



Comune di Livigno

Provincia di Sondrio

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 25

OGGETTO :PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA ALLA NORMATIVA URBANISTICA AI SENSI DELL'ART.40 DELLA L.R. 12/2005 PER LA RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE DEL FABBRICATO AD USO TURISTICO-RICETTIVO DI CATEGORIA 4 STELLE SOTTO L'INSEGNA "HOTEL ALEXANDER"

L'anno **duemilaventiquattro**, addì **trenta**, del mese di **Aprile**, alle ore **15:10**, nella sala delle adunanze consiliari, convocato dal Sindaco mediante avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito in sessione ORDINARIA ed in seduta PUBBLICA di PRIMA CONVOCAZIONE, il Consiglio Comunale

Sono presenti i Signori:

Cognome e Nome	Carica	Presente	Assente	Giustificato
GALLI REMO	SINDACO	X		
CANTONI THOMMY	CONSIGLIERE	X		
RUPANI CRISTINA	CONSIGLIERE	X		
ZINI SHARON	CONSIGLIERE	X		
PEDRANA CHRISTIAN	CONSIGLIERE	X		
RODIGARI DIEGO LUIGI	CONSIGLIERE		X	G
ZINI MARCO	CONSIGLIERE		X	G
CLAOTI MARINA	CONSIGLIERE	X		
IORI MICHELA	CONSIGLIERE		X	G
CUSINI MATTEO	CONSIGLIERE	X		
BORMOLINI GIUSEPPE	CONSIGLIERE	X		
ZINI LUCIO	CONSIGLIERE	X		
BORMOLINI NICOLAS	CONSIGLIERE	X		
Totale		10	3	

Assiste all'adunanza il Segretario Generale Signor **STEFANIA DOTT.SSA BESSEGHINI** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Signor **REMO GALLI** nella sua qualità di **SINDACO** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA ALLA NORMATIVA URBANISTICA AI SENSI DELL'ART.40 DELLA L.R. 12/2005 PER LA RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE DEL FABBRICATO AD USO TURISTICO-RICETTIVO DI CATEGORIA 4 STELLE SOTTO L'INSEGNA "HOTEL ALEXANDER"

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA la deliberazione di C.C. n. 78 del 14/11/2014 recate "*Permessi di costruzione in deroga per attrezzature turistico-ricettive esistenti. Criteri applicativi*" e le successive deliberazioni di C.C. n. 75 del 22/12/2022 e n. 17 del 28/04/2023 di integrazione, che dettano indirizzi e criteri per il rilascio di permessi di costruire in deroga ai sensi dell'art. 40 della L.R. n.12 dell'11.03.2005 e s.m.i. per le strutture turistiche ricettive sul territorio comunale,

RICHIAMATA ALTRESI' la deliberazione di C.C. n. 9 del 31.03.2023 recante "Interpretazione autentica degli artt. 49 e 50 delle Disposizioni Normative allegate al Piano di Governo del Territorio vigente, ai sensi della L.R. 12/2005 Art. 13 comma 14 bis";

VISTA l'istanza prot. n.18587 del 29/06/2023, a firma del legale rappresentante della Valbruna srl proprietaria della struttura turistico-ricettiva denominata "Hotel Alexander" tendente ad ottenere la deroga allo strumento urbanistico vigente per i lavori di riqualificazione funzionale con ampliamento del fabbricato ad uso turistico-ricettivo sotto l'insegna "Hotel Alexander" di categoria 4 stelle, contraddistinto catastalmente al Fg. 41 Mapp. 175 e 263;

PRESO ATTO che con la predetta istanza viene chiesto il rilascio di permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'art.40 della L.R. n.12 dell'11.03.2005 e s.m.i. per il superamento degli indici urbanistici fissati dall'art.49 delle disposizioni normative ed in particolare densità edilizia, altezza urbanistica e deroga dal confine comunale, come riportato nella tavola 9 agli atti (prot. 9664/2024), a firma dell'Arch. Riccardo Massimo Silvestri;

ATTESO che nello specifico la richiesta di deroga riguarda l'incremento della superficie lorda di pavimento di mq.427,52 di SLP da sommare ai mq. 3017,30 di SLP esistenti, il superamento dell'altezza urbanistica (dai 12,00 ml. consentiti dalla normativa ai 20,15 ml del fronte ovest), la realizzazione di mq. 1227,98 da adibire a fitness in parte in interrato e in parte fuori terra, la realizzazione di mq. 292,62 di superficie da mettere a disposizione come stanze del personale, la realizzazione di opere interrato in zona con sovrapposto vincolo di varco inedificabile;

