

	<u>REP. _____</u>	
	<u>CONVENZIONE PER LA DISCIPLINA DEI DIRITTI EDIFICATORI</u>	
	<u>EX ARTT. 11 LR 11/3/2005 N 12, 1.30 NTA DEL PGT - REGOLAMENTO</u>	
	<u>COMUNALE APPROVATO CON DEL. CC N 23/2017, 5/2022 e</u>	
	REPUBBLICA ITALIANA	
	L'anno _____ addì _____ del mese di _____	
	_____ alle ore _____ nell'apposita sala del Municipio di PONTE	
	DI LEGNO (BS).	
	Avanti di me dott. _____ Segretario Comunale, autorizzato a	
	rogare gli atti in forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune ai sensi	
	dell'art. 97 4 comma lettera c) del T.U.E.L. 18.08.2000 nr. 267, sono convenuti:	
	DA UNA PARTE	
	il sig. BELTRACCHI MICHELE, nato a Breno (BS) il 18/12/1973 e residente a	
	PONTE DI LEGNO (BS), responsabile del Servizio Edilizia Privata, Igiene e	
	Ambiente del Comune, il quale in forza dell'art. 107, 3° comma lettera c del	
	T.U.E.L. 18.08.2000, NR. 267 dichiara di agire in quest'atto in nome, per conto	
	e nell'esclusivo interesse dell'Amministrazione Comunale che rappresenta - C.F.	
	: 00649470176,	
	DALL'ALTRA PARTE	
	il sig. PIETTA ALESSANDRO, nato a Desenzano del Garda (BS) il 4/5/1976,	
	con domicilio a Desenzano del Garda (BS) Piazza G. Matteotti n. 2, codice fiscale	
	PTT LSN 76E04 D284I, quale Amministratore Unico e, quindi, legale	
	rappresentante della società "LA CASCATA S.R.L.", con sede in Ponte di Legno	
	(BS), Via F.lli Calvi n. 57, codice fiscale, partita I.V.A. 04010190983,	
	(RICHIEDENTE);	

nonché quale Amministratore Unico e, quindi, legale rappresentante della

società "RESIDENZE CORNO D'AOLA S.R.L.", con sede in Ponte di Legno

(BS), Piazzale Europa n. 25, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila)

interamente versato, numero 04635450986 di iscrizione nel Registro delle

Imprese di Brescia, di Codice Fiscale e di Partita IVA, numero BS-629783 REA,

(BENEFICIARIA);

nonché quale Amministratore Unico e, quindi, legale rappresentante della

società-"RESIDENZE LA CASCATA S.R.L.", con sede in Ponte di Legno (BS),

Piazzale Europa n. 25, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila) interamente

versato, numero 04656650985 di iscrizione nel Registro delle Imprese di Brescia,

di Codice Fiscale e di Partita IVA, numero BS-631144 REA,

(BENEFICIARIA);

comparenti della cui identità personale io, Segretario, sono personalmente certo,

i quali sanno leggere e scrivere e che, con il mio consenso, dichiarano di comune

accordo di rinunciare alla assistenza dei testimoni.

PREMESSO CHE:

a) 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, oggetto di successive varianti;

b) 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”;

c) con delibera della Giunta Comunale n. 65 del 23/08/2017 sono stati “APPROVATI GLI SCHEMI DI CONVENZIONE PER I DIRITTI

	EDIFICATORI”, poi modificati con delibera di Giunta Comunale n 66 del	
	27/7/2022;	
	d) con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 07/03/2022 sono state approvate	
	“LE MODIFICHE AL REGOLAMENTO COMUNALE DEI DIRITTI	
	EDIFICATORI – ADEGUAMENTO SCHEMI DI CONVENZIONE”;	
	e) con delibera della Giunta Comunale n. 66 del 27/07/2022 sono state	
	“APPROVATE LE MODIFICHE AGLI SCHEMI DI CONVENZIONI PER	
	I DIRITTI EDIFICATORI”;	
	f) con delibera di Consiglio Comunale 29 del 04/09/2026 sono state approvate	
	“SECONDA MODIFICA DEL REGOLAMENTO COMUNALE DEI	
	DIRITTI EDIFICATORI E DISCIPLINA DEL RELATIVO REGISTRO”;	
	g) con delibera della Giunta Comunale n. del .../.../2026 sono state	
	“APPROVATE LE MODIFICHE GLI SCHEMI DI CONVENZIONE	
	PER I DIRITTI EDIFICATORI”;	
	h) con delibera di Giunta Comunale n. ... del/2026, il Comune di Ponte	
	di Legno ha approvato “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” riguardante la convenzione per i diritti edificatori da	
	sottoscrivere per l’intervento di progetto;	
	i) la presente convenzione viene stipulata in attuazione di quanto disposto dal	
	Regolamento Comunale, in seguito anche semplicemente “Regolamento”	

	per disciplinare il riconoscimento e lo sfruttamento dei diritti edificatori di	
	cui all'intervento convenzionato;	
	j) i diritti edificatori sono rilasciati ai titolari (proprietari) degli immobili	
	destinati ad attività turistico-ricettiva, o ai soggetti dagli stessi indicati come	
	“aventi causa”;	
	k) il richiedente ha presentato all'amministrazione un piano imprenditoriale per	
	la realizzazione di un complesso intervento, turistico ricettivo, commerciale	
	e residenziale sviluppato su proprietà ricadenti in diverse zone urbanistiche	
	del Comune e disciplinate da diversi capi (II e III) del regolamento dei diritti	
	edificatori (CDE), di cui alle sezioni B e C del registro;	
	l) il pluriennale confronto con le amministrazioni coinvolte ha portato il	
	Comune a concordare con il richiedente i compensi ove concentrare	
	l'edificazione turistico ricettiva e i compensi ove localizzare l'edificazione	
	con destinazione diversa da quella turistico ricettiva;	
	m) con deliberazione di Consiglio Comunale n 39 del 23/12/2024, il Comune di	
	Ponte di Legno ha dichiarato l'interesse pubblico dell'intervento e ha	
	approvato il progetto depositato in data 21/07/2021, con protocollo comunale	
	n. 4932, dalla Soc. La Cascata per il rilascio di un Permesso di Costruire	
	convenzionato, rubricata con il codice EDI/2021/04932/PDC, di cui al	
	progetto presentato tramite lo sportello unico a firma del tecnico Arch.	
	Bianchi Pietro della Soc. DVA – DvisionArchitecture;	
	n) in data 14.3.2025, con atto rep. N 1470 del Segretario Comunale di Ponte di	
	Legno, dr. Fabio Gregorini, La Cascata srl, Residenze Corno D'Aola srl e il	
	Comune di Ponte di Legno hanno sottoscritto una convenzione edilizia per	
	la disciplina dei diritti edificatori di cui al Regolamento che, all'art. 7,	

