



Comune di Livigno

Provincia di Sondrio

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 79

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

L'anno **duemilaventiquattro**, addì **ventinove**, del mese di **Novembre**, alle ore **09:18**, 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		
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		12	1	

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 DELLA L.R. 12/2005 PER LA RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE DEL FABBRICATO AD USO TURISTICO-RICETTIVO SOTTO L'INSEGNA "HOTEL ASTORIA".

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;

VISTE la richiesta a firma del Sig. Longa Giuseppe in qualità di l.r. della Soc. "Hotel Astoria srl" prot. n.25869 del 01/10/2024, tendente ad ottenere la deroga allo strumento urbanistico vigente e la successiva nota prot. n.25873 del 01/10/2024 poi integrate con successive note prot.n.30974, 30975 e 31102 del 19/11/2024 tendenti ad ottenere il nullaosta per la realizzazione di opere ad una distanza inferiore a 5,00 ml dal Mapp.n.1443, entrambe le richieste inerenti ai lavori di ristrutturazione architettonica ed interna per un migliore efficientamento energetico del fabbricato ad uso turistico-alberghiero all'insegna "Hotel Astoria" sito in via Saroch ed identificato catastalmente al Fg.n°40 Mapp.n°61;

PRESO ATTO che con la sopracitata istanza (Prot. n.25869 del 01/10/2024) viene chiesto il rilascio di permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'art.40 della L.R. n.12/2005 e s.m.i. per il superamento dell'altezza massima della costruzione (dagli attuali 17,65 ml ai futuri 20,60 ml del fronte est di massima altezza) rispetto a quanto prescritto dall'art. 49 delle disposizioni normative allegate al PGT vigente, che normano gli interventi in zona "*T1 – Zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere esistenti*";

ATTESO che la richiesta di nullaosta (Prot. n.25873 del 01/10/2024) e succ. int. riguarda altresì la realizzazione in angolo nord-ovest per mq.0,74 di porzione della medesima struttura, ad una distanza inferiore a 5,00 ml dal Mapp.1443 di proprietà comunale (meglio evidenziata in colore rosso sulla planimetria U allegata);

VERIFICATO che risultano rispettati i parametri fissati nella delibera C.C. n. 17/2023 al fine di intervenire con PdC in deroga per la realizzazione di alberghi a 4 stelle in quanto il volume esistente è pari al volume in progetto come riportato sulla tav.6 del medesimo progetto;

PRESO ATTO che per il progetto in questione è stata rilasciata l'autorizzazione ambientale n.81/2024 prot.n.25243 del 24/09/2024 in seguito a parere favorevole espresso dalla Commissione per il Paesaggio in data 25.06.2024 con verbale n.7.14;

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*" e "*T2 – Zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere*" normate rispettivamente dagli artt. 49 e 50 delle disposizioni normative allegate al PGT vigente;

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 riqualficate, 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 riqualficata e potenziata;
- rilevato che nello specifico per detta struttura non viene modificata la classificazione ma vengono ristrutturare tutte le camere riducendole come numero ed ampliandole come superficie in modo da qualificare meglio la struttura e fornire agli ospiti un maggior confort abitativo;

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;

CONSIDERATO che nei termini indicati nella lettera prot. 917 del 11.01.2024, quale avvio del procedimento ai sensi dell’art. 40 comma 3° della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., non è pervenuta alcuna 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, senza possibilità di essere trasformati per altre destinazioni, 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;

ATTESO che la realizzazione di una porzione di struttura posta in angolo nord ovest a distanza inferiore a ml.5,00, non implica un aggravio rispetto alla situazione attuale ma apporta una miglioria a livello di composizione architettonica delle facciate e inserimento ambientale dell’edificio nel contesto per la quale dovrà essere costituita apposita servitù di distanza che regoli i rapporti civilistici tra le parti dietro pagamento di un corrispettivo forfettariamente stabilito in base alla superficie richiesta, alla sua posizione, ed alla modalità di utilizzo dell’area;

DATO QUINDI ATTO che per la determinazione del valore per la costituzione delle servitù in parola, si ritiene congruo in analogia a quanto precedentemente deliberato per casi simili, stabilire come corrispettivo

un valore pari a € 2.000,00 (Euro duemila/00), oltre a tutte le spese inerenti e conseguenti nessuna esclusa a carico del richiedente;

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

Il consigliere comunale Cusini Matteo: “Anche questa come la Delibera precedente, in sostanza è la richiesta fatta dall'Astoria e riguarda una deroga per quanto riguarda le distanze, per quello che è il mappale di proprietà comunale, quindi di poter passare dai 5 metri lineari com'è adesso e concedendo uno 0,74 di differenza sulla distanza, anche questa in base ad una Delibera adottata che ci vuol portare in direzione di riuscire a favorire un discorso alberghiero anche in un'ottica di miglioramento di utilizzo della struttura alberghiera.”

con voti 12 favorevoli e 0 contrari, espressi in forma palese, essendo 12 i presenti dei quali 12 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.12/2005, per il progetto di ristrutturazione architettonica ed interna volta ad ottenere un migliore efficientamento energetico del fabbricato ad uso turistico-alberghiero all'insegna “Hotel Astoria” sito in via Saroch ed identificato catastalmente al Fg.n°40 Mapp.n°61, a cui dovranno essere asserviti anche i parcheggi previsti sul terreno contraddistinto catastalmente al Fg.40 mapp.nr.860, 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;

COSTITUIRE servitù di distanza per la realizzazione di una porzione di struttura pari mq. 0,74 per tutta l'altezza del fronte nord posta in angolo nord-ovest, ad una distanza inferiore a quella imposta dalle D.N. del P.G.T. vigente dal terreno di proprietà comunale contraddistinto al Fg.40 mapp.n.1443 mediante il versamento di un corrispettivo pari ad €2.000,00 (duemila/00) e stipula di apposito atto notarile a cura e spese del richiedente.

TRASMETTERE copia del presente atto al Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata ed al Responsabile del Servizio Segreteria per i provvedimenti di competenza;

DICHIARARE la presente deliberazione, stante l'urgenza di procedere con gli atti conseguenti, immediatamente eseguibile, a seguito di separata votazione, con voti 12 favorevoli e 0 contrari, espressi in forma palese, essendo 12 i presenti dei quali 12 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