DATO ATTO che l'intervento si inserisce in area di zona "*T1 – Zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere esistenti*" normate dall'art. 49 delle disposizioni normative, e con sovrapposto retino, su alcune porzioni a sud di "*varco inedificabile*" normate dall'art. 55.8 delle disposizioni normative allegate al PGT vigente;

DATO ATTO ALTRESI' che su alcune porzioni a sud del lotto di progetto è sovrapposto retino di "area boscata" per le quali dovrà ottenersi parere di compatibilità delle opere in progetto da parte della Comunità Montana Alta Valtellina;

PRESO ATTO che per il progetto in parola sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni paesaggistiche n.135/2020 prot.n.9142 del 15.04.2021 e successiva per realizzazione autorimessa interrata n.11/2024 prot.n.9905 del 17.04.2024;

PRESO ATTO ALTRESI' che il progetto è stato sottoposto alla valutazione della Giunta Comunale, la quale previo parere espresso della commissione alberghi con verbale 01/2023 nella seduta del 10.07.2023, con deliberazione n. 7 del 26.01.2024 ha dichiarato procedibile l'intervento proponendo l'accoglimento dell'istanza al Consiglio Comunale;

DATO ATTO che in data 15.04.2024 con prot. n. 9664 il tecnico di parte ha trasmesso documentazione integrativa con la quale ha modificato la disposizione dei parcheggi dapprima posizionati in fregio alla Via Gerus e ora ricollocati sul terreno distinto al Fg. 41 Mapp. 998 di proprietà di terzi e per i quali dovrà essere costituito atto notarile di vincolo dei parcheggi;

VISTI gli elaborati progettuali e tecnici allegati alle istanze di cui sopra e presenti agli atti;

RICONOSCIUTO

- l'interesse pubblico delle strutture ricettive, che per una località come Livigno rappresentano elemento costitutivo dell'interesse pubblico della intera collettività, in considerazione della vocazione economica del paese, legata a quella turistica, sia per la pratica degli sport invernali che del turismo di soggiorno estivo;
- che l'interesse pubblico è accentuato dal riconoscimento della necessità di consentire il costante processo di ammodernamento e miglioramento qualitativo delle strutture turistico-ricettive, allo scopo di assicurarne la capacità di far fronte alle esigenze della clientela, che pone in essere una domanda di nuovi servizi e di un livello qualitativamente sempre più elevato;

RITENUTO di poter confermare l'ispirazione di fondo dell'iniziativa, in relazione all'esigenza di utilizzare lo strumento fornito dal legislatore costituito dal permesso di costruire in deroga per conseguire non solo un potenziamento quantitativo ma un miglioramento qualitativo della ricettività turistico-alberghiera anche in funzione della sostenibilità ambientale ed armonizzazione delle strutture presenti nel contesto turistico della zona Teola. Ambito per il quale sono già presenti tutte le infrastrutture pubbliche a supporto delle attività alberghiere ivi insediate e per quelle oggetto dei futuri ampliamenti;

ATTESO che è possibile consentire il rilascio del permesso di costruire in deroga allo strumento urbanistico generale vigente, ai sensi dell'art. 40 della L.R. n°12 del 11.03.2005 e s.m.i. ed in esecuzione delle deliberazioni citate in premessa che dettano indirizzi e criteri per il rilascio dei permessi di costruire in deroga per le strutture turistiche ricettive sul territorio comunale;

RITENUTO di subordinare il rilascio del permesso di costruire alla condizione che sull'immobile beneficiario sia imposto un vincolo ventennale di destinazione d'uso, un vincolo ventennale della superficie destinata a fitness/wellness alla propria destinazione d'uso senza possibilità di essere trasformata per altre destinazioni oltre ad un vincolo di mantenimento almeno della categoria 4 stelle, mediante atto trascritto a cura e spese della Ditta proprietaria, allo scopo di garantire che il rilascio del titolo in deroga sia effettivamente e per lungo tempo finalizzato proprio alla salvaguardia della attività turistico-ricettiva che costituisce interesse pubblico fondamentale per la comunità livignasca, come perseguita dalla Amministrazione Comunale;

