



COMUNE di PONTE DI LEGNO

Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 68 DEL 22-09-2026

OGGETTO: **APPROVAZIONE PROGETTO PER LA TRASLAZIONE E PERMUTA SENZA CONGUAGLIO ECONOMICO DELLA SEDE STRADALE DI VIA NAZIONALE, AUTORIZZAZIONE PRELIMINARE DELLE OPERE DI REGIMAZIONE DEL TORRENTE ACQUASERIA A SCOMPUTO ONERI, E CONCESSIONE DI AREA COMUNALE ALLA SOCIETÀ 'LA CASCATA S.R.L.' AI FINI DELLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO COMPLESSO ALBERGHIERO RICONOSCIUTO DI INTERESSE PUBBLICO.**

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

RICORDATO 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 deliberazione della Giunta Comunale 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 deliberazione della Giunta Comunale 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 deliberazione della Giunta Comunale 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 deliberazione della Giunta Comunale n. 97 del 23/11/2022, si è approvato l'avvio del procedimento relativo alla IV 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, ai sensi dell'articolo 13 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss. mm. e ii., unitamente alla verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale (VAS) e alla valutazione di incidenza per presenza di siti inseriti nella rete natura 2000;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 100 del 05/12/2024 si è rettificato l'Avvio del Procedimento per la redazione della quarta Variante puntuale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) relativa al Piano delle Regole del Piano dei Servizi e del Documento di Piano, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/05 e ss. mm. e ii., nonché alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) e di Valutazione di Incidenza (V.I.C.), ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 ss. mm. e ii. - Testo Unico Ambientale - della L.R. Lombardia 11 marzo 2005, n. 12, della D.C.R. Lombardia n. VIII/351 del 13 marzo 2007 e relative DD.GG.RR. attuative, oltre che dell'art. 5 del D.P.R. n. 357/97 e s.m.i. e dell'art. 25-bis della L.R. n. 86/1983 e s.m.i. in quanto, a seguito delle numerose osservazioni pervenute da parte dei Cittadini, la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica non è sufficiente e, pertanto, si dovrà procedere direttamente alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 24/07/2026, si è provveduto alla "ADOZIONE DELLA 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.";

CONSIDERATO CHE:

- in data la 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 in data 31/07/2026, con protocollo comunale n. 6519, rubricato con il codice EDI/2026/06519/PDC, ha richiesto il rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato per la realizzazione di una "NUOVA STRUTTURA ALBERGHIERA E RESIDENZE" a firma dello Studio SPERI Società di Ingegneria e Architettura S.p.A. con sede in Lungotevere delle Navi, 19, 00196 Roma;
- per la completa attuazione delle previsioni del progetto di cui sopra, in data 08/08/2025 con protocollo comunale 6777, la Società "LA CASCATA S.R.L.", ha richiesto il rilascio

di un Permesso di Costruire per l'intervento di "RIQUALIFICAZIONE DEL TORRENTE ACQUASERIA AI FINI TURISTICI E IDRAULICI CON TRASLAZIONE STRADA ESISTENTE IN LOC. LA CASCATA" da eseguirsi in Via Corno D` Aola n. 1, a firma del Dott. Forestale Maffei Lazzaro, con sede in Via Cedegolo, 21, 25051, Cedegolo (BS);

- in data 27/08/2025 con protocollo comunale 7142, la Società "LA CASCATA S.R.L.", ad integrazione della pratica prot. 6777 ha depositato la richiesta di:
 - scomputo dei costi per entrambe le opere;
 - acquisto in permuta con terreno strada nuova del reliquato della vecchia strada;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 04/09/2026, si è deliberato "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" disponendo la sdemanializzazione dell'attuale sede stradale, con inserimento nel piano delle alienazioni comunali;

RILEVATO che l'intervento di realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera di categoria cinque stelle riveste particolare rilevanza strategica per il territorio comunale, in quanto suscettibile di contribuire al rafforzamento dell'offerta turistico-ricettiva, alla qualificazione e diversificazione dell'economia locale e all'incremento dell'attrattività del Comune quale destinazione turistica;

CONSIDERATO altresì che la realizzazione dell'intervento può determinare positive ricadute sul tessuto economico e produttivo locale, favorendo l'indotto connesso alle attività turistiche, commerciali e di servizio, nonché concorrendo alla valorizzazione delle risorse e delle potenzialità del territorio;

RITENUTO, pertanto, che l'intervento assuma particolare interesse per il perseguimento degli obiettivi di sviluppo e valorizzazione del territorio comunale e possa costituire un elemento significativo nel più ampio processo di crescita e qualificazione dell'offerta turistica locale;

DATO ATTO che, dall'analisi del progetto proposto e, in particolare, delle opere previste sulle aree esterne, emerge un'interessante proposta di riqualificazione del Torrente Acquaseria, suscettibile di determinare positive ricadute sotto il profilo ambientale, paesaggistico e della valorizzazione del contesto territoriale;

RITENUTO PERTANTO di doversi esprimere in merito a quanto richiesto;

ACQUISITI, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile espressi dai competenti Responsabili dei servizi;

Con voti unanimi e favorevoli, resi ai sensi di legge:

DELIBERA

1. **DI APPROVARE** le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

2. **DI AUTORIZZARE** la traslazione dell'area di sedime della strada "Via Nazionale", come da progetto allegato alla domanda prot. 6777, e la permuta senza conguaglio economico per l'Amministrazione con il nuovo tracciato della strada pubblica;
3. **DI AUTORIZZARE** sin da subito la Società "LA CASCATA S.R.L." a utilizzare la porzione di area Comunale, e di fissare in mesi 24 dal rilascio del Titolo Edilizio per la realizzazione del nuovo hotel, la tempistica entro la quale la Società "LA CASCATA S.R.L." dovrà consegnare finita la nuova strada alla Amministrazione Comunale;
4. **DI RICHIEDERE** che le opere di finitura della nuova strada siano analoghe a quelle attuali e che in caso si formassero dei dislivelli particolari dovranno essere posizionate delle ringhiere a protezione a carico della Società "LA CASCATA S.R.L.";
5. **DI DARE ATTO** che la documentazione prodotta, sebbene priva di Computo Metrico Estimativo, consente di compiere le valutazioni del caso, pertanto le opere di regimazione del Torrente Acquaseria, compresa la realizzazione del nuovo ponte, previste dal progetto prot. 6777 verranno trattate e autorizzate a scomputo degli oneri la cui formalizzazione resta subordinata alla presentazione dei costi di costruzione, escludendo l'IVA e le spese di progetto che saranno a carico della Società "LA CASCATA S.R.L.";
6. **DI DEMANDARE** al Responsabile del servizio competente tutti gli adempimenti gestionali conseguenti al presente provvedimento, compresa la predisposizione di tutti gli atti.
7. **DI EVIDENZIARE** che dalla presente deliberazione non dovranno derivare costi alla Amministrazione, pertanto atti, frazionamenti, spese tecniche in generale, saranno totalmente a carico della Società "LA CASCATA S.R.L.".
8. **DI DICHIARARE**, con separata votazione unanime, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 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.