	prevede la necessità di variante alla convenzione, in caso di modifiche	
	tipologiche e/o di dimensionamento complessivo dell'insediamento;	
	o) che in conformità alla predetta convenzione urbanistica sono state trascritte	
	le seguenti cessioni di volumetria:	
	i.	
	ii.	
	p) in data 17/02/2026 con protocollo comunale n. 1320 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, in	
	data 17/02/2026, hanno depositato una richiesta di Autorizzazione	
	Paesaggistica Ordinaria rubricata con il codice	
	VINC/2026/01320/PAEORD, per la variante all'Autorizzazione	
	Paesaggistica Ordinaria n. 81/2021, per il 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;	
	q) in data 30/06/2026 è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica	
	Ordinaria n. 49/2026, trasmessa alla Soc. La Cascata in data 30/06/2026 con	
	protocollo comunale n. 5586;	
	r) 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 la Soc. Residenze La Cascata SRL, con sede in Brescia (BS) Piazza	
	Europa n. 25, hanno depositato una richiesta di Permesso di Costruire in	
	variante alla precedente depositata, per allineare il progetto a quanto	
	autorizzato sotto il profilo paesaggistico in data 30/6/2026, 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;	
	s) il progetto, classificato di nuova costruzione ex art. 3 del DPR 380/2001,	
	riguarda due edifici: il primo, per la realizzazione di una nuova struttura	
	alberghiera (hotel) di mq. 10.277,41 di SL, oltre a mq. 1.870,68 di SL di	
	negozi commerciali, complessivamente la struttura sarà di mc. 32.951,78; il	
	secondo, per la realizzazione di un immobile alberghiero, residenziale e	
	commerciale costituito da n. 24 unità immobiliari, n. 6 attività commerciali	
	e un’area comune alberghiera connessa alla struttura di cui al punto 1), per	
	un totale di mq. 2.097,36 di SL residenziali, oltre a mq. 1.012,05 di SL di	
	commerciale e 381, 50 mq di superficie alberghiera, complessivamente la	
	struttura sarà di mc. 8.591,66;	
	t) sviluppandosi, l’intervento complessivo richiesto dal “Richiedente”, in	
	ambiti che ricadono sia nel capo II che nel capo III del regolamento dei diritti	
	edificatori, la realizzazione dell’intervento deve essere regolata da apposita	
	convenzione urbanistica ai fini del riconoscimento dei diritti edificatori	
	incentivanti, nonché prevedere i tempi e le modalità di attuazione delle opere	
	previste nell’intervento di nuova costruzione, ed anche le modalità di	
	gestione e funzionamento della struttura ricettiva di tipo alberghiero e	
	l’assunzione del vincolo di destinazione all’uso ricettivo per la durata di 40	
	(quaranta) anni a decorrere dalla data di deposito al protocollo comunale	
	della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) e dalla data di deposito al	

	protocollo dell'Unione dei Comuni (SUAP) della S.C.I.A. (Segnalazione	
	Certificata di Inizio Attività);	
	u) l'ufficio tecnico ha verificato il rispetto dei limiti temporali e quantitativi	
	delle possibilità edificatorie complessive di cui al PGT e in particolare di cui	
	all'art. 1.30 NTA.	
	v) il “ richiedente ” con atto del Notaio Jessica Bonomelli in data 29/06/2018	
	Repertorio n.216 Raccolta n.133, è divenuto proprietario nel Catasto Terreni	
	del predetto Comune e censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune come	
	segue:	
	- Sez. NCT, Fg 55, mapp. 278, sub. 4, piano T-1-2-S2, via Fratelli	
	Calvi n.ro 57, Categoria D/2, rendita catastale 9.169,80;	
	- Sez. NCT, Fg 55, mapp. 278, sub. 5, piano T-1-2-3-4, via Fratelli	
	Calvi n.ro 57, Categoria D/2, rendita catastale 9.783,60;	
	unitamente al mappale 278 subb. 6 e 7, via Fratelli Calvi, piano terra, quali	
	beni comuni non censibili.	
	Appezamenti di terreno siti in Comune di Ponte di Legno (BS) e censiti	
	al Foglio 55 del Catasto Terreni dello stesso Comune come segue:	
	- mappale 295, pascolo, classe 2, Superficie ha 00.15.20, reddito	
	Dominicale 1,96, Reddito Agrario 1,18;	
	- mappale 296, bosco alto, classe 1, Superficie ha 00.21.60, reddito	
	Dominicale 6,14, Reddito Agrario 0,45;	
	- mappale 297, pascolo, classe 2, Superficie ha 00.04.20, reddito	
	Dominicale 0,54, Reddito Agrario 0,33;	
	- mappale 298, bosco alto, classe 3, Superficie ha 00.01.10, reddito	
	Dominicale 0,09, Reddito Agrario 0,02.	

