



COMUNE di PONTE DI LEGNO

Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 66 DEL 22-09-2026

OGGETTO: **APPROVAZIONE DELLE MODIFICHE ALLA CONVENZIONE PER I DIRITTI EDIFICATORI NEGLI AMBITI URBANI A DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA CAPO III - PER REALIZZAZIONE NUOVO IMMOBILE TURISTICO RICETTIVO ALBERGHIERO CON PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI**

L'anno **duemilaventisei** addì **ventidue** del mese di **settembre** alle ore **15:30** nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

		Pres.	Ass.
FAUSTINELLI IVAN	Sindaco	X	
PEDRETTI AURELIO	Assessore – Vice Sindaco	X	
MORESCHI FERDINANDO	Assessore	X	
		3	0

ASSISTE l'adunanza l'infrascritto Segretario Comunale Fabio Gregorini, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sindaco, Ivan Faustinelli, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA 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. 29 del 04/09/2026 sono state “APPROVATE LE MODIFICHE AL REGOLAMENTO COMUNALE DEI DIRITTI EDIFICATORI”;

CONSIDERATO che il *regolamento comunale dei diritti edificatori* è suddiviso in tre capi che normano l'utilizzo dei diritti in maniera differente in funzione all'ambito urbanistico ed all'insediamento della prima abitazione per residenti:

- **CAPO II** - MISURE DI INCENTIVAZIONE PER STRUTTURE RICETTIVE UBICATE NEGLI AMBITI ALL'INTERNO DEL TUC, CON ESCLUSIONE DI QUELLI A DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA.
- **CAPO III** - FORME DI INCENTIVAZIONE PER GLI AMBITI URBANI A DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA, PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E PER GLI AMBITI A DESTINAZIONE SUAP
- **CAPO IV** - DISCIPLINA DELLE INCENTIVAZIONI RELATIVI ALLA RESIDENZIALITÀ

CONSIDERATO CHE:

- in data 31/07/2026 con protocollo comunale n. 6519 la Soc. La Cascata SRL con sede in Ponte di Legno (BS) Via Fratelli Calvi n. 57 e dalla Soc. Residenze La Cascata SRL con sede in Brescia (BS) Piazza Europa n. 25 hanno depositato una richiesta di Permesso di Costruire rubricata con il codice EDI/2026/06519/PDC, per l'approvazione di un progetto di “NUOVA COSTRUZIONE STRUTTURA ALBERGHIERA E RESIDENZE” a firma dello Studio SPERI Società di Ingegneria e Architettura S.p.A. - Lungotevere delle Navi, 19, 00196 Roma per la realizzazione di una nuova struttura alberghiera (hotel) di mq. 10.836,83 di SL oltre a mq. 1.870,68 di SL di negozi commerciali, complessivamente la struttura sarà di mc. 32.951,78, e di una struttura residenziale di mq. 2.217,53 di SL oltre a mq. 1012,05 di SL di

negozi commerciali, complessivamente la struttura sarà di mc. 8.591,66;

