



COMUNE DI PONTE DI LEGNO

Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 29 del 04-09-2026

Oggetto:	SECONDA MODIFICA DEL REGOLAMENTO COMUNALE DEI DIRITTI EDIFICATORI E DISCIPLINA DEL RELATIVO REGISTRO
----------	---

L'anno **DUEMILAVENTISEI** il giorno **QUATTRO** del mese di **SETTEMBRE** 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	Presente
Zampatti Andrea	Consigliere	Presente
Moreschi Ferdinando	Consigliere	Presente
Sajeva Laura Maria	Consigliere	Presente
Panchieri Matteo	Consigliere	Presente
Guerini Stefano	Consigliere	Presente
Zampatti Mara	Consigliere	Assente
Delbono Luca	Consigliere	Presente
Bulferetti Ferruccio	Consigliere	Presente
Rizzi Mario	Consigliere	Presente
Zanoletti Eleonora	Consigliere	Presente

Risultano presenti n. 10 consiglieri comunali ed il Sindaco.

Assessore esterno Pedretti Aurelio: PRESENTE

Assume la Presidenza il **Ivan Faustinelli** in qualità di **Sindaco** assistito dal **Gregorini Fabio**
Fabio Gregorini

Entra il consigliere Delbono Luca quindi consiglieri presenti e votanti n. 10.

Prende la parola il **Sindaco**, il quale illustra la proposta di modifica del regolamento incentivante.

Evidenzia come la revisione risponda prioritariamente all'esigenza di introdurre più stringenti forme di garanzia a tutela dell'Ente, al fine di scongiurare il rischio che alla realizzazione della quota residenziale beneficiaria degli incentivi non segua l'effettiva edificazione della parte turistico-ricettiva. A tal proposito, rileva come le preesistenti disposizioni regolamentari siano risultate insufficienti ad assicurare un'adeguata tutela al Comune.

Passando in rassegna le modifiche apportate, il Sindaco si sofferma in particolare sul nuovo meccanismo fideiussorio. Precisa che tale strumento tutela l'Amministrazione comunale senza tuttavia gravare in modo eccessivo sull'operatore economico, in quanto la prestazione della garanzia è richiesta solo ad avvenuta ultimazione della parte residenziale e prima della fine dei lavori complessivi. Chiarisce altresì che l'importo della fideiussione, fissato in duemila euro al metro quadrato, verrà calcolato proporzionalmente in base agli Stati di Avanzamento Lavori (SAL) della struttura alberghiera, fornendo ai Consiglieri un'esemplificazione numerica a chiarimento del meccanismo applicativo.

Dichiarato aperto il dibattito, interviene la Consigliera **Zanoletti Eleonora**. Esprime soddisfazione per il recepimento di alcune osservazioni avanzate in passato dal gruppo di minoranza in materia di diritti edificatori. Manifesta tuttavia perplessità sull'efficacia dello strumento fideiussorio, ritenendo che lo stesso non garantisca pienamente l'Ente in fattispecie estreme quali l'eventuale fallimento dell'impresa sviluppatrice. Sottolinea come tale preoccupazione assuma rilevanza anche in vista della trattazione del successivo punto 5 all'ordine del giorno, relativo all'autorizzazione per una nuova struttura alberghiera a cinque stelle. Solleva infine una critica per la trasmissione, avvenuta solo in data odierna a mezzo e-mail, di un'ulteriore modifica testuale all'articolo 11 del regolamento, ravvisando una correlazione con il successivo punto della seduta.

Il **Sindaco** replica evidenziando come la modifica apportata all'articolo 11 rivesta carattere meramente formale, essendosi resa necessaria per esplicitare con maggiore chiarezza la norma già vigente, motivo per cui si è proceduto a una correzione redazionale anziché alla formulazione di un emendamento. In merito ai rilievi sulle fideiussioni, precisa che le garanzie in esame disciplinano esclusivamente la fase antecedente l'apertura della struttura ricettiva e la vendita dei titoli edificatori in tale arco temporale, mentre la fase successiva all'avvio dell'attività resta regolata dalla disciplina già esistente. Conclude precisando che l'approvazione delle modifiche regolamentari antecedentemente al punto 5 non risponde ad alcun atteggiamento di sfiducia verso il soggetto promotore, bensì alla doverosa tutela dell'Amministrazione a fronte dell'intervento edilizio di maggior rilievo per la storia del territorio comunale.

Interviene successivamente il Consigliere **Rizzi Mario**. Rilevata la complessità della disciplina in esame e le connesse difficoltà applicative, propone di circoscrivere nel medio periodo l'applicazione dei benefici incentivanti alle sole strutture ricettive alberghiere, escludendone le altre tipologie per contenere il carico edilizio sul territorio. Formula infine un richiamo alla salvaguardia del paesaggio quale bene collettivo e intergenerazionale.

Il **Sindaco** prende la parola per le conclusioni, evidenziando che negli ultimi anni la dotazione complessiva di posti letto nel Comune è raddoppiata grazie all'apporto del comparto extra-alberghiero. In merito alla proposta di differenziazione degli incentivi, precisa che l'ordinamento regolamentare vigente già riconosce alle strutture alberghiere un trattamento maggiormente favorevole rispetto a quelle extra-alberghiere.

Preso atto che non vi sono ulteriori richieste di intervento, il Presidente dichiara chiusa la discussione sul punto.