	L'anzidetto immobile ricade negli Ambiti Urbani a destinazione Turistica –	
	Ricettiva D1, nella Zona 1 della planimetria citata dall'art. 10 comma 4 del	
	Regolamento e in una piccola porzione in zona “Ambiti soggetti alla	
	normativa del P.T.C. del Parco Regionale dell'Adamello e, in parte, in	
	zona_(ZIC) del Parco Regionale dell'Adamello;	
	w) il “ richiedente ”, ha concluso un accordo per l'acquisto della proprietà dei	
	Mappali 486 e 487 del foglio 55. L'anzidetto immobile ricade negli Ambiti	
	Urbani a destinazione Turistica – Ricettiva D1, nella Zona 1 della	
	planimetria citata dall'art. 10 comma 4 del Regolamento e per una	
	piccolissima porzione in area a servizi pubblici;	
	x) il “ richiedente ”, con contratto preliminare in data 24/03/2026, è divenuto	
	promissario acquirente dell'immobile sito in Ponte di Legno alla Via F.lli	
	Calvi n.55 identificato al NCT di detto comune al Foglio 55 particella 606	
	subalterno 1 Categoria A7, Classe 6, della consistenza di 13,5 Vani, nonché	
	dell'immobile identificato al NCT al Foglio 55 particella 606 subalterno 2;	
	L'anzidetto immobile ricade negli Ambiti Urbani a destinazione Turistica –	
	Ricettiva D1, nella Zona 1 della planimetria citata dall'art. 10 comma 4 del	
	Regolamento;	
	y) la società “RESIDENZE LA CASCATA S.R.L.” con atto di compravendita	
	del Notaio Jessica Bonomelli in data 12/3/2025 è divenuto proprietario del	
	terreno area “Jolly” ubicato in Ponte di Legno - via F.lli Calvi, P. T, censito	
	nel Catasto Terreni di Ponte di Legno foglio 55 particella 353, classe 3, R.D.	
	1,01, R.A. 0,76, cat. Prato, cons. 490 mq e Catasto Urbano di Ponte di Legno	
	al foglio 55 particella 263 sub. 9, cat. F/1, cons. 2.140 mq L'anzidetto	

	immobile ricade negli Ambiti Urbani a destinazione Turistica – Ricettiva D1,	
	nella Zona 1 della planimetria citata dall’art. 10 comma 4 del Regolamento;	
	z) la società "RESIDENZE CORNO D'AOLA S.R.L.", con atto Notaio Jessica	
	Bonomelli in data 20/11/2020 è divenuto proprietario dell’immobile/del	
	terreno area “Piste – Corno d’Aola” ubicato in Ponte di Legno - via F.lli	
	Calvi, civ. 52, censito nel Catasto Terreni di Ponte di Legno al foglio 55,	
	particella 408, R.D. 2,50, R.A. 1,87, cat. Prato, classe 3, cons. 1.210 mq;	
	foglio 55, particella 620, R.D. 4,83, R.A. 3,62, cat. Prato, classe 3, cons.	
	2.339 mq; e catasto urbano foglio 55, particella 619, cat. D/6, cons. 821 mq,	
	venduto in data 30/12/2024, con atto Notaio Seriola Repertorio n. 53.121	
	Raccolta n. 22.792, alla Beneficiaria. L’anzidetto immobile ricade negli	
	Ambiti urbani consolidati di interazione fra sistemi territoriali diversificati	
	/Zona B2.2, sub-ambito 2 nella Zona 1 della planimetria citata dagli artt. 10	
	e 19 comma 4 del Regolamento;	
	aa) il “ richiedente ” con atto Notaio Jessica Bonomelli in data 05/07/2021 è	
	divenuto proprietario dell’immobile/del terreno area “Bosco Alto” ubicato	
	in Ponte di Legno – località Soledra, censito nel Catasto Terreni di Ponte di	
	Legno al foglio 38, particella 100, R.D. 5,17, R.A. 0,38, cat. Bosco alto,	
	classe 1, cons. 1.820 mq; foglio 38, particella 152, R.D. 3,02, R.A. 2,26, cat.	
	Prato, classe 3, cons. 1.460 mq; foglio 38, particella 153, R.D. 0,53, R.A.	
	0,32, cat. Pascolo, classe 1, cons. 410 mq; foglio 38, particella 149, R.D.	
	6,84, R.A. 5,31, cat. Prato, classe 3, cons. 3.310 mq; foglio 38, particella 151,	
	R.D. 0 R.A. 0 cat. Incolt. Ster., cons. 310 mq; foglio 38, particella 154, R.D.	
	0,18, R.A. 0,03, cat. Bosco alto, classe 2, cons. 140 mq; L’anzidetto	
	immobile ricade negli Ambiti urbani consolidati di interazione fra sistemi	

	territoriali diversificati, sub-ambito 1 Zona B2.1, nella Zona 1 della	
	planimetria citata dagli artt. 10 e 19 comma 4 del Regolamento;	
	bb) il “Richiedente” per l’intervento di cui sopra ha già provveduto al pagamento	
	degli oneri urbanizzativi ovvero ha depositato polizza a garanzia del pagamento,	
	a seguito di determinazione da parte del Servizio Edilizia del Comune di Ponte	
	di Legno prot. n. del	
	cc) l’ufficio tecnico ha concluso positivamente l’istruttoria;	
	dd) ai sensi degli artt. 1.16 e 1.17 NTA del PGT, l’intervento alberghiero è	
	soggetto a permesso di costruire in deroga convenzionato disciplinato da	
	separata convenzione;	
	TUTTO CIO’ PREMESSO	
	tra i sunnominati contraenti, che dichiarano di riconoscere e confermare le	
	premesse come parte integrante e sostanziale della presente convenzione, si	
	conviene e si stipula quanto segue:	
	ART. 1 – Oggetto, identificazione intervento	
	1.1 E’ ammesso al convenzionamento l’intervento proposto dal richiedente sulle	
	seguenti aree, di cui ai punti 1.2 e 1.3: foglio 55, mapp. 278, 606, 486, 487, 295,	
	296, 297, 298, e 353 NCTR di Ponte di Legno, Catasto Urbano di Ponte di Legno	
	al foglio 55 particelle 263 sub. 9, in parziale variante a quanto previsto con	
	convenzione sottoscritta in data 14.3.2025, con atto rep. N 1470 del Segretario	
	Comunale di Ponte di Legno, dr. Fabio Gregorini, con le società La Cascata srl,	
	Residenze Corno D’Aola srl e il Comune di Ponte di Legno;	
	1.2 L’intervento complessivo prevede, quale opera incentivata, la costruzione di	
	un nuovo edificio alberghiero, avente una superficie lorda (SL) di complessivi	
	mq. 10.277,41,, una volumetria di mc. 32.951,78 ed una ricettività pari a 85	

