



COMUNE DI PONTE DI LEGNO

Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 30 del 04-09-2026

Oggetto:	INCREMENTO VOLUMETRICO IN DEROGA AL P.G.T. AI SENSI DELL'ART. 40 DELLA L.R. 12/2005 A FAVORE DELLA SOCIETA' GEKO S.R.L. - RICONOSCIMENTO DELL'INTERESSE PUBBLICO ED AUTORIZZAZIONE AL RESPONSABILE DEL SERVIZIO A RILASCIARE UN PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA
----------	--

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

Prende la parola il **Sindaco**, il quale illustra l'argomento ed evidenzia come la proposta di deliberazione riguardi il fabbricato sito in Via Fiume, già oggetto in passato di un'interrogazione consiliare promossa dai gruppi di minoranza.

Entrando nel dettaglio della pratica, il Sindaco precisa che l'immobile preesistente, situato al civico n. 4 di Via Fiume in aderenza alla sede stradale, determinava — al pari di quanto previsto nel progetto originario proposto dalla società Geko S.r.l. — una strettoia sul nuovo sedime stradale ipotizzato dal progetto comunale di allargamento della via. In merito, l'Amministrazione comunale aveva concordato con la società istante (la quale, previa demolizione del fabbricato preesistente, avrebbe proceduto alla ricostruzione dell'immobile) la possibilità di operare mediante un Permesso di Costruire Convenzionato (PCC). Tale strumento avrebbe consentito all'operatore di mantenere la superficie e i volumi edificabili spettanti senza la demolizione, demandandogli contestualmente l'esecuzione diretta di una serie di opere funzionali all'allargamento della sede stradale di Via Fiume, a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione.

Il progetto è stato successivamente ripresentato dalla società Geko S.r.l. per esigenze di conformamento alla fascia di rispetto fluviale del fiume Oglio. Tuttavia, sul fronte a monte e verso la sede stradale, il quadro d'insieme non ha subito modificazioni, permanendo inalterato sia l'interesse pubblico all'allargamento della sede stradale di Via Fiume, sia quello all'esecuzione diretta a scomputo di alcune opere di urbanizzazione da parte di Geko S.r.l., tra cui la realizzazione del marciapiede sul lato a valle del sedime stradale, a confine con l'area di proprietà della medesima società.

Il Sindaco esprime quindi soddisfazione nel ritornare sull'argomento, evidenziando come il parere della Soprintendenza esibito dal Consigliere Rizzi nel corso di una precedente seduta consiliare — e indicato quale presunta causa del blocco del cantiere — non fosse in realtà pertinente alla fattispecie. A tal fine, ritiene opportuno ripercorrere l'exkursus storico-amministrativo della pratica fino al febbraio 2026, data di presentazione del nuovo progetto che ha ottenuto tutti i pareri favorevoli in sede di Conferenza dei Servizi in data 26 agosto 2026.

Chiarisce pertanto che la deliberazione odierna costituisce il presupposto per il successivo rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato. Aggiunge inoltre che il ricorso giurisdizionale precedentemente promosso dai proprietari confinanti relativamente alla posa dei tiranti e alle deroghe concesse potrebbe decadere a seguito del rilascio del nuovo titolo abilitativo, avendo l'Amministrazione recepito e prevenuto nel nuovo progetto le censure mosse in precedenza.

Prima di dichiarare aperto il dibattito, il Sindaco informa l'aula che la società Geko S.r.l. ha ceduto il permesso di costruire a un nuovo soggetto investitore, il quale ha espresso la volontà di avviare i lavori nel più breve tempo possibile. Contestualmente, illustra all'aula alcune planimetrie progettuali con l'ausilio di proiezioni a schermo.

Dichiarato aperto il dibattito, interviene la Consiglieria **Zanoletti Eleonora**, la quale esprime perplessità in merito all'effettiva sussistenza dell'interesse pubblico ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale n. 12/2005, idoneo a giustificare l'adozione del provvedimento in deroga. Chiede altresì quali conseguenze potrebbero determinarsi nell'ipotesi in cui il TAR dovesse accogliere il ricorso pendente, domandando in particolare quale sorte spetterebbe alla sede stradale.

