDA (S.L.) LOCALE COMMERCIALE "LA BARACCA", ESAME DEL PROGETTO, RICONOSCIMENTO DELL'INTERESSE PUBBLICO ED AUTORIZZAZIONE AL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI AI SENSI DELL'ART. 40 DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005.*"

Considerato che l'immobile è stato realizzato a seguito di Permesso di Costruire n. SUAP N. 27 e successive varianti, e che per lo stesso era stata sottoscritta una convezione di vincolo di destinazione in data 03/07/2009 REP. 1051;

Vista la convenzione per "*AMPLIAMENTO LOCALE COMMERCIALE DENOMINATO "LA BARACCA", ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE E REALIZZAZIONE DEPOSITO COPERTO SEGGIOLE IMPIANTO DI RISALITA "VITTORIA"*", sottoscritta in data 24/05/2023 repertorio n.

Visto il Permesso di Costruire n. 17/2023 rilasciato in data 01/06/2023 per: "REALIZZAZIONE DEPOSITO COPERTO PER SEGGIOLE IMPIANTO DI RISALITA "VITTORIA", ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE E AMPLIAMENTO LOCALE COMMERCIALE "LA BARACCA";

Vista la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (codice n. EDI/2024/07743/SCIA) depositata in data 15/10/2024 con protocollo comunale n. 7743 da parte di S.IN.VAL. aente ad oggetto: "variante al PDC n.17/2023 del 01/06/2023 prot. 4061 riguardano le sole varianti della distribuzione interna e la modifica di alcuni elementi strutturali" nella quale è previsto un ulteriore ampliamento del locale commerciale denominato "Baracca";

Considerato che in data 22/04/2025 con protocollo comunale n. 3177 è stata depositata da parte di S.IN.VAL. una nuova richiesta di Permesso di Costruire (codice n. EDI/2025/03177/PDC) aente ad oggetto: "variante al PDC n.17/2023 del 01/06/2023 prot. 4061 ed alla SCIA del 15/10/2024 prot. 7743 nella quale è previsto un ulteriore ampliamento del locale commerciale denominato "Baracca";

Visto il Piano di Governo del Territorio vigente che nel documento "Indirizzi del Documento di Piano", individua tra gli obiettivi di sviluppo per il territorio comunale anche la conservazione, incremento e sviluppo complessivo del commercio di vicinato, precisando al riguardo che:

- la presenza ed il mantenimento degli esercizi di vicinato è da ritenersi indispensabile e assolutamente da incentivare;
- le attività di commercio di vicinato e di ristoro e l'artigianato di servizio costituiscono fattore indispensabile per il rafforzamento del processo di valorizzazione dei nuclei storici e d'integrazione della funzionalità delle infrastrutture turistiche esistenti e nuove (sport invernali ed escursionismo);

e sottolinea che l'azione di Piano è volta a favorire, oltre alla tutela morfologica degli abitati antichi, lo sviluppo delle attività commerciali di vicinato e la loro riqualificazione, allo scopo di rafforzare un significativo comparto commerciale fruibile, oltre che per l'acquisto anche per lo svago, e che possa costituire pertanto un'offerta appetibile alla comunità locale, ma soprattutto ai numerosi ospiti.

Dato atto che:

- l'ampliamento dell'attività commerciale esistente, ricade in zona urbanistica del PGT degli "Zona D1 - Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva" normata nel Piano delle Regole dall'articolo 4.22 delle NTA.
- la richiesta oggetto della presente deliberazione, riguarda l'ampliamento del locale commerciale per complessivi mq. 137, 68 mq portandolo ad una SL totale di mq 624,40;
- la destinazione d'uso dell'attività insediata è conforme con la zona urbanistica del PGT, rientrando tra le destinazioni compatibili previste dall'art. 4.22 delle norme di attuazione;
- per autorizzare l'ampliamento, è necessario far ricorso all'istituto del permesso di costruire in deroga (art. 40 L.R. 12/2005);

L'applicazione della deroga urbanistica è consentita in presenza delle seguenti condizioni:

- riguardi edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico;
- le norme di attuazione del PGT prevedano già la possibilità di applicare la deroga;
- la deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, deve riguardare esclusivamente i limiti di densità, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale, le modalità di intervento di cui all'art. 27 della medesima legge regionale, nonché la destinazione d'uso.

- le aree destinate a parcheggi privati nella misura minima di 1,0 mq / 10 mc di costruzione commerciale, come previsto dall'art. 1.23.4 delle NTA del PGT, sono individuate all'interno dell'area di proprietà, spazi che pertanto dovranno restare vincolati ed a servizio dell'attività insediata;

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 meccanismo incentivante previsto dal PGT che subordina l'edificabilità all'acquisizione di capacità insediativa mediante il procedimento dell'incentivazione;

- 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, nonché all'importo necessario alla monetizzazione della superficie richiesta in aumento rispetto a quanto previsto dalla delibera di Giunta Comunale n. 05 del 10/01/2019;
- la superficie da monetizzare rispetto alle indicazioni della Delibera di Giunta Comunale n. 05 del 10/01/2019 è pari a 137,68 mq;
- da una analisi dei valori di mercato e dalle compravendite volumetriche degli ultimi anni l'ufficio ha formulato una proposta di contributo straordinario che deve essere esaminata dal Consiglio Comunale, considerato anche l'incremento di valore dell'immobile conseguente la destinazione d'uso commerciale a fronte di quella turistica, conseguenza della deroga consentita dal consiglio comunale, e assunto pari a 700,00 €/mq (come già stabilito nella Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 20/04/2023);

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 n. 8 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1. Di riconoscere l'interesse pubblico per l'intervento richiesto che prevede un ulteriore ampliamento della superficie lorda (S.L.) del fabbricato con modifica della sagoma esterna dell'edificio, in Via Case Sparse del Tonale – mappali n. 143,81,80,278 – fg 52 (EDI/2024/07743/SCIA), presentato dal sig. Mottinelli Alessandro, in qualità di Legale Rappresentante della S.IN.VAL, di cui al progetto presentato tramite lo sportello unico a firma del tecnico Arch. Faustinelli Riccardo.
2. 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.
3. Di approvare la proposta contributo straordinario, considerato i valori di mercato e delle compravendite volumetriche degli ultimi anni, l'incremento di valore dell'immobile conseguente la destinazione d'uso commerciale a fronte di quella turistica, pari a 700,00 €/mq (come già stabilito nella Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 20/04/2023 e 31 del 15/11/2024);
4. 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;
5. Di dichiarare, considerato che sussistono le condizioni di urgenza, 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. Faustinelli Ivan



Il Segretario Comunale
Dott. Gregorini Fabio

Allegato

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 09/01/2026 e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi dal 09/01/2026 al 24/01/2026.

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 09/01/2026 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.