	camere. Resta inteso che è nella piena facoltà del proponente richiedere varianti	
	progettuali, anche incidenti sul numero delle camere, fermo il vincolo di	
	destinazione di cui infra, senza necessità di modifica della presente convenzione,	
	qualora non venga modificata la SL complessiva.	
	1.3 L'intervento complessivo prevede e prevederà, quali opere incentivanti,	
	(diritti edificatori rilasciati), aventi destinazioni diverse da quella ricettiva	
	alberghiera, che dovranno dotarsi dei relativi titoli abilitativi necessari sotto il	
	profilo edilizio e paesaggistico:	
	a) all'interno del compendio incentivato "Albergo/hotel", (foglio 55, mapp.	
	278, 606, 486, 487, 295, 296, 297, 298), la realizzazione di superficie	
	commerciale avente una superficie lorda (SL) di complessivi mq	
	1.870,68;	
	b) la realizzazione di un complesso residenziale, ricettivo e, commerciale	
	sull'area Jolly: in via via F.lli Calvi, P. T, censito nel Catasto Terreni di	
	Ponte di Legno foglio 55 particella 353, classe 3, R.D. 1,01, R.A. 0,76,	
	cat. Prato, cons. 490 mq e Catasto Urbano di Ponte di Legno al foglio 55	
	particella 263 sub. 9, cat. F/1, cons. 2.140 mq., avente una superficie lorda	
	(SL) di complessivi mq. 2.848,08 (commerciale e residenziale), in	
	aggiunta alla superficie ricettiva di mq 381,50;	
	c) la realizzazione di un complesso residenziale sull'area area Piste: in via	
	F.lli Calvi, civ. 52, censito nel Catasto Terreni di Ponte di Legno al foglio	
	55, particella 408, R.D. 2,50, R.A. 1,87, cat. Prato, classe 3, cons. 1.210	
	mq; foglio 55, particella 620, R.D. 4,83, R.A. 3,62, cat. Prato, classe 3,	
	cons. 2.339 mq; e catasto urbano foglio 55, particella 619, cat. D/6, cons.	

	821 mq, avente una superficie lorda pari a 3.657,59 mq di SL	
	residenziale.	
	d) la realizzazione di un complesso residenziale sull'area area Bosco Alto :	
	in località Soledra, censito nel Catasto Terreni di Ponte di Legno al foglio	
	38, particella 100, R.D. 5,17, R.A. 0,38, cat. Bosco alto, classe 1, cons.	
	1.820 mq; foglio 38, particella 152, R.D. 3,02, R.A. 2,26, cat. Prato,	
	classe 3, cons. 1.460 mq; foglio 38, particella 153, R.D. 0,53, R.A. 0,32,	
	cat. Pascolo, classe 1, cons. 410 mq; foglio 38, particella 149, R.D. 6,84,	
	R.A. 5,31, cat. Prato, classe 3, cons. 3.310 mq; foglio 38, particella 151,	
	R.D. 0 R.A. 0 cat. Incolt. Ster., cons. 310 mq; foglio 38, particella 154,	
	R.D. 0,18, R.A. 0,03, cat. Bosco alto, classe 2, cons. 140 mq; avente una	
	superficie lorda di 2.321,00 mq di SL residenziale;	
	e) 520,98 mq di SL incentivante, non ancora localizzati, che il Richiedente	
	potrà liberamente trasferire sui fondi già qui convenzionati o su fondi di	
	proprietà o su lotti concordati con l'amministrazione;	
	ART. 2 - Obblighi in capo al "Richiedente".	
	In conformità a quanto disposto dagli artt. 14-16 e 23-25 del Regolamento	
	Comunale per la realizzazione dell'intervento descritto nel precedente articolo 1,	
	il "Richiedente" si obbliga per sé, successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo:	
	- a realizzare le opere e gli interventi alberghieri di cui al progetto	
	presentato, richiamato alla lettera q) delle premesse e all'art. 1.2, secondo	
	il crono programma che prevede la fine dei lavori per la data del	
	31.12.2034;	
	- mantenere attiva la gestione della struttura ricettiva realizzata,	
	indipendentemente dalla proprietà e dal gestore, direttamente, o anche	