Interviene quindi il Consigliere **Rizzi Mario**, il quale dà lettura del seguente documento depositato agli atti a supporto della dichiarazione di voto contrario espressa dal gruppo di minoranza:

«Dicono che, spesso, il rimedio è peggiore del buco. Per quanto riguarda la delibera in approvazione è proprio vero. Da un lato, essa, nella lunga ricostruzione che effettua, tace completamente del chiaro ed inequivoco diniego che aveva espresso la Soprintendenza rispetto all'intervento; oggi che ne pensa la Soprintendenza? Cosa ha detto la Soprintendenza nella recente conferenza di servizi? Di ciò nulla si dice nella proposta di delibera che neppure accenna al fatto che i lavori sono stati fermati anche per via dell'intervento del Soprintendente..... D'altro lato, soprattutto, la proposta di delibera si fonda su un articolo di legge, completamente estraneo al caso, che riguarda la costruzione di un immobile a scopo residenziale. L'art. 40 della legge regionale n. 12 del 2005 dispone, infatti, che il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico. Scusate: ma quale interesse pubblico c'è nel consentire ad un privato di ricostruire un immobile residenziale in misura maggiore rispetto alla volumetria preesistente? Siamo giunti a considerare che un'operazione edilizia (una speculazione edilizia) è equiparabile ad un edificio od impianto pubblico o di interesse pubblico? Quanto state facendo è un vero e proprio orrore e ce lo ricorda la Corte di cassazione penale - badate quella penale, non quella civile -, quando, nel 2024, ha affermato che la realizzazione di un edificio per civile abitazione ed attività commerciali non è assentibile con permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, posto che tale procedura ha natura eccezionale ed è consentita per il solo

perseguimento di interessi pubblici, donde l'illegittimità di tale provvedimento abilitativo. La proposta vuole giustificare la deroga per via del fatto che il Comune ha chiesto lo spostamento del sedime del precedente immobile per consentire al Comune di allargare via Fiume e nel fatto che la deroga consente all'operatore di recuperare la volumetria dell'interrato preesistente. Tutte balle; è normale in ogni operazione tra operatori e Comune che quest'ultimo possa chiedere quanto occorre al Comune per la più opportuna trasformazione del territorio; in ogni convenzionamento urbanistico è così. Si consente di costruire, in cambio di oneri di urbanizzazione, in cambio di opere di urbanizzazione, in cambio di cessione di aree standard, in cambio di ciò di cui, insomma, il Comune ha bisogno per una più ordinata trasformazione del territorio per come derivante dall'intervento. E' sempre così, ma mai è riconosciuta una deroga al PGT; magari si modifica il PGT, ma mai si deroga ad esso e ciò in quanto la deroga è consentita eccezionalmente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e, fatemelo dire, lo Chalet del Fiume non pare edificio pubblico o di interesse pubblico. Aggiungo una considerazione finale; la gravità dell'operazione che avete in animo di approvare - ma sono convinto che desisterete dal farlo, perché chi la approvasse finirebbe per risponderne - vorrebbe rimediare ad un illecito commesso dall'operatore che, come noto, ha fermato i lavori sia perché finanziariamente privo di risorse, sia, soprattutto, ha eseguito la parte di intervento oggi esistente contrariamente a quanto indicato dal Soprintendente. Il che significa che il Comune, anziché sanzionare l'operatore con un'ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi - e non facendolo finisce con il versare in ulteriore omissione di atti di ufficio - lo salva concedendogli la deroga che vorreste approvare, il che è ancora più grave, a mio parere, dell'omessa adozione dei provvedimenti repressivi che il Comune avrebbe dovuto assumere. Esprimo, quindi, il voto contrario, mio e del mio Gruppo, chiedendo che tale intervento, che consegno in forma scritta, sia allegato alla deliberazione, qualunque essa fosse.....

I consiglieri di minoranza: Ferruccio Bulferetti, Eleonora Zanoletti, Mario Rizzi»

Il **Sindaco** replica agli interventi dei Consiglieri di minoranza, sottolineando che l'interesse pubblico dell'operazione deriva precisamente dalla formalizzazione di un accordo consensuale tra la parte pubblica e la parte privata, il quale consente la realizzazione dell'edificio garantendo contestualmente opere di pubblica utilità per la viabilità cittadina.

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

CONSIDERATO:

- 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;
- che 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;
- che 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;
- che 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;
- che 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.;
- che 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..”.

