



Comune di Livigno

Provincia di Sondrio

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 24

OGGETTO :RISTRUTTURAZIONE INTERNA ED ARCHITETTONICA MEDIANTE AMPLIAMENTO AI PIANI TERRA E PRIMO SUL LATO EST IN DEROGA ALLA NORMATIVA URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 40 DELLA L.R. 12/2005 E REALIZZAZIONE DI UN NUOVO GARAGE INTERRATO AI SENSI DELL'ART. 9 DELLA L.122/1989 CON RELATIVI SPAZI AD USO PUBBLICO SULL'AREA ESTERNA DI PERTINENZA SITA IN ZONA VPA, ANNESSI ALLA STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA DENOMINATA "HOTEL FRANCESIN" SITA IN VIA OSTARIA CONTRADDISTINTA CATASTALMENTE AL FG.N°30 MAPP.N°876-1585-1586;

L'anno **duemilaventisei**, addì **ventotto**, del mese di **Maggio**, alle ore **20:36**, 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 | G |
| ZINI MARCO | CONSIGLIERE | X | | |
| CLAOTI MARINA | CONSIGLIERE | | X | G |
| IORI MICHELA | CONSIGLIERE | | X | G |
| CUSINI MATTEO | CONSIGLIERE | X | | |
| BORMOLINI GIUSEPPE | CONSIGLIERE | X | | |
| ZINI LUCIO | CONSIGLIERE | | X | G |
| BORMOLINI NICOLAS | CONSIGLIERE | X | | |
| Totale | | 9 | 4 | |

Assiste all'adunanza il Segretario Generale Signor **DOTT. CESARE 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.

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 28/05/2026

OGGETTO: RISTRUTTURAZIONE INTERNA ED ARCHITETTONICA MEDIANTE AMPLIAMENTO AI PIANI TERRA E PRIMO SUL LATO EST IN DEROGA ALLA NORMATIVA URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 40 DELLA L.R. 12/2005 E REALIZZAZIONE DI UN NUOVO GARAGE INTERRATO AI SENSI DELL'ART. 9 DELLA L.122/1989 CON RELATIVI SPAZI AD USO PUBBLICO SULL'AREA ESTERNA DI PERTINENZA SITA IN ZONA VPA, ANNESSI ALLA STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA DENOMINATA "HOTEL FRANCESIN" SITA IN VIA OSTARIA CONTRADDISTINTA CATASTALMENTE AL FG.N°30 MAPP.N°876-1585-1586;.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Si dà atto che prima della trattazione del presente punto all'ordine del giorno si allontana l'Assessore Zini Sharon e non partecipa alla votazione.

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;

VISTA la richiesta Prot.n.9833 del 28/03/2025 e le successive integrazioni Prot.n.1760 del 20/01/2026 e Prot.n.11792 del 16/04/2026, a firma della Signora Zini Emanuela Domenica proprietaria degli immobili, tendente ad ottenere la deroga allo strumento urbanistico vigente per la ristrutturazione interna ed architettonica mediante ampliamento ai piani terra e primo sul lato est in deroga alla normativa urbanistica ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12/2005