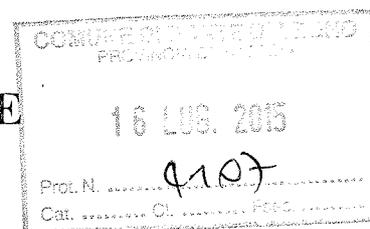


## PARERE LEGALE



### 1. Premessa.

In data 10 giugno 2015 il Commissario ad Acta del Comune di Ponte di Legno, Arch. Camillo Cugini, ha conferito alla scrivente legale iscritta presso l'Ordine degli Avvocati di Cremona, con studio in Crema (CR), Piazza Istria e Dalmazia n. 20, l'incarico di fornire un approfondimento giuridico relativamente ad una questione che riveste particolare importanza ai fini dell'approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio del Comune di Ponte di Legno.

In particolare, i termini della questione sono i seguenti:

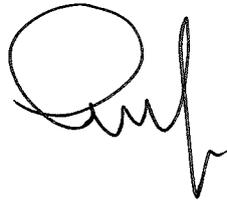
*“A Ponte di Legno vi sono numerose attività alberghiere.*

*Il mantenimento, il potenziamento della ricettività turistico alberghiera è obiettivo primario del P.G.T. dalignese, tanto che su 20 ambiti trasformativi previsti dal P.G.T. adottato, 19 prefigurano la realizzazione di esercizi turistici.*

*Purtuttavia, nel Piano delle Regole del P.G.T., non tutti gli esercizi alberghieri esistenti sono collocati nell'Ambito urbanistico del Piano delle Regole denominato “Ambiti Urbani a destinazione turistico ricettiva”, ma bensì solo una parte di loro.*

*Altri sono collocati in ambiti del territorio denominati “Ambiti urbani consolidati di interazione tra sistemi insediativi/territoriali diversificati”, oppure “Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico/ambientale”.*

ALLEGATO AL DECRETO DEL  
COMMISSARIO AD ACQUA 2  
del 15/7/2015



*La conseguenza è che ai primi esercizi è di fatto impedito il cambio d'uso da esercizio alberghiero a residenziale libero, mentre ai secondi è consentito.*

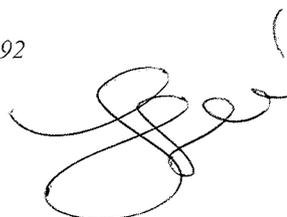
*Emerge con chiarezza che gli imprenditori turistico alberghieri ambiscono ad avere la possibilità di riconvertire funzionalmente il proprio immobile a destinazione residenziale”.*

Il Commissario ad Acta del Comune di Ponte di Legno, ha richiesto quindi alla scrivente legale se, al fine di contemperare i differenti interessi che coesistono all'interno del territorio del Comune di Ponte di Legno ed al fine di eliminare le eventuali diversità di trattamento che potrebbe presentare la disciplina attuale del Piano di Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n. 38 del 26/11/2014, sia possibile inserire una previsione “mitigatrice” all'interno dell'apparato normativo del Piano delle Regole in forza della quale sarà previsto che ogni richiesta di cambio d'uso delle strutture turistico-alberghiere, debba essere subordinato al rilascio di un titolo abilitativo convenzionato.

## **2. Esame degli atti.**

Al fine di poter evadere l'incarico conferitomi dal Commissario ad Acta del Comune di Ponte di Legno si è reso necessario un esame approfondito del seguente materiale, così composto e ordinato:

1. Relazione del Documento di Piano (P.h.01)
2. Indirizzi del Documento di Piano – Ambiti di Trasformazione, Individuazione e Disposizioni Attuative (P.h.02).



3. Norme di Attuazione del Piano delle Regole, così come modificate dal Commissario ad Acta, in particolar modo, art. 7.4..

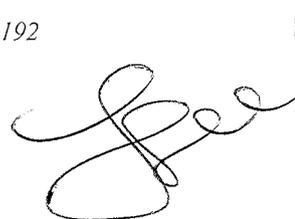
### **3. Argomentazioni.**

Appare preliminarmente opportuno mettere in evidenza che il Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio del Comune di Ponte di Legno *in fieri* ha come obiettivo, nel quinquennio di durata dello stesso Documento di Piano, di attribuire priorità alla realizzazione di strutture turistico-ricettive, in special modo di tipo alberghiero, di elevata qualità.

Ciò verrà attuato realizzando indispensabili strutture d'accoglienza per completare l'offerta turistica del territorio, anche integrando e migliorando quelle già esistenti.