RICHIAMATE le seguenti deliberazioni di Consiglio Comunale:

- n. 23 del 19/05/2017, con la quale è stato approvato il Regolamento Comunale dei diritti edificatori e la disciplina del relativo registro;

- n. 05 del 07/03/2022, con la quale è stato modificato il Regolamento Comunale dei diritti edificatori e la disciplina del relativo registro;

VISTO il progetto per la “*REALIZZAZIONE NUOVA STRADA COMUNALE A COLLEGAMENTO TRA VIA FIUME E LA LOCALITA' ACQUASERIA*”, autorizzato con determinazione positiva della Conferenza dei Servizi decisoria, ex art. 14-bis, comma, 2 della Legge 241/1990 - forma semplificata in modalità asincrona in data 13/05/2022;

CONSIDERATO che:

- la Società Imitac S.r.l. era proprietaria del fabbricato sito in Via Fiume n. 4 censito catastalmente al Fg. 55 mapp. 104 NCT del Comune di Ponte di Legno e che Geko S.r.l. ha poi acquistato tale area;
- l'Amministrazione Comunale, in sede di definizione della progettazione della predetta strada, aveva incontrato i rappresentanti della Società Imitac S.r.l. e proposto ai medesimi lo spostamento del sedime del fabbricato, mediante demolizione e ricostruzione, al fine di agevolare il tracciato della nuova strada che, a seguito dell'interramento della S.S. 42 in corrispondenza della pista Corno d'Aola, diventerà una delle principali arterie di accesso dell'abitato di Ponte di Legno;
- la Società Imitac S.r.l., nell'accogliere favorevolmente la richiesta dell'Amministrazione Comunale, aveva fatto altresì presente che l'immobile, nella sua attuale conformazione, avrebbe avuto diritto ad attuare il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti di cui alla Legge Regionale n. 7/2017 per una superficie di 129,69 mq, diritto che sarebbe venuto meno procedendo allo spostamento del sedime dell'edificio;
- l'Amministrazione Comunale, preso atto di quanto segnalato e, poi, sottolineato pure dalla Società Geko S.r.l. in ordine alle conseguenze derivanti dallo spostamento del sedime dell'edificio, intende evitare che tale scelta, funzionale all'esigenza pubblica di agevolare l'allargamento della strada comunale Via del Fiume, determini un pregiudizio economico per la Società istante, connesso alla perdita delle potenzialità edificatorie derivanti dal recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ai sensi della L.R. n. 7/2017. In particolare, la traslazione dei nuovi volumi edilizi su una diversa area di sedime determinerebbe l'impossibilità di accedere ai benefici previsti dalla citata normativa regionale per il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti. Per tale ragione, l'Amministrazione non intende fare applicazione della L.R. n. 7/2017, bensì riconoscere, in applicazione dei principi di proporzionalità, di ragionevolezza e di buon andamento e nell'ambito dei principi della compensazione urbanistica di cui all'art. 11 della L.R. n. 12/2005, una maggiore volumetria edificabile mediante il ricorso allo strumento della deroga al PGT previsto dall'art. 40 della medesima legge regionale e dall'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001. La volumetria aggiuntiva è stata quantificata assumendo quale parametro di riferimento le potenzialità edificatorie che la Società istante avrebbe potuto conseguire mediante il recupero dei vani seminterrati del fabbricato preesistente e che sarebbero venuti meno proprio a causa dello spostamento del sedime richiesto dall'Amministrazione comunale per consentire il progettato allargamento di Via Fiume. Tale parametro consente, pertanto, di determinare in termini ragionevoli e proporzionati la misura della compensazione da riconoscere alla Società Geko S.r.l., senza che ciò comporti l'applicazione, diretta o indiretta e/o la violazione della L.R. n. 7/2017, bensì attraverso l'esercizio del potere di deroga al PGT previsto dall'art. 40 della L.R. n. 12/2005 e dall'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001, nel rispetto dei principi di compensazione urbanistica di cui all'art. 11 della medesima L.R. n. 12/2005.
- valutata positivamente la proposta di deroga avanzata dall'Amministrazione Comunale, in data 23/03/2023 al prot. n. 1977 la Società Imitac S.r.l. aveva presentato istanza di Autorizzazione Paesaggistica, rubricata con il codice VINC/2022/01977/PAEORD, per le opere di “Demolizione e realizzazione di un nuovo edificio a destinazione residenziale”, nelle quali era stato previsto lo spostamento del sedime del fabbricato come richiesto, spostamento che risulta essere mantenuto anche nel progetto ripresentato da Geko S.r.l.;
- in data 15/09/2023 era stata rilasciata dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata, Igiene e Ambiente - Territorio l'Autorizzazione Paesaggistica n. 88/2023;
- in data 13/12/2023 (registrata con P.E. n. EDI/2023/09123/PDC) la Soc. Geko S.R.L. con sede in Bergamo (BG) Via Passaggio dei Canonici Lateranensi n. 12 C.F. 04604690166 subentrata nella proprietà del fabbricato di che trattasi, aveva chiesto il permesso di costruire per l'intervento di "demolizione e la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione residenziale con caratteri di modernità a sostituzione di un vecchio edificio" da eseguirsi in Via Fiume n. 4, Fg. 55 Map. 104 N.C.T.R. del Comune di Ponte di Legno, a firma del progettista Testini Roberto C.F. TSTRRT69B26B157Y;

