



COMUNE DI PONTE DI LEGNO

Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 22 del 24/07/2026

ORIGINALE

Oggetto:	ADEGUAMENTO E MODIFICA LOCALI AD USO PRODUTTIVO IN COMODATO D'USO AD AGRICOLA ADAMELLO - SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA E ZOOTECNICA DELL'ALTA VALLE CAMONICA 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 **DUEMILAVENTISEI** il giorno **VENTIQUATTRO** del mese di **LUGLIO** 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	assente
ZAMPATTI MARA	Consigliere	X
DELBONO LUCA	Consigliere	assente
BULFERETTI FERRUCCIO	Consigliere	X
RIZZI MARIO	Consigliere	X
ZANOLETTI ELEONORA	Consigliere	X

Risultano presenti n. 8 consiglieri comunali ed il Sindaco.

Partecipa l'Assessore esterno vicesindaco Pedretti Aurelio.

Partecipano altresì i Pro Sindaci Faustinelli Massimiliano e 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 al Consiglio Comunale e precisa che la SOC. COOPERATIVA AGRICOLA ADAMELLO e la SOC. S.I.T. SPA, ha depositato una domanda di Permesso di Costruire in data 10/03/2026 con protocollo comunale n. 2139 al fine di procedere con i lavori di adeguamento e modifica dei locali ad uso produttivo in comodato d'uso, situati in Via F.lli Calvi n. 53/F e censita catastalmente al fg. 55 mapp. 265 NCTR del Comune di Ponte di Legno.

Le opere oggetto della presente domanda riguardano principalmente i due locali di maggiore dimensione in uso alla Cooperativa, destinati rispettivamente a cella frigorifera e sala lavorazione per i piccoli frutti.

Allo stato attuale, la sala lavorazione viene utilizzata in modo promiscuo quale punto vendita e magazzino; tale locale non subirà variazioni di destinazione d'uso, ma verrà adeguato alle nuove esigenze impiantistiche mediante l'installazione dei nuovi macchinari di lavorazione.

Il locale adibito a cella frigorifera sarà invece riorganizzato mediante la realizzazione di divisioni interne con pannelli sandwich autoportanti. All'interno della stessa verrà inoltre eseguita una nuova compartimentazione, con conseguente riduzione delle dimensioni della cella frigorifera esistente.

Saranno inoltre realizzati due nuovi locali magazzino, uno destinato allo stoccaggio dei prodotti finiti e uno dedicato ai materiali consumabili necessari alla trasformazione della materia prima. Completeranno l'intervento la realizzazione di un corridoio distributivo e di un nuovo locale destinato a spaccio vendita.

Riassumendo la presente delibera si rende necessaria al fine di ottenere le volumetrie necessarie per procedere con il cambio di destinazione d'uso dei locali, la dimensione dell'immobile a seguito dell'approvazione sarà:

- S.L. (piano terra) autorizzata con P.D.C. 43/2018: 622,10 MQ;
- S.L. (piano terra) oggetto di nuova richiesta: 706,63 MQ;

pertanto con la presente delibera si autorizzano in deroga 84,53 MQ di S.L..

Chiede di intervenire il Consigliere Rizzi Mario il quale chiede anzitutto che si forniscano indicazioni più precise sull'entità dei contributi pubblici destinati al progetto dei piccoli frutti nell'ambito del quale furono realizzate anche le serre nella zona di Precasaglio. A tale proposito fa notare che a distanza di così pochi anni le stesse saranno rimosse per far spazio al progetto che questa amministrazione intende realizzare sull'ousing sociale; progetto che egli contesta ed auspica non venga realizzato. Poiché si sta chiedendo un'ulteriore deroga ai sensi dell'art. 40 della L.R. 15/2005 chiede che i presupposti che la norma richiede affinché si conceda la stessa siano verificati con rigorosa attenzione e chiede che la variazione della SLP rientri nei limiti dell'attuale vincolo di destinazione d'uso.

Il Sindaco replica che i presupposti a base del riconoscimento dell'interesse pubblico ai fini della deroga sono gli stessi che portarono, qualche anno fa, alla costituzione della Cooperativa agricola Adamello ossia il sostegno a un progetto di produzione locale di piccoli frutti mediante il recupero di terreni incolti e alla loro lavorazione e produzione a km zero. Aggiunge alcune informazioni sull'entità del progetto cofinanziato da Regione Lombardia nel quale furono spesi circa 450 mila Euro di risorse dei Comuni e dell'Unione dei Comuni in gran parte provenienti da indebitamento. Per quanto riguarda il vincolo di destinazione della deroga volumetrica precisa che nulla osta all'emendamento in tal senso della delibera e all'introduzione di un vincolo quinquennale.

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, 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";

Considerato che l'immobile è stato realizzato a seguito di Permesso di Costruire n. 31/2013 e variante 43/2018;

Considerato che in data 10/03/2026 con protocollo comunale n. 2139 è stata depositata da parte di SOC. COOPERATIVA AGRICOLA ADAMELLO e dalla SOC. S.I.T. SPA una richiesta di Permesso di Costruire (codice n. EDI/2026/02139/PDC) avente ad oggetto: *"ADEGUAMENTO E MODIFICA LOCALI AD USO PRODUTTIVO IN COMODATO D'USO AD AGRICOLA ADAMELLO"*;

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 "Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti" normata nel Piano delle Regole dall'articolo 3.9.12 delle NTA.
- la richiesta oggetto della presente deliberazione, riguarda l'adeguamento e modifiche dei locali per complessivi mq. 84,53 mq portandolo ad una SL totale di mq 706,63;
- la destinazione d'uso dell'attività insediata è conforme con la zona urbanistica del PGT, rientrando tra le destinazioni compatibili previste dall'art. 3.9.12 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.

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 se dovuto di legge 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;

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;

Udito il dibattito e, in particolare, la proposta di emendamento;

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. 6, nessun contrario e n. 3 astenuti (Bulferetti Ferruccio, Rizzi Mario e Zanoletti Eleonora) resi per alzata di mano dai n. 9 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 senza modifica della sagoma esterna dell'edificio, in Via F.lli Calvi n. 53/F – mappale 265 – fg 55 (EDI/2026/02139/PDC), presentato dalla SOC. COOPERATIVA AGRICOLA ADAMELLO e dalla SOC. S.I.T. SPA, di cui al progetto presentato tramite lo sportello unico a firma del tecnico Dott. Colnago Alessandro.
2. **Di precisare** che l'adeguamento e la modifica dei locali, per complessivi mq. 84,53 mq, è subordinata al mantenimento della superficie alla medesima destinazione d'uso del locale principale per almeno 5 anni.
3. **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.

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

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 13/08/2026 e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi dal 13/08/2026 al 28/08/2026.

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 _____ 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.