Tuttavia, questa appena descritta non è un'esigenza nuova, infatti da quanto emerge dalla lettura approfondita dei singoli documenti di cui si compone il Piano di Governo del Territorio, già negli anni passati il Comune di Ponte di Legno aveva incrementato le strutture per sport invernali, anche riqualificando quelle esistenti, mediante stipulazione di un accordo interregionale con gli enti pubblici locali.

Il comune di Ponte di Legno, che ha un'attività economica largamente incentrata sul turismo e sulle attività ad esso connesse, consapevole che il turismo invernale è l'attività commerciale più importante, si prefigge di potenziare l'offerta turistica stagionalizzata legata all'escursionismo, agli sport estivi e alle attività storico-culturali, ritenendo necessario prevedere un'ulteriore significativa implementazione degli impianti e infrastrutture



*Avvocato Ilaria Groppelli*

*Piazza Istria e Dalmazia n. 20  
26013 Crema (CR)*

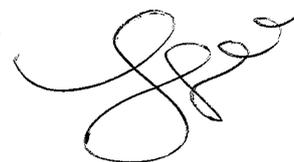
*Tel. 0373/250193  
Fax 0373/250193*

esistenti al fine di dare definitiva attuazione alle linee guida poste inizialmente alla base del progetto denominato “*Il Grande sogno*”, che porterà ad estendere ulteriormente i chilometri di piste nel comprensorio che va dal Passo del Tonale a Ponte di Legno e Temù.

Condizione necessaria per consentire la realizzazione di questo obiettivo è quello di attribuire priorità alla conservazione e allo sviluppo della capacità ricettiva esistente, migliorando qualitativamente e quantitativamente le attività turistico-ricettive, allo scopo di incentivare un’offerta turistica di pregio.

Ad ogni modo, il Comune di Ponte di Legno, consapevole che il raggiungimento di questi obiettivi comporterà un rilevante onere economico per gli operatori, in quanto si renderà necessario l’impiego di rilevante capitale, ha previsto che nel caso in cui si addivenga alla realizzazione di nuove attività ricettive o alla riqualificazione e/o ampliamento di quelle esistenti verrà previsto un regime di incentivazione premiale di tali interventi, meglio specificato nel documento denominato “*Indirizzi del Documento di Piano – Ambiti di Trasformazione, Individuazione e Disposizioni Attuative (P.h.02)*”.

Nel procedimento premiale d’incentivazione è stata prevista la possibilità di avere come destinazione d’uso complementare la residenza turistica (la c.d. seconda casa) e la residenza continuativa in quantità non superiore al 10% (la c.d. prima casa), le modalità di attuazione vengono rimandate ad un apposito regolamento che sarà redatto successivamente.



#### **4. Conclusioni.**

Rispondendo per inciso al quesito sottoposto, appare ragionevole ritenere che l'inserimento nell'apparato normativo del Piano delle Regole di una disposizione "mitigatrice" in forza della quale sarà previsto che ogni richiesta di cambio d'uso delle strutture turistico-alberghiere dovrà essere subordinata al rilascio di un titolo abilitativo convenzionato, fornisce il corretto riequilibrio dei differenti interessi esistenti all'interno dell'intero territorio.

Demandando infatti all'Organo comunale competente la decisione finale in ordine alla bontà o meno della richiesta di cambio d'uso, l'Organo comunale dovrà necessariamente valutare se la singola specifica richiesta sottoposta al suo vaglio sarà coerente con gli obiettivi fatti propri dal Documento di Piano e pertanto rispondente alle esigenze primarie specificate nel medesimo Documento di Piano in ordine alla finalità primaria del potenziamento dell'economia dalignese attraverso le strutture turistico-ricettive in particolar modo alberghiere, avendo riguardo alla circostanza che il turismo risulta rivestire primaria importanza all'interno dell'intero territorio comunale di Ponte di Legno.

Si ritiene, inoltre, che l'inserimento nell'apparato normativo del Piano delle Regole di una disposizione "mitigatrice" che subordina al rilascio di un titolo abilitativo convenzionato la richiesta di cambio d'uso delle strutture turistico-ricettive (art. 7.4) non vada ad impattare sull'*iter* procedimentale di approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio del Comune di Ponte di Legno (con riferimento ad esempio all'obbligo di una ripubblicazione del P.G.T. medesimo), in quanto tale previsione risulta



*Avvocato Ilaria Groppelli*

*Piazza Istria e Dalmazia n. 20  
26013 Crema (CR)*

*Tel. 0373/250193  
Fax 0373/250193*

coerente ed omogenea con l'intero assetto normativo voluto dall'amministrazione dalignese e già oggetto di adozione con Delibera C.C. n. 38 del 26/11/2014.

A disposizione per ulteriori chiarimenti.

Crema, lì 20 giugno 2015

  
Avv. Ilaria Groppelli