



COMUNE DI PONTE DI LEGNO

Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 08 del 16/02/2026

ORIGINALE

Oggetto:	RICOSTRUZIONE E AMPLIAMENTO DI EDIFICIO CON NUOVA DESTINAZIONE TURISTICO/RICETTIVA IN LOCALITA' "VIA CASE SPARSE DEL TONALE" CENSITA AL MAPPALE 11 FG. 62 N.C.T. DEL COMUNE DI PONTE DI LEGNO. ESAME DEL PROGETTO, RICONOSCIMENTO DELL'INTERESSE PUBBLICO E AUTORIZZAZIONE AL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 40 DELLA L.R. N. 12/2005 E S.M.I.
----------	---

L'anno **DUEMILAVENTISEI** il giorno **SEDICI** del mese di **FEBBRAIO** 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	X
BULFERETTI FERRUCCIO	Consigliere	X
RIZZI MARIO	Consigliere	X
ZANOLETTI ELEONORA	Consigliere	X

Risultano presenti n. 10 consiglieri comunali ed il Sindaco.

Partecipa l'Assessore esterno vicesindaco Pedretti Aurelio.

Partecipa altresì il Pro Sindaco Porcini Vittorio.

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.

Il punto in oggetto riguarda un intervento promosso dall'Associazione Vicinia Agraria di Ponte di Legno su un edificio esistente ad uso abitativo situato in località Via Case Sparse del Tonale. Si tratta della ricostruzione e dell'ampliamento di un fabbricato in parte diroccato, con proposta di nuova destinazione turistico-ricettiva. L'immobile è classificato dal vigente P.G.T. tra gli edifici rurali e montani, per i quali le norme non consentono incrementi volumetrici. Il progetto presentato prevede tuttavia un volume complessivo di 1.571,44 metri cubi ed una Superficie Lorda pari a 479,60 metri quadri, con un incremento di 723,97 metri cubi e di 159,00 metri quadri rispetto all'esistente. Per questo motivo si rende necessario il ricorso alla procedura di deroga prevista dalla normativa regionale.

L'intervento ha già ottenuto l'Autorizzazione Paesaggistica da parte degli enti competenti ed è stata inoltre presentata regolare istanza di Permesso di Costruire, corredata da tutta la documentazione tecnica richiesta. L'istruttoria del Servizio Edilizia Privata ha espresso esito favorevole sotto il profilo tecnico.

La destinazione turistico-ricettiva proposta (albergo o hotel con n. 7 camere) ai sensi dell'art. 18, comma 3, lett. a) della Legge Regionale n. 27/2015, risulta coerente con il contesto territoriale ed è pienamente in linea con gli indirizzi strategici del Piano di Governo del Territorio, nel quale l'Amministrazione Comunale ha indicato, come priorità, la qualificazione dell'offerta turistica anche mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente. Tale intervento contribuisce, altresì, alla riqualificazione di un'area oggi parzialmente degradata.

Alla luce di questi elementi si propone al Consiglio Comunale di riconoscere l'interesse pubblico dell'opera ed autorizzare il rilascio del Permesso di Costruire in deroga, ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., relativamente ai limiti di edificabilità previsti dall'art. 4.31 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.G.T.

Quindi dichiara aperto il dibattito.

Interviene il Consigliere Rizzi Mario che formula la dichiarazione di voto favorevole da parte del gruppo di minoranza in linea con quanto già fatto in passato per situazioni analoghe.

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:

- l'Associazione Vicinia Agraria di Ponte Di Legno, proprietaria di due fabbricati residenziali (di cui uno diroccato) siti in Località "Via Case Sparse del Tonale", catastalmente identificati al Fg. 62 mappali 10 e 11 NCT del Comune di Ponte di Legno, ha attivato il procedimento per ottenere l'Autorizzazione Paesaggistica per l'esecuzione dei lavori di ricostruzione e ampliamento dell'edificio (mappale 11) con