CONSIDERATO che

- nei termini indicati nelle lettere prot. 6971 del 18.03.2024, quali avvio del procedimento ai sensi dell'art. 40 comma 3° della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. è pervenuta un'unica osservazione;
- due persone individuate quali controinteressati nel procedimento di cui sopra, risultano irreperibili;
- nell'osservazione pervenuta con nota prot. 8449 del 02.04.2024, i proprietari del terreno limitrofo a quello d'intervento Fg. 41 Mapp. 181 chiedono il rispetto delle distanze legali così come imposte da normativa, che non venga pregiudicato lo sviluppo del loro lotto e che sia garantito l'accesso ai lotti di proprietà

durante le attività di cantiere. Segnalano inoltre la presenza dello scarico delle acque montane sul lotto dove è prevista la realizzazione della nuova autorimessa interrata.

RITENUTO di poter controdedurre che l'istanza pervenuta non è attinente a quanto richiesto con lettera di avvio del procedimento in quanto non entra nel merito degli aspetti urbanistici oggetto di deroga ma tratta di questioni civilistiche tra proprietari confinanti se non nella parte di segnalazione dello scarico delle acque montane per il quale viene prescritto al progettista ed alla proprietà di provvedere affinché il medesimo venga garantito senza pregiudizio dei terreni di proprietà di terzi integrando allo scopo gli elaborati grafici di progetto;

DATO ATTO che la presente non costituisce alcun titolo in merito alla disponibilità delle aree di proprietà comunale;

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, quale riportato in allegato, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

Il Sindaco: "Questo albergo che farà parte del villaggio olimpico e che farà parte dell'offerta turistica del 2026, ha richiesto una riqualificazione funzionale per ampliare sia i servizi, sia la parte strutturale dell'albergo."

con voti 10 favorevoli e 0 contrari, espressi in forma palese, essendo 10 i presenti dei quali 10 i votanti e 0 gli astenuti

D E L I B E R A

APPROVARE il rilascio del Permesso di Costruire in deroga allo strumento urbanistico vigente (PGT), ai sensi dell'art.40 comma 3° della L.R. n.12 dell'11.03.2005, per il progetto di riqualificazione funzionale con ampliamento del fabbricato ad uso turistico-ricettivo sotto l'insegna "Hotel Alexander" di categoria 4 stelle, dell'immobile contraddistinto catastalmente al Fg. 41 Mapp. 175 e 263 come da elaborati grafici e descrittivi presenti agli atti;

DISPORRE che il rilascio del permesso di costruire in deroga sia subordinato alla sottoscrizione di:

- atto di vincolo ventennale di destinazione d'uso dell'albergo;
- atto di vincolo di destinazione d'uso senza possibilità di essere trasformata per altre destinazioni, della superficie destinata a fitness/wellness
- atto di vincolo di mantenimento della categoria a 4 stelle,

trascritti a cura e spese della Ditta proprietaria, allo scopo di garantire che il rilascio del titolo in deroga sia effettivamente e per lungo tempo finalizzato proprio alla salvaguardia della attività turistico-ricettiva che costituisce interesse pubblico fondamentale per la comunità livignasca, come perseguita dalla Amministrazione Comunale;

PRESCRIVERE ai progettisti della pratica edilizia in parola, di integrare, prima del rilascio del permesso di costruire, il fascicolo progettuale, aggiornando le tavole grafiche con l'inserimento dei drenaggi e dello scarico delle acque provenienti da monte ora presenti sul lotto oggetto d'intervento per la realizzazione dell'autorimessa interrata i quali dovranno continuare ad essere garantiti;

RIBADIRE che la presente non costituisce alcun titolo in merito alla disponibilità delle aree di proprietà comunale;

DARE MANDATO agli uffici comunali competenti di dar luogo agli ulteriori adempimenti previsti dalla legislazione vigente;

DARE ATTO che il presente provvedimento deve essere pubblicato nel sito internet del Comune ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 14 marzo 2013, n.33;

DICHIARARE la presente deliberazione, stante l'urgenza di procedere con gli atti conseguenti, immediatamente eseguibile, a seguito di separata votazione, con voti 10 favorevoli e 0 contrari, espressi in forma palese, essendo 10 i presenti dei quali 10 i votanti e 0 gli astenuti, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000;

Letto confermato e sottoscritto

Sindaco
Remo Galli

Segretario Generale
Stefania Dott.ssa Besseghini