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 04/09/2026 avente ad oggetto: “PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IN DEROGA AI SENSI DEGLI ARTT. 14, 40 DELLA L.R. 12/2005 E ARTT. 14, 28 DEL D.P.R. 380/2001 PER REALIZZAZIONE NUOVO IMMOBILE TURISTICO RICETTIVO ALBERGHIERO. ESAME DEL PROGETTO, RICONOSCIMENTO DELL’INTERESSE PUBBLICO, APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE ED AUTORIZZAZIONE AL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI. AUTORIZZAZIONE PERMUTA MEDIANTE SDEMANIALIZZAZIONE DI PORZIONE DI STRADA COMUNALE” si è approvato:
 - Di riconoscere l’interesse pubblico e di approvare il progetto presentato dalla la Soc. La Cascata SRL con sede in Ponte di Legno (BS) Via Fratelli Calvi n. 57 e dalla Soc. Residenze La Cascata SRL con sede in Brescia (BS) Piazza Europa n. 25, per l’intervento richiesto di “NUOVA COSTRUZIONE STRUTTURA ALBERGHIERA E RESIDENZE” sito in Via F.lli Calvi e insistente catastalmente al foglio 55 mappali 278, 606, 486, 487, 295, 296, 297, 298, 299, 263 sub9 e 353 NCTR del Comune di Ponte di Legno;
 - 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, ed art. 1.6 delle Norme di Attuazione del PGT;
 - Di concedere la deroga:
 - all’indice di Densità Fondiaria della Zona D1 - Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva previsto nell’art. 4.22 delle NTA del PGT vigente pari a DF 2,40 mc/mq, in quanto il volume complessivo dell’intervento è pari a mc. 41.543,44 sviluppato sui mappali di proprietà ed in disponibilità dal “Richiedente” che generano una superficie edificabile di mq. 9.725,00 determinano un indice DF pari a 4,27 mc/mq;
 - alla distanza dei locali interrati/seminterrati dal ciglio della strada comunale di Via Fratelli Calvi, prevista dalle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio vigente;
 - all’altezza urbanistica H: non superiore a 14,00 m, del fabbricato prevista dalle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio vigente in quanto l’immobile è sviluppato su 6 piani fuori terra ed in alcune porzioni di immobile su 7;
 - Di approvare la sdemanializzazione della porzione di strada comunale interessata, ai fini della successiva cessione in permuta con la nuova strada da realizzarsi a cura e spese della Società La Cascata S.r.l., demandando agli uffici comunali competenti l’espletamento di tutti gli adempimenti e delle procedure previsti dalla normativa vigente per il perfezionamento della sdemanializzazione e della conseguente operazione di permuta.
 - Di approvare la bozza di convenzione urbanistica allegata alla presente delibera avente il seguente oggetto: “CONVENZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IN DEROGA AI SENSI DEGLI ARTT 14, 40 LR 11/3/2005 N 12 E ARTT. 14, 28 BIS, DPR 06/06/2001, n. 380”;
- il “Richiedente” intende realizzare delle nuove costruzioni residenziali con i diritti edificatori assegnati dalla realizzazione della nuova costruzione Turistico Ricettiva Alberghiera Albergo o Hotel su terreni di sua proprietà diversi da quello in cui vengono generati i diritti, posti in Via Fratelli Calvi ed in loc. Montecatini nel Comune di Ponte di Legno;
- l’art. 20.3 “Specifiche generali” del vigente Regolamento comunale dei diritti edificatori e disciplina del relativo registro recita:
 - *ai fini del calcolo delle S.L. da incentivare, si utilizzano le N.T.A. del P.G.T. vigente;*
 - *per incentivare il miglioramento energetico degli edifici, le S.L., in tutti i casi verranno calcolate aggiungendo uno spessore di cm. 30 di muratura calcolato dal filo interno;*
 - *dei CDE maturati, solamente un quantitativo massimo pari a 2500 mq potrà essere utilizzato all’interno delle zone facenti riferimento al capo II. Il Consiglio Comunale su*

specifica richiesta del proprietario dei CDE potrà derogare il limite di cui sopra (2.500 mq) valutando l'equilibrio tra certificati emessi ed utilizzati.

- **RITENUTO** di accogliere la proposta del richiedente sul posizionamento della volumetria e di approvare conseguentemente lo schema di convenzione edilizia da sottoscrivere come da testo depositato presso l'Ufficio Edilizia Privata, che si considera parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

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 unanimi e favorevoli, resi ai sensi di legge:

DELIBERA

1. **DI APPROVARE** la convenzione per diritti edificatori negli ambiti urbani a destinazione turistico ricettiva capo III per realizzazione nuovo immobile turistico ricettivo alberghiero con permesso di costruire convenzionato in deroga agli strumenti urbanistici comunali che recepisce le indicazioni approvate dal Consiglio comunale, autorizzando la localizzazione delle premialità;
2. **DI INVIARE** ai sensi dell'art. 32 della Legge 69 del 18/06/2009, scansione della presente per la pubblicazione all'Albo Comunale Online sul sito internet del Comune;
3. **DI DICHIARARE**, con successiva ed unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – 4° comma del T.U.E.L. N°267/2000.

Letto, confermato 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.