	tramite o da parte di terzi, nel rispetto delle regole legislative e normative	
	vigenti, con particolare riferimento di quelle contenute nella L.R. della	
	Lombardia n. 27/2015 e quelle indicate nell'art.24 del "Regolamento	
	Comunale";	
	- a non cambiare la destinazione d'uso "turistico ricettivo alberghiera Hotel	
	o Albergo" dell'intera struttura ricettiva, per un periodo di 40 anni a	
	decorrere dalla data di deposito al protocollo comunale della SCA	
	(Segnalazione Certificata di Agibilità) e dalla data di deposito al	
	protocollo dell'Unione dei Comuni (SUAP) della S.C.I.A. (Segnalazione	
	Certificata di Inizio Attività).	
	- per tutto il periodo di durata del vincolo, l'immobile destinato a scopo	
	ricettivo o di sue parti potrà, in alternativa alla normale destinazione	
	d'uso, essere utilizzato quale abitazione principale di soggetti aventi i	
	requisiti indicati nel Capo IV del Regolamento Comunale (destinazione	
	d'uso residenziale 1^ casa) mediante semplice comunicazione al	
	Comune, se eseguito senza opere edilizie, ovvero previo idoneo titolo	
	autorizzativo ove previsto dalla normativa vigente.	
	- limitatamente alle unità immobiliari di cui al comma precedente (destinate a	
	scopo ricettivo ma utilizzate quale abitazione principale di soggetti aventi i	
	requisiti indicati nel CAPO IV del presente regolamento) che hanno benefi-	
	ciato dei diritti edificatori, l'utilizzo quale abitazione principale è ammesso	
	per un periodo massimo di 10 anni (che non saranno computati ai fini della	
	durata del vincolo previsto dalla Convenzione e si aggiungeranno, pertanto,	
	alla durata del medesimo) in vigenza del vincolo turistico ricettivo, decorso	

	il quale il titolare dovrà ripristinare la gestione ricettiva ovvero potrà scio-	
	gliere l’obbligo convenzionale mediante la restituzione di diritti edificatori	
	in misura pari al rapporto tra la durata del vincolo da convenzione e la durata	
	residua del vincolo da convenzione.	
	- a rispettare quanto previsto all’art. 24 del Regolamento Comunale;	
	Alla scadenza del periodo di vincolo, sarà lo strumento urbanistico a disciplinare	
	la possibilità di cambi di destinazione d’uso della struttura.	
	ART. 3 – Determinazione della misura e della modalità dell’incentivazione a	
	favore del “Richiedente” e dei “Beneficiari”	
	3.1 Per effetto della sottoscrizione degli obblighi sopra descritti e in ottemperanza	
	a quanto previsto nel Regolamento Comunale, anche come integrato con le	
	delibere di Consiglio Comunale richiamate in premessa e per la tipologia	
	dell’intervento proposto, il Comune di Ponte di Legno attesta che competono al	
	“richiedente” e ai “beneficiari”, nei limiti di quanto previsto per le aree di	
	rispettiva proprietà, e rilascia agli stessi il beneficio dei diritti edificatori che	
	vengono qui attribuiti in misura pari a mq. 11.218,33 di S.L. avente destinazione	
	diversa da quella alberghiera .	
	Di questi complessivi mq. 11.218,33, il Richiedente e i Beneficiari chiedono di	
	utilizzare in via definitiva le superfici indicate per gli interventi riportati di cui	
	all’art. 1.3 lett..a) e 1.3, lett.b) (tot. Mq. 11.218,33 – mq 1.870,68 commerciali -	
	mq. 2.848,08 residenziali/commerciali jolly), che il Comune autorizza per il	
	rilascio del PDC richiamato alla lett. q) delle premesse.	
	Il Comune attestando, per l’effetto, che competono, al Richiedente e ai	
	Beneficiari, secondo le rispettive proprietà dei compendi di cui all’art. 1.3, i diritti	
	edificatori residui, pari adi mq. 6.499,57, aventi destinazione diversa da quella	

	ricettiva alberghiera, ((che verranno utilizzati per gli interventi 1.3.c) e 1.3.d) da	
	autorizzare definire con appositi Permessi di Costruire Convenzionati),e da	
	inserire nel registro dei diritti edificatori del Comune di Ponte di Legno, nelle	
	sezioni di seguito individuate, in conformità alle previsioni di cui alla	
	convenzione sottoscritta in data 14.3.2025, con atto rep. N 1470 del Segretario	
	Comunale di Ponte di Legno, dr. Fabio Gregorini, come da riparto indicato alle	
	lett. c), d) ed e) dell’art. 1.3.	
	I predetti diritti edificatori, avendone il richiedente formulato richiesta, al fine di	
	garantire la sostenibilità dell’intervento, vengono riconosciuti immediatamente e	
	possono essere utilizzati anche prima dell’ avvio/realizzazione della struttura	
	alberghiera ai sensi dell’art. 4 del “Regolamento comunale dei diritti edificatori”.	
	3.2 Il Comune ha verificato e approvato, nei limiti di seguito indicati, anche ai	
	sensi dell’art. 1.30, comma 7, lett. b) delle NTA e dell’art. 20 del regolamento	
	comunale dei diritti edificatori, in deroga al rapporto tra destinazione d’uso	
	principale e destinazione d’uso complementare, nonché al limite quantitativo	
	delle zone e al trasferimento tra zone di cui ai capi II e III del regolamento, ai	
	sensi dell’art. 20.3 del regolamento comunale dei diritti edificatori, la possibilità	
	di localizzazione e utilizzo dei diritti edificatori di cui al punto che precede,	
	all’interno dei seguenti compendi, meglio identificati al punto 1.3, che vengono	
	contestualmente convenzionati e in favore dei quali autorizza, ove necessario, il	
	relativo trasferimento, attestandone la possibilità di utilizzazione, avendo	
	verificato il rispetto degli indici di edificabilità massima, la destinazione d’uso e	
	il consumo di suolo programmato.	

3.3 I diritti edificatori di cui ai punti che precedono sono attribuiti al proponente

e iscritti nel registro dei diritti edificatori in capo al Richiedente, ad eccezione dei diritti edificatori già indicati in capo ai Beneficiari al punto 1.3.

3.4 La possibilità di trasferimento e utilizzo dei diritti edificatori rimasti in capo al Proponente è subordinata alla stipula di atto notarile di cessione – trasferimento dei diritti edificatori in favore dei fondi di localizzazione, per quanto eccedente gli atti già trascritti e richiamati in premessa alla lett. m), registrato e trascritto, con possibilità di richiesta di permesso di costruire entro 10 anni dalla presente convenzione.

L'effettivo utilizzo dei predetti diritti edificatori sui fondi identificati al punto 1.3, nonché la possibilità della relativa richiesta di permesso di costruire sono subordinati alla sottoscrizione della convenzione disciplinante il permesso di costruire per la realizzazione della struttura alberghiera.

