



Comune di Livigno

Provincia di Sondrio

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 43

OGGETTO :PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA ALLA NORMATIVA URBANISTICA AI SENSI DELL'ART.40 DELLA L.R. 12/2005 E DELL'ART. 14 DEL D.P.R. 380/2001 MEDIANTE REALIZZAZIONE DI SUPERFICI IN AMPLIAMENTO AI PIANI INTERRATO, SEMINTERRATO E TERRA SUI LATI NORD E SUD AI SENSI DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N°17 DEL 28.04.2023 E S.M.I. NELLA STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA ALL'INSEGNA "HOTEL AMERIKAN" SITA IN VIA FLORIN E CONTRADDISTINTA CATASTALMENTE AL FG.N°40 MAPP.N°229-216-861;

L'anno **duemilaventicinque**, addì **ventiquattro**, del mese di **Luglio**, alle ore **17:00**, nella sala delle adunanze consiliari, convocato dal Sindaco mediante avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito in sessione STRAORDINARIA 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	G
RODIGARI DIEGO LUIGI	CONSIGLIERE	X		
ZINI MARCO	CONSIGLIERE	X		
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		11	2	

Assiste all'adunanza il Segretario Generale Signor **CESARE DOTT. PEDRANZINI** 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 E DELL'ART. 14 DEL D.P.R. 380/2001 MEDIANTE REALIZZAZIONE DI SUPERFICI IN AMPLIAMENTO AI PIANI INTERRATO, SEMINTERRATO E TERRA SUI LATI NORD E SUD AI SENSI DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N°17 DEL 28.04.2023 E S.M.I. NELLA STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA ALL'INSEGNA "HOTEL AMERIKAN" SITA IN VIA FLORIN E CONTRADDISTINTA CATASTALMENTE AL FG.N°40 MAPP.N°229-216-861;

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA la deliberazione di C.C. n.78 del 14/11/2014 recante "*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;

RICHIAMATE altresì la Delibera di Consiglio comunale n.94 del 30.11.2000 confermata con delibera di Giunta Regionale n.VII/8230 del 01.03.2002, la Delibera di Consiglio Comunale n.66 del 30.10.2012 e la Delibera di Consiglio Comunale n.46 del 30.07.2015 aventi ad oggetto "Ampliamento, ammodernamento e riqualificazione funzionale del fabbricato esistente adibito ad attività turistico-ricettiva sotto l'insegna di "Hotel Amerikan";

VISTA la richiesta prot. n.3460 del 03/02/2025 e s.m.i., a firma del Sig. Cusini Donato in qualità di legale rappresentante della Soc. Amerikan s.r.l. con sede a Livigno in via Florin, n.77 proprietaria dell'immobile, tendente ad ottenere la deroga allo strumento urbanistico vigente per realizzazione di superfici in ampliamento ai piani interrato, seminterrato e terra sui lati nord e sud per rendere più funzionale l'accesso al fabbricato dalla via Florin ai sensi della delibera di consiglio comunale n°17 del 28.04.2023 e s.m.i. nella struttura turistico-ricettiva all'insegna "Hotel Amerikan" su terreno contraddistinto catastalmente al Fg.n°40 Mapp.n°229-216-861;

PRESO ATTO che con la sopracitata 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 della densità edilizia, rispetto a quanto imposto dall'art. 49 delle Disposizioni Normative allegate al P.G.T. vigente, che normano rispettivamente gli interventi in zona "*TI – Zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere esistenti*";

ATTESO che nello specifico la richiesta di deroga riguarda l'incremento della superficie lorda di pavimento per mq 74,88 (27,80 a piano seminterrato + 47,08 a piano terra) da sommare ai mq 265,89 rilasciati con precedenti delibere di deroga (la struttura turistico-ricettiva raggiungerà quindi una superficie complessiva di mq 2524,77 adibiti a camere e servizi (2184,00 mq esistenti + 265,89 mq + 74,88 mq)) a saturazione della possibilità di deroga del 30%, con un superamento dell'indice di P.G.T. vigente da 0,60 mq/mq a 1,45 mq/mq ed un differenziale di 0,85 mq/mq, deroga alla totalità dell'indice di permeabilità previsto dall'art.49.3 del P.G.T. nel 25% in quanto la parte del lotto non edificata è interamente pavimentata, deroga all'indice di copertura previsto dal P.G.T. vigente dal 45% al 51% con un differenziale del 6% e la deroga alla distanza dalla via Florin per il nuovo corpo fuori terra sulla parte sud da ml.7,00 previsti negli ambiti nei quali le tavole del PdR prevedono un allargamento stradale (come previsto dall'art. 49.4 delle D.N. allegate al P.G.T. vigente) ai ml.5,30 di progetto e del nuovo corpo interrato posto a nord da ml.2,00 previsto dall'art. 75 delle D.N. allegate al P.G.T. vigente a ml. 0,90 previsti da progetto;

VERIFICATO che risultano rispettati i parametri fissati nella delibera C.C. n.17/2023 al fine di intervenire con PdC in deroga anche là dove una deroga sia già intervenuta, come nel caso del richiedente e riportato sulla Tav. n.4 allegata alla presente;

PRESO ATTO che il progetto ha ottenuto parere favorevole dalla Commissione per il paesaggio nella seduta del 26.11.2024 con verbale n.12.15/2024 e che per l'intervento proposto è stata rilasciata autorizzazione paesaggistica n. 155/2024 Prot.n.14706 del 09.05.2025;