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;
- ✓ con la deliberazione della G.C. n° 16 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. 28 del 12.07.2017;
- ✓ con la deliberazione della G.C. n° 09 del 19.01.2017, 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 la deliberazione 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 in data 20.06.2018;
- ✓ con la deliberazione della G.C. n° 97 del 23/11/2022, si è avviato il procedimento per la redazione della quarta variante al P.G.T.;
- ✓ con la deliberazione della C.C. n° 21 del 24/07/2026 è stata “ADOTTATA LA QUARTA VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) RELATIVA AL PIANO DELLE REGOLE, AL PIANO DEI SERVIZI ED AL DOCUMENTO DI PIANO, OLTRE CHE ADEGUAMENTI A NORMATIVE SOPRAGGIUNTE (P.G.R.A. E SCHEDE RASDA) E MIGLIORIE DELLO STUDIO GEOLOGICO, AI SENSI DELL’ARTICOLO 13 DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005 N. 12 E SS. MM. E II.”.
- ✓ con la 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 la delibera della Giunta Comunale n. 65 del 23/08/2017 sono stati “APPROVATI GLI SCHEMI DI CONVENZIONE PER I DIRITTI EDIFICATORI”;
- ✓ con la delibera del Consiglio Comunale n. 05 del 07/03/2022 sono state approvate “LE MODIFICHE AL REGOLAMENTO COMUNALE DEI DIRITTI EDIFICATORI E DISCIPLINA DEL RELATIVO REGISTRO”;
- ✓ con la delibera della Giunta Comunale n. 66 del 22/07/2022 sono state “APPROVATE DELLE MODIFICHE AGLI SCHEMI DI CONVENZIONE PER I DIRITTI EDIFICATORI”;

CONSIDERATO che:

- ✓ il documento “Indirizzi del Documento di Piano” nel paragrafo Azione, prevede la stesura ed approvazione di uno specifico regolamento comunale per attuare il procedimento premiale d’incentivazione previsto dal PGT, indicando anche contenuti e criteri del suddetto regolamento;
- ✓ le potenzialità edificatorie previste dal Piano delle Regole per ogni singolo ambito, derivanti dall’applicazione degli articoli delle NA, sono condizionate all’acquisizione di capacità insediativa derivante dai meccanismi incentivanti definiti dal capitolo 3.3 del documento “Indirizzi” del Documento di Piano;
- ✓ il Regolamento in oggetto attua gli indirizzi stabiliti dall’art. 3.3 del Documento di Piano e dall’art. 1.30 del Piano delle Regole del vigente P.G.T.;
- ✓ in particolare il Regolamento disciplina nei CAPI II – III - IV il modello di gestione del processo di incentivazione premiale degli interventi volto a favorire il miglioramento dell’offerta di ricettività turistica sul territorio comunale, nonché, ai sensi dell’art. 1.30 delle NA del Piano delle Regole, l’insediamento di residenti sul territorio comunale, agevolando la realizzazione della prima casa;

RICHIAMATI:

- ✓ l’art. 2643 del codice civile disciplina gli atti soggetti a trascrizione ed introduce, al n.2-bis, l’obbligo di rendere pubblici, col mezzo della trascrizione, i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale;
- ✓ l’art.11, co.4, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 - Legge per il governo del territorio dispone che i diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione sono commerciabili. I comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni;
- ✓ l’art. 3.3 degli Indirizzi del Documento di Piano, al punto a) del paragrafo AZIONE prevede che “gli interventi edificatori di tipo ricettivo negli ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano e quelli negli ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva del Tessuto urbano consolidato (TUC) come individuati nella tavola del Regime dei suoli del piano delle Regole, sviluppano il procedimento premiale all’interno degli ambiti stessi, anche mediante convenzionamento contestuale di più ambiti”;
- ✓ l’art. 3.3 degli Indirizzi del Documento di Piano, al punto b) del paragrafo AZIONE, prevede che “gli interventi edificatori di tipo ricettivo ubicati nel Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) ma fuori dagli Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva, sviluppano il procedimento premiale attraverso il Registro premiale d’incentivazione degli interventi”;
- ✓ l’art. 1.30 – Obiettivi quantitativi e temporali del PGT ed incentivazione premiale delle Norme Tecniche di Attuazione;

RITENUTO dover apportare alcune modifiche come meglio evidenziato nel documento depositato allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale;

ACQUISITO il visto di regolarità tecnica reso dal responsabile del Servizio Edilizia Privata Igiene e Ambiente, Geom. Michele Beltracchi, ai sensi dell'art. 49 – I comma – del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000;

CON VOTI favorevoli n. 7, nessun contrario, n. 3 astenuti (Bulferetti Ferruccio, Rizzi Mario e Zanoletti Eleonora), resi per alzata di mano dai n. 10 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1. **Di approvare le modifiche** al “REGOLAMENTO COMUNALE DEI DIRITTI EDIFICATORI E DISCIPLINA DEL RELATIVO REGISTRO”, già approvato con proprie deliberazioni n. 23 del 19/05/2017 e n. 05 del 07/03/2022, riportate nel documento aggiornato ed allegato alla presente deliberazione;
2. **Di disporre** in coerenza con quanto riportato nel “REGOLAMENTO COMUNALE DEI DIRITTI EDIFICATORI E DISCIPLINA DEL RELATIVO REGISTRO” Art. 34 - Entrata in vigore, che il presente Regolamento entrerà in vigore dal giorno di pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale della deliberazione di relativa approvazione;
3. **Di disporre** e demandare all'ufficio competente la pubblicazione della presente deliberazione e del relativo regolamento aggiornato, sul sito comunale, sezione Amministrazione trasparente, come previsto dalla normativa vigente;

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
Ivan Faustinelli

Il Segretario Comunale
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.