3.5 In caso di mancata stipula dell'accordo di cessione dei diritti edificatori con i beneficiari, o in caso di mancata autorizzazione allo sfruttamento integrale degli stessi sui fondi di cui all'art. 1.3, il proponente l'intervento e i beneficiari potranno chiedere il trasferimento e la localizzazione dei relativi diritti premiali, all'interno della zona 1 della planimetria allegata al Regolamento di cui ai capi II e III del Regolamento e alle sezioni B e C del registro, senza limiti di distanza e destinazione, su aree di proprietà o agli stessi riconducibili o, in alternativa, previo accordo con l'amministrazione sulle possibilità di localizzazione alternativa.

Il convenzionamento della SL premiale non è, infatti, condizionante, per il Comune, ferme le obbligazioni nascenti dall'intervento incentivato. Il richiedente e i beneficiari potranno, dunque, chiedere la stipula di una convenzione integrativa, senza necessità di partecipazione alla stessa dei Beneficiari non

	interessati dalla modifica, per la localizzazione alternativa, dei diritti edificatori	
	premiali a questi non trasferiti con atto trascritto, su aree di proprietà del	
	richiedente o dei beneficiari e/o su aree riconducibili agli stessi, nel rispetto degli	
	indici di edificabilità massima e delle altre prescrizioni riferite all’ambito di	
	intervento alternativo proposto, ferma la deroga qui accordata al rapporto tra	
	destinazione d’uso principale e destinazioni complementari.	
	3.6 Il rilascio del titolo edilizio che legittima la costruzione dei volumi diversi da	
	quelli alberghieri, (volumi premiali), potrà avvenire anche prima dell’avvio dei	
	lavori della struttura ricettiva.	
	3.7 Onde contemperare le esigenze pubbliche e quelle del proponente	
	l’intervento, ricadente in diversi ambiti e zone del territorio comunale, disciplinati	
	da diversi capi del regolamento e sezioni del registro, le parti hanno concordato	
	che i benefici e i diritti edificatori siano disciplinati come segue:	
	a) I titolari dei diritti edificatori attribuiti ai sensi degli artt. 3.1 e 3.2 potranno	
	chiedere il rilascio del permesso di costruire entro 10 anni dalla stipula della	
	presente convenzione e dall’iscrizione nel registro dei diritti edificatori;	
	b) I diritti edificatori sono localizzati sui fondi di destinazione più sopra	
	individuati, condizionatamente alla possibilità di effettivo utilizzo in loco.	
	Qualora, anche per l’effetto di prescrizioni di altri enti, (a titolo	
	esemplificativo, Ministero della Cultura, Soprintendenza, Ente Parco,	
	Comunità Montana, Provincia, Regione, etc.), non venga autorizzato un	
	intervento che esaurisca la capacità edificatoria attribuita a ciascun	
	compendio dall’art. 1.3 che precede, entro il termine di 18 mesi dalla	
	domanda, il titolare del relativo diritto potrà chiedere al Comune il rilascio	
	di certificati dei diritti edificatori e/o il trasferimento degli stessi, con	

	possibilità di sfruttamento entro 10 anni dal rilascio del CDE, (anche ove	
	eccedente il termine di cui alla lett. a)) come previsto al punto 3.5 che	
	precede;	
	ART. 4 – Mancato rispetto degli obblighi convenzionali ed applicazione delle	
	sanzioni	
	La mancata realizzazione o messa in esercizio della struttura ricettiva autorizzata e	
	convenzionata da parte del “Richiedente” o proprietario successore avente causa	
	configura la violazione degli obblighi convenzionali posti alla base del meccanismo	
	incentivante previsto dal PGT, con conseguente applicazione, previo apposito	
	procedimento in contraddittorio con il trasgressore, di quanto previsto dall’ art. 25 -	
	Obblighi dei beneficiari e penali convenzionali del Regolamento Comunale.	
	Di seguito il testo integralmente trascritto:	
	<i>1. Il beneficio concesso, ai sensi del precedente art. 23 comma 1, in termini di</i>	
	<i>diritti edificatori incentivanti a destinazione diversa da quella turistico ri-</i>	
	<i>cettiva, trova la sua giustificazione urbanistica (secondo i principi della in-</i>	
	<i>centivazione urbanistica di cui all’art. 11 della L.R. n. 12/2005) nella assun-</i>	
	<i>zione formale dell’obbligo di realizzare, attivare e gestire e non mutare la</i>	
	<i>destinazione d’uso della struttura ricettiva incentivata, nel termine previsto</i>	
	<i>dalla convenzione urbanistica.</i>	
	<i>2. La mancata realizzazione e messa in esercizio della struttura ricettiva auto-</i>	
	<i>rizzata e convenzionata (intervento incentivato), entro il termine convenzio-</i>	
	<i>nalmente stabilito, configura grave violazione degli obblighi convenzionali</i>	
	<i>posti alla base del meccanismo incentivante previsto dal PGT, con conse-</i>	
	<i>guente applicazione delle penali di cui al precedente art. 25 a carico del</i>	
	<i>soggetto inadempiente.</i>	