- in data 22/12/2023 con deliberazione n. 45 il Consiglio Comunale aveva approvato la: *“DEROGA AL SISTEMA INCENTIVANTE PREVISTO DAL VIGENTE REGOLAMENTO COMUNALE DEI DIRITTI EDIFICATORI A FAVORE DELLA SOCIETA' GEKO S.R.L.”*;
- in data 10/07/2024 con deliberazione n. 67 la Giunta Comunale aveva approvato: *“AUTORIZZAZIONE ALLO SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE RICHIESTO DALLA SOC. GEKO SRL (P.E. EDI/2023/09123/PDC) PER LA REALIZZAZIONE DI UN TRATTO DI STRADA IN VIA FIUME”*;
- in data 19/07/2024 al n. 29/2024, prot. n. 5485 era stato rilasciato dal Comune di Ponte di Legno il Permesso di Costruire a favore della Società GEKO Srl;
- in data 16/05/2025, prot. n. 3965 la Soc Geko S.R.L. con sede in Bergamo (BG) Passaggio dei Canonici Lateranensi n. 12, aveva presentato richiesta di rilascio del Permesso di Costruire e dell'Autorizzazione Paesaggistica per la realizzazione delle opere consistenti nella *“Variante a PDC N. 29/2024 PROT. N. 5485 DEL 19.07.2024 per traslazione edifici”* da eseguirsi sull'area sita in Via Fiume, Fg. 55 Map. 104 N.C.T.R. del Comune di Ponte di Legno;
- in data 30/06/2025 era stata rilasciata dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata, Igiene e Ambiente - Territorio l'Autorizzazione Paesaggistica n. 47/2025;
- in data 12/06/2025 con protocollo comunale n. 4838 era stata depositata una richiesta di Permesso di Costruire e di Autorizzazione Paesaggistica per l'intervento di: *“Opere di regimazione spondale e sistemazione area esterna a fabbricato in costruzione”*, pratica edilizia rubricata con il codice: EDI/2025/04838/PDC;
- in data 28/08/2025, nell'ambito del procedimento relativo alla richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 4838, l'Amministrazione procedente ha disposto d'ufficio la conversione del procedimento in Conferenza di Servizi, al fine di consentire il contestuale coinvolgimento e l'acquisizione, in un'unica sede procedimentale, di tutti i pareri, nulla osta, autorizzazioni e degli ulteriori atti di assenso di competenza degli Enti e delle Amministrazioni interessate. Nel corso dello svolgimento del procedimento erano tuttavia emerse alcune criticità di carattere amministrativo che avevano determinato la necessità di sospendere la prosecuzione dell'iter istruttorio e, conseguentemente, di non procedere, allo stato, alla definizione del procedimento autorizzativo relativo alle opere oggetto della richiesta;
- in data 09/10/2025 con protocollo comunale n. 8449 era infatti pervenuto il ricorso al T.A.R. Brescia del Condominio Villa Calamai e dal Sig. Flocchini Fausto diretto ad ottenere l'annullamento dei titoli edilizi e paesaggistici intestati alla Soc. Geko s.r.l. per l'intervento da eseguirsi in Via Fiume n. 4 e identificato catastalmente al Foglio 55, Particella 104 N.C.T.R. di Ponte di Legno;
- in data 24/02/2026 prot. 1531 è stato depositato per Geko S.r.l. il progetto di *“Ripristino morfologia sponda fluviale (FASE 1) - Piantumazioni e sistemazione area esterna (FASE 1-2) - Ristrutturazione edificio esistente con traslazione e ampliamento (FASE 3) - Modifica sedime strada comunale di Via Fiume (FASE 3)”* a firma dell'Arch. Testini Roberto;
- in data 25/02/2026 con protocollo comunale n. 1650 è stata convocata la prima conferenza dei servizi decisoria ex art. 14, c.2, Legge 241/90 e s.m.i., alla quale poi ne sono seguite altre la seconda in data 29/05/2026 e la terza in data 22/07/2026;
- in data 26/08/2026 si è svolta la terza Conferenza dei Servizi conclusiva ai sensi dell'art. 14 della Legge 241/90, con esito favorevole con prescrizioni;