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

DATO ATTO che l'intervento si inserisce in zona *"T1 – Zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere esistenti"* normata dall'art 49 delle Disposizioni Normative allegate al P.G.T. vigente e che la società richiedente è proprietaria nelle immediate vicinanze di terreni ricadenti in altre zone urbanistiche che costituiscono comunque area di pertinenza all'edificio oggetto di intervento;

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;
- la corrispondenza con le finalità di sviluppo evidenziate dal Documento di Piano approvato con delibera C.C. n. 22 del 31.05.2022, là dove questo evidenzia che *"La comunità livignasca ha un assetto socio economico basato essenzialmente su due settori trainanti: quello turistico e quello commerciale"* (pag. 24, § 2.2.3), conseguentemente indicando tra i MACROBIETTIVI STRATEGICI la *"Disciplina di insediamenti e servizi"* e tra questi la *"Previsione di nuovi insediamenti alberghieri di alte prestazioni"*, come uno degli *"OBIETTIVI SPECIFICI DEL PGT DI LIVIGNO"* (pag. 47, § 4.6);
- 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, creando nuove opportunità di lavoro che contribuiscono a mantenere vivo il tessuto sociale ed economico di Livigno. La presenza di strutture ricettive riqualificate, aventi una capacità ricettiva ampliata ed un'offerta di servizi di maggior qualità, sono una condizione necessaria per essere presenti nel mercato turistico internazionale di riferimento.
- che l'intervento ben si inserisce nel contesto urbanizzato e non comporta un aggravio sulle infrastrutture urbane già presenti in loco e che le opere di urbanizzazione del contesto sono idonee a supportare la presenza della struttura alberghiera riqualificata e potenziata;
- trattasi di un intervento che completa sistemando in modo definitivo gli ingressi della struttura dalla via Florin per una fruizione da parte dei clienti più consona ed in sicurezza rispetto alla viabilità della zona;

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 un miglioramento qualitativo della ricettività turistico-alberghiera, e non solo un potenziamento quantitativo;

RITENUTO ALTRESÌ opportuno in funzione della riqualificazione dell'area che la soc Amerikan S.r.l. realizzi il marciapiede di uso pubblico della larghezza di mt.1,5 sul terreno di sua proprietà contraddistinto catastalmente al Fg. 40 Mapp.n.229-216 prospiciente la strada comunale denominata via Florin con le medesime caratteristiche e fattezze del marciapiede in corso di realizzazione da parte dell'A.C sulla medesima strada;

CONSIDERATO che nei termini indicati nella lettera prot.16332 del 22/05/2025, quale avvio del procedimento ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., non è pervenuta nessuna osservazione;

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 e di mantenimento 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;

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: "Qui, sostanzialmente, ci viene chiesta una deroga legata all'incremento della superficie lorda di pavimento di 74,88, una parte nell'interrato di 27,80 e a piano terra di 47,08. Da un punto di vista di albergo, siamo a proporre comunque la deroga urbanistica. Nella delibera proponiamo che, oltre all'atto di vincolo di albergo, tra l'altro oltre al vincolo di mantenimento del 4 stelle, di disporre altresì che la Società Amerikan Srl, realizzi un marciapiede di uso pubblico della larghezza di 1,5 metri e i relativi sottoservizi sul terreno di proprietà. Quindi, nella delibera voteremo la deroga ma anche l'obbligo da parte della Società di realizzare un marciapiede e di cederlo poi al Comune."

con voti 11 favorevoli e 0 contrari, espressi in forma palese, essendo 11 i presenti dei quali 11 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 della L.R. n.12 dell'11.03.2005, per realizzazione di superfici in ampliamento ai piani interrato, seminterrato e terra sui lati nord e sud per rendere più funzionale l'accesso al fabbricato dalla via Florin ai sensi della delibera di consiglio comunale n°17 del 28.04.2023 e s.m.i. nella struttura turistico-ricettiva all'insegna "Hotel Amerikan" su terreno contraddistinto catastalmente al Fg.n°40 Mapp.n°229-216-861, 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 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;

DISPORRE ALTRESÌ che la soc Amerikan S.r.l. realizzi il marciapiede di uso pubblico della larghezza di mt.1,5 con i relativi sottoservizi sul terreno di sua proprietà contraddistinto catastalmente al Fg. 40 Mapp.n.229-216 prospiciente la strada comunale denominata via Florin, con le medesime caratteristiche e fattezze del marciapiede in corso di realizzazione da parte dell'A.C. sulla medesima strada, sul quale dovrà essere costituito diritto di uso pubblico ed entrerà nella disponibilità dell'ente pubblico a seguito di collaudo e presa in carico dell'opera da parte dell'Ufficio tecnico LL.PP del Comune di Livigno prima della certificazione di agibilità dell'albergo.

PRESCRIVERE ai tecnici di parte la trasmissione, prima del rilascio del permesso di costruire, di relazione che contenga la descrizione ed eventuale dimensionamento di possibili soluzioni, da adottare in fase di cantierizzazione e realizzazione dell'opera, atte a garantire la sicurezza e la preservazione degli edifici e infrastrutture presenti nell'immediato intorno;

DARE MANDATO agli uffici comunali 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 11 favorevoli e 0 contrari, espressi in

forma palese, essendo 11 i presenti dei quali 11 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
Cesare Dott. Pedranzini