	3. Se, prima della scadenza del termine convenzionalmente stabilito per la rea-	
	lizzazione e messa in esercizio della struttura ricettiva incentivata (o comun-	
	que prima della realizzazione e messa in esercizio della struttura ricettiva	
	autorizzata e convenzionata), sia autorizzato l'utilizzo del volume (diritto	
	edificatorio incentivante) attribuito con certificato per effetto del processo	
	incentivante, il rilascio del relativo titolo edilizio dell'intervento incentivante	
	dovrà essere subordinato alla formale assunzione, da parte del richiedente,	
	dei seguenti impegni verso il Comune:	
	- l'impegno personale a garantire, con il proprio patrimonio, l'obbli-	
	gazione inerente al pagamento della penale eventualmente dovuta dal	
	soggetto inadempiente per l'eventualità della mancata realizzazione e	
	messa in esercizio della struttura ricettiva autorizzata e convenzionata, en-	
	tro il termine convenzionalmente stabilito o quello eventualmente proro-	
	gato ai sensi dell'art. 23 che precede;	
	- l'impegno ad ottenere da primario istituto bancario o assicurativo	
	il rilascio, in favore del Comune, al momento della dichiarazione di fine	
	lavori inerenti all'intervento incentivante (che sfrutta i diritti edificatori	
	incentivanti), di una polizza di garanzia bancaria o polizza assicurativa a	
	prima richiesta e senza eccezioni, per il pagamento della penale determi-	
	nata in base al successivo comma 6, dovuta dal soggetto inadempiente per	
	l'eventualità della mancata realizzazione e messa in esercizio della strut-	
	tura ricettiva autorizzata e convenzionata, entro il termine convenzional-	
	mente stabilito o quello eventualmente prorogato ai sensi dell'art. 23 che	
	precede;	

	- <i>l'impegno, in caso di mancato ottenimento della predetta polizza di</i>	
	<i>garanzia bancaria o polizza assicurativa a prima richiesta e senza ecce-</i>	
	<i>zioni, a non presentare istanza o dichiarazione intesa ad ottenere l'agibi-</i>	
	<i>lità degli edifici realizzati mediante lo sfruttamento dei diritti edificatori</i>	
	<i>incentivanti, fino a quando non sia realizzata e messa in esercizio la strut-</i>	
	<i>tura ricettiva (incentivata) autorizzata e convenzionata (o fino all'otteni-</i>	
	<i>mento della predetta garanzia).</i>	
	4. <i>Tali impegni verso il Comune dovranno essere assunti formalmente me-</i>	
	<i>diate apposita convenzione accessiva al titolo edilizio (convenzionato) che</i>	
	<i>autorizzi lo sfruttamento di diritti edificatori incentivanti. Si intende per ti-</i>	
	<i>tolo edilizio relativo all'intervento incentivante quello che autorizzi l'attua-</i>	
	<i>zione di una potenzialità edificatoria comprensiva, anche solo in parte, di</i>	
	<i>diritti edificatori incentivanti (a destinazione extra turistico-ricettiva), origi-</i>	
	<i>nati dal meccanismo incentivante previsto dal PGT.</i>	
	5. <i>Per l'eventualità della mancata realizzazione e messa in esercizio della</i>	
	<i>struttura ricettiva autorizzata e convenzionata (intervento incentivato) entro</i>	
	<i>il termine convenzionalmente stabilito, o quello eventualmente prorogato ai</i>	
	<i>sensi dell'art. 23 che precede, la misura della penale dovuta al Comune (e</i>	
	<i>della corrispondente garanzia di cui al precedente comma 3, e salvo quanto</i>	
	<i>stabilito nel seguente comma 6) sarà determinata assumendo, quale valore</i>	
	<i>massimo dei diritti edificatori incentivanti, l'importo di € 2.000,00/mq di su-</i>	
	<i>perficie.</i>	
	6. <i>Alla presentazione della comunicazione di fine lavori dell'intervento incen-</i>	
	<i>tivante, l'Ufficio Tecnico Comunale verificherà lo stato di avanzamento la-</i>	

	<i>vori dell'intervento incentivato e procederà alla conseguente determina-</i>	
	<i>zione del valore della polizza di garanzia bancaria o polizza assicurativa a</i>	
	<i>prima richiesta e senza eccezioni, da depositare per l'accettazione della fine</i>	
	<i>lavori e l'attestazione dell'agibilità, secondo i seguenti criteri di riduzione</i>	
	<i>percentuale del valore totale:</i>	
	<i>- 20% per la completa realizzazione degli scavi;</i>	
	<i>- 20% per la completa realizzazione della struttura al rustico;</i>	
	<i>- 30% per la realizzazione delle chiusure perimetrali e della copertura;</i>	
	<i>- 30% al completamento dell'intervento e messa in esercizio della struttura</i>	
	<i>ricettiva.</i>	
	<i>Le riduzioni saranno applicate in relazione alle opere effettivamente realizzate</i>	
	<i>e accertate dall'Ufficio Tecnico Comunale e potranno portare a richieste di</i>	
	<i>svincolo parziale della garanzia, in relazione al progressivo avanzamento dei</i>	
	<i>lavori dell'intervento incentivato. Qualora l'intervento incentivato non sia</i>	
	<i>ancora iniziato, verrà mantenuto il valore massimo di € 2.000,00/mq.</i>	
	<i>I commi 2-3-4-5-6 regolano esclusivamente la ipotesi della mancata/parziale</i>	
	<i>realizzazione o messa in esercizio della struttura ricettiva autorizzata e</i>	
	<i>convenzionata (intervento incentivato); la diversa ipotesi del mancato</i>	
	<i>mantenimento del vincolo di destinazione d'uso nel corso di validità delle</i>	
	<i>convenzioni sottoscritte è regolato dai commi che seguono.</i>	
	<i>Qualora, previo accordo tra il soggetto incentivante e il soggetto incentivato,</i>	
	<i>la garanzia prevista dai commi che precedono potrà essere prestata</i>	
	<i>direttamente dal soggetto incentivato, in luogo del soggetto incentivante, a</i>	
	<i>condizione che la stessa sia conforme alle caratteristiche sopra riportate e alle</i>	