CONSIDERATI E VALUTATI il contenuto del predetto ricorso al T.A.R. e quello del progetto di Geko S.r.l. presentato il 24/02/2026, l'Amministrazione comunale è giunta a ritenere opportuna e necessaria l'adozione di una nuova Deliberazione del Consiglio Comunale, maggiormente argomentata e approfondita anche in merito ad alcune doglianze sollevate dai ricorrenti;

CONSIDERATO che se l'Amministrazione Comunale non avesse richiesto alla Società istante di traslare il sedime dell'immobile per la realizzazione di una nuova strada giudicata importante nei piani della Pubblica Amministrazione, la stessa avrebbe potuto ristrutturare l'immobile in loco ed usufruire degli incentivi previsti dalla Legge regionale 10 marzo 2017, n. 7 *“Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti”*, rendendo abitabile il piano seminterrato esistente nell'immobile;

DATO ATTO della rilevanza e dell'attualità degli interessi pubblici che lo spostamento del sedime del fabbricato permette di attuare e tutelare (allargamento stradale di via Fiume, costruzione marciapiede ad oggi inesistente e realizzazione diretta di parte delle opere di allargamento), al fine di procedere con la realizzazione della nuova strada comunale di collegamento tra Via XI Febbraio e la località Acquaseria e,

conseguentemente, dell'impatto positivo che la concessione della presente deroga comporta alla collettività, ivi compresi il Condominio Villa Calamai e tutti i suoi condomini (visto e considerato che, grazie all'allargamento stradale a carico del lato di valle di via Fiume, non hanno subito l'espropriazione di alcuna porzione della relativa proprietà di monte);

DATO ATTO ALTRESI' che l'allargamento della sede stradale ed il nuovo marciapiede verranno realizzati sulla proprietà della Soc. GEKO s.r.l., per una superficie di circa mq. 140, e che anche tale cessione consensuale contribuisce a rafforzare ulteriormente gli interessi pubblici sottesi all'intero intervento;

VALUTATO pertanto dover provvedere in merito e di potere legittimamente concedere, a favore della Società GEKO S.r.l., la deroga di cui all'art. 40 della LR 12/2005 ai parametri previsti dal PGT, per una superficie di 129,69 mq ed un volume di 350,16 mc;

VERIFICATO i parametri urbanistici e volumetrici di zona e dell'intervento in progetto, che prevedono:

- il mappale 104 ha una superficie catastale di mq. 1.330,00 nel PGT individua 3 diverse zone:
 - Viabilità - 9.9 % = mq.
 - Azzonamento - Zona B1.5 - Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale, sub-ambito 5 - 38.6%
 - Azzonamento - Zona B2.2 - Ambiti urbani consolidati di interazione fra sistemi territoriali diversificati, sub-ambito 2 - 51.6 % che consente un'edificabilità residenziale pari a mc. 1.372,56;
- la consistenza iniziale delle volumetrie abitabili dell'immobile era mq. 98,35 - mc. 270,46 (piano terra) + mq. 96,30 - mc. 299,42 (piano sottotetto), per un totale di mq. 194,65 - mc. 569,88;
- l'acquisto con atto rep. N. 52204 Racc. n.22206 del 03/07/2024 a firma del Notaio Seriola Alessandro di diritti edificatori derivanti dal sistema incentivante pari a mq. 154,11 (circa mc. 416,09);
- deroga al PGT di cui all'art. 40 della LR 12/2005 (e di cui all'art. 14 T.U. Edilizia), maggiorazione volumetrica corrispondente alle potenzialità edificatorie e di sfruttamento edilizio perdute dalla Geko s.r.l. proprio a causa della descritta impossibilità di accedere ai benefici della L.R. 7/2017 pari a mq. 129,69 - mc. 350,16, per causa ad essa non imputabile, bensì dovuta alla salvaguardia di interessi pubblici;