- nuova destinazione turistico/ricettiva mediante istanza presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ponte di Legno in data 21/12/2024 al prot. n. 11675 (Pratica n. VINC/2024/11675/PAEORD);
- in data 05/06/2025 è stato rilasciato dalla Comunità Montana di Valle Camonica/Parco dell'Adamello il Decreto n. 042/2025/Parco, recante l'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e ai sensi dell'art. 80 della L.R. n. 12/05 e s.m.i.;
 - in data 18/09/2025 al prot. n. 7814 l'Associazione Vicinia Agraria di Ponte Di Legno ha presentato istanza di Permesso di Costruire (Pratica n. EDI/2025/07814/PDC) relativo alle predette opere, a firma del Geom. Federici Noemi con studio in Ponte di Legno (BS);
 - l'Associazione richiedente ha ottenuto l'autorizzazione prot. n. 1015244 del 20/11/2025 da parte di ANAS per la realizzazione dei posti auto, a servizio della realizzanda struttura turistico/ricettiva, in fascia di rispetto della S.S. n. 42;

VERIFICATO che la nuova soluzione progettuale prevede:

- un volume urbanistico pari a 1.571,44 mc rispetto al volume del fabbricato esistente pari a 847,47 mc, con un incremento di 723,97 mc;
- una Superficie Lorda pari a 479,60 mq rispetto alla Superficie Lorda del fabbricato esistente pari a 320,60 mq, con un incremento di 159,00 mq;

DATO ATTO che:

- l'immobile è classificato negli *"Edifici rurali e montani"* (scheda 95B) del vigente P.G.T., normata dall'art. 4.31 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- tale articolo prevede, in merito all'edificabilità, che *"non è ammesso alcun incremento della SL esistente"* e, di conseguenza, non è possibile aumentare il volume urbanistico;
- il progetto di che trattasi prevede un incremento di volumetria pari a 723,97 mc;
- l'intervento richiesto necessita pertanto di una deroga all'edificabilità concessa;
- la destinazione d'uso prevista per il fabbricato oggetto di intervento (turistico/ricettiva) è coerente con il contesto edilizio e con le destinazioni previste dal P.G.T. per gli edifici rurali e montani;

VISTO il vigente Piano di Governo del Territorio il quale, nel documento "Indirizzi del Documento di Piano", riporta che *"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"*;

CONSIDERATO che per l'intervento proposto può essere rilasciato il Permesso di Costruire 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 gli edifici rurali e montani dall'art. 4.31 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;

DATO ATTO altresì che l'intervento proposto, configurandosi quale ristrutturazione edilizia con recupero di un fabbricato esistente in stato di degrado, persegue obiettivi di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo di suolo e di recupero funzionale e urbano dell'insediamento, integrando pertanto i presupposti per il riconoscimento dell'interesse pubblico ai fini del rilascio del Permesso di Costruire 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 in deroga agli strumenti urbanistici per le opere di ricostruzione e ampliamento dell'edificio, censito al Fg. 62 mappale 11 NCT del Comune di Ponte di Legno sito in Località "Via Case Sparse del Tonale", con nuova destinazione turistico/ricettiva, come richiesto dall'Associazione Vicinia Agraria di Ponte Di Legno;

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 unanimi e favorevoli espressi nelle forme di legge dai n. 11 Consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1. **di riconoscere**, per le motivazioni riportate in premessa, l'interesse pubblico dell'intervento di ricostruzione e ampliamento dell'edificio, censito al Fg. 62 mappale 11 NCT del Comune di Ponte di Legno sito in Località "Via Case Sparse del Tonale", con nuova destinazione turistico/ricettiva e con assegnazione di nuovo volume urbanistico pari a 723,97 mc e nuova Superficie Lorda pari a 159,00 mq, presentato dall'Associazione Vicinia Agraria di Ponte Di Legno in data 18/09/2025 al prot. n. 7814;
2. **di approvare** il progetto di ricostruzione e ampliamento dell'edificio con nuova destinazione turistico/ricettiva, redatto dalla Geom. Federici Noemi con studio in Ponte di Legno (BS) e depositato agli atti del SUE (Pratica n. EDI/2025/07814/PDC);
3. **di autorizzare** il Responsabile del Servizio Edilizia Privata a rilasciare il Permesso di Costruire 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 gli edifici rurali e montani dall'art. 4.31 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.G.T., come meglio specificato in premessa;
4. **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;
5. **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, a seguito di separata votazione palesemente espressa da n. 11 consiglieri presenti e votanti, e con il medesimo risultato della precedente (unanimità), ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4° comma del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267.

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. 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 26/02/2026 e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi dal 26/02/2026 al 13/03/2026;



Il Funzionario Delegato
Faustinelli 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 26/02/2026 al 13/03/2026;
- ☐ 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 26/02/2026



IL SEGRETARIO COMUNALE

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.