	<i>condizioni stabilite dalla convenzione e sia preventivamente accettata</i>	
	<i>dall'Amministrazione Comunale.</i>	
	<i>7. Nel caso in cui la struttura ricettiva autorizzata e convenzionata, oggetto</i>	
	<i>dell'intervento incentivato, non venga realizzata, completata o messa in</i>	
	<i>esercizio, la presentazione della polizza e/o l'eventuale escussione della</i>	
	<i>stessa, non determina il venir meno degli obblighi urbanistici gravanti</i>	
	<i>sull'area dell'intervento incentivato.</i>	
	<i>8. Il trasferimento totale o parziale dell'azienda, la trasformazione, la fusione</i>	
	<i>e la scissione societaria, nonché l'affitto dell'azienda non comportano vio-</i>	
	<i>lazione degli obblighi ed adempimenti stabiliti dalla convenzione, purchè</i>	
	<i>vengano contestualmente trasferiti tali obblighi ed adempimenti.</i>	
	<i>9. Dopo la regolare messa in esercizio della struttura ricettiva nessuna san-</i>	
	<i>zione e/o penale è applicabile al beneficiario dei diritti edificatori.</i>	
	<i>10. Dopo la regolare messa in esercizio della struttura ricettiva di tipo alber-</i>	
	<i>ghiero, il mancato rispetto degli obblighi gestionali di cui al precedente ar-</i>	
	<i>ticolo 18, con assenza di esercizio della medesima per almeno un triennio</i>	
	<i>continuato, comporterà, in disparte eventuali sanzioni per violazione del</i>	
	<i>D.P.R. 380/2001, l'applicazione di una penale convenzionale in capo al ti-</i>	
	<i>tolare della struttura pari a €. 3.000,00 annui per ognuna delle camere e/o</i>	
	<i>€ 5.000,00 annui per ognuna delle unità immobiliari che compongono la</i>	
	<i>struttura</i>	
	<i>11. Il gestore risponderà in solido con il titolare delle strutture delle penali di</i>	
	<i>cui ai precedenti commi;</i>	
	ART. 5 – Dichiarazione di interesse pubblico	

	Il Consiglio Comunale di Ponte di Legno, con deliberazione n_ del_, ha dichiarato	
	l'interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento ricettivo di progetto, di cui	
	all'art. 1.	
	ART 6 – Attuazione dell'intervento	
	Le condizioni di rilascio del permesso di costruire convenzionato per la	
	realizzazione della struttura alberghiera sono definite in conformità alla delibera	
	di Consiglio Comunale n. 31 del 04/09/2026;	
	Ai sensi dell'art. 3 del Regolamento, per utilizzo dei diritti edificatori si intende	
	l'effettivo concretizzarsi della possibilità edificatoria attraverso il rilascio del	
	titolo che legittima la costruzione.	
	L'utilizzo dei diritti edificatori incentivanti di cui all'art. 3 della presente	
	convenzione è subordinato al rilascio dei necessari titoli abilitativi.	
	ART. 7 Varianti	
	È consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione	
	di preventiva variante alla presente convenzione, modificazioni	
	planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione	
	previste negli elaborati grafici del PDC convenzionato, non incidano sul	
	dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di	
	aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.	
	Il Comune è a conoscenza che le richieste del futuro gestore della struttura	
	alberghiera potrebbero portare, in corso d'opera, a richiedere all'amministrazione	
	l'autorizzazione di varianti progettuali funzionali all'aumento della capacità	
	ricettiva e, quindi, della superficie incentivata che genera CDE premiali.	
	Il Comune riconosce al richiedente, al deposito della fine lavori dell'intervento	
	ricettivo-alberghiero, il diritto all'attestazione degli eventuali diritti edificatori	

	ulteriori che fossero conseguenti all’aumento della superficie ricettiva indicata al	
	punto n) delle premesse, in misura pari a tale aumento.	
	Tali CDE potranno essere localizzati e/o ceduti, ai sensi dell’art. 10 e dell’art.	
	19.3 e 19.4 del Regolamento, ad altri compendi che ricadano in tutti gli Ambiti	
	edificabili, senza limiti di distanza e destinazione in Zona 1 della planimetria	
	allegata al Regolamento, solo per aree di proprietà, propria o di società	
	controllate, o, in alternativa, previo accordo con l’amministrazione sulle	
	possibilità di localizzazione alternativa.	
	ART. 8 - Ulteriori pattuizioni e clausole,	
	Il “Richiedente” o suo successore avente causa, può chiedere modifiche alla	
	destinazione d’uso turistico-ricettiva per giustificate ed oggettive motivazioni e	
	l’eventuale mutamento di destinazione d’uso è sottoposto alla Amministrazione	
	Comunale, che determinerà in ordine all’ammissibilità della richiesta ed alla	
	quantificazione della “penale” conseguente.	
	Tutte le spese inerenti e conseguenti la convenzione, così anche di quelle	
	conseguenti l’eventuale atto di cancellazione anticipata del vincolo, sono a carico	
	totale del “richiedente”. Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri	
	Immobiliari, competente per il territorio, a trascrivere il presente atto affinché	
	siano note a terzi le obbligazioni assunte con sollievo dello stesso Conservatore	
	da ogni responsabilità al riguardo.	
	Rinuncia il Comune di Ponte di Legno all’iscrizione dell’ipoteca legale.	
	La trascrizione del presente atto sarà eseguita a cura del Comune di Ponte di	
	Legno ed a spese del “richiedente”. Alla scadenza della presente convenzione, il	
	richiedente dovrà provvedere alla cancellazione del vincolo trascritto presso la	
	Conservatoria dei Registri Immobiliari a proprie cure e spese.	

Ai sensi dell'art.20, comma 2, della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 così come modificato dalla Legge 27 dicembre 2017 n. 205, il presente atto è soggetto all'imposta di registro in misura fissa ed è esente dalle imposte catastali e ipotecarie.

E, richiesto, io Segretario ho ricevuto questo atto da me pubblicato mediante lettura fattane alle parti che, a mia richiesta, previa conferma in ogni sua parte, l'hanno dichiarato conforme alla loro volontà e meco sottoscritto.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL RICHIEDENTE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA, IGIENE E AMBIENTE

IL SEGRETARIO COMUNALE