CONSIDERATO che la richiesta depositata agli atti EDI/2026/01531 prevede la realizzazione di un immobile avente la seguente consistenza: mq. 478,45 e mc. 1.443,01, che risulta inferiore alla disponibilità di SL e volume sul lotto;

VISTA:

- la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio", art. 40. Permesso di costruire in deroga, comma 1. *Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.*
- Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, art. 14 (L) - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, comma 1. *Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora [decreto legislativo n. 42 del 2004](#) - n.d.r.) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.*
- 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. 7, nessun astenuto e n. 3 contrari (Bulferetti Ferruccio, Rizzi Mario e Zanoletti Eleonora), espressi per alzata di mano dai 10 Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

1. Di **considerare** le premesse sopra indicate come parte integrante della delibera;
2. Di **riconoscere**, per le motivazioni espresse in premessa, la sussistenza e la rilevanza degli interessi pubblici connesso allo spostamento del sedime del fabbricato sito in Via Fiume n. 4, di proprietà della Soc. GEKO S.r.l., nonché all'allargamento della sede stradale e alla realizzazione del relativo marciapiede sul mappale catastalmente censito al Fg. 55, mapp. 104 N.C.T. del Comune di Ponte di

Legno, quali opere funzionali alla realizzazione della nuova strada comunale di collegamento tra Via XI Febbraio e la località Acquaseria;

3. Di **concedere**, secondo i principi richiamati e, in particolare, il principio di proporzionalità, in deroga al PGT di cui all'art. 40 della LR 12/2005 (e di cui all'art. 14 T.U. Edilizia), una maggiorazione volumetrica corrispondente alle potenzialità edificatorie e di sfruttamento edilizio perdute dalla Geko s.r.l. proprio a causa dell'impossibilità di accedere ai benefici della L.R. 7/2017, impossibilità causata dalla volontà di assecondare l'esigenza comunale di spostare i volumi edilizi nella misura utile per agevolare l'allargamento della strada pubblica Via del Fiume. Tale deroga viene quantificata in una superficie di 129,69 mq ed un volume di 350,16 mc. come da tavole grafiche redatte dall'Arch. Testini Roberto;
4. Di **approvare** con il presente atto:
 - lo schema di convenzione di cui all'allegato documento che forma parte integrante e sostanziale;
 - il progetto depositato agli atti con la pratica rubricata EDI/2026/01531, che prevede sia la realizzazione delle volumetrie residenziali della Società GEKO S.r.l., che la nuova strada di interesse pubblico di proprietà della pubblica Amministrazione;
5. Di **approvare** altresì, per le motivazioni espresse in premessa e ai sensi dell'art. 1.6 – “Deroghe” delle Norme Tecniche di Attuazione, la deroga alla distanza minima dalla strada comunale, prevista in mt. 5,00, consentendo la realizzazione del nuovo fabbricato a distanza pari a mt. 0,00 dal limite esterno del nuovo marciapiede, avente larghezza di circa mt. 1,30/1,50, che verrà realizzato nell'ambito dell'intervento di allargamento e rettifica della sede stradale e insistente quasi completamente sulla proprietà della Soc. GEKO S.r.l., considerato che la situazione viabilistica e di sicurezza stradale risulterà significativamente migliorata rispetto allo stato ante demolizione dell'immobile;
6. Di **dare atto** che, in considerazione dell'interesse pubblico e dell'applicazione dell'istituto derogatorio dei volumi, che l'intervento in oggetto riveste, il medesimo verrà attuato mediante Permesso di Costruire in Deroga;
7. Di **demandare** agli uffici competenti ogni adempimento conseguente e necessario per la sottoscrizione della convenzione urbanistica, rilascio del permesso di costruire e per la successiva cessione delle aree interessate;
8. Di **dichiarare**, con il medesimo risultato della precedente votazione (n. 7 favorevoli e n. 3 contrari), la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – 4° comma del T.U.E.L. N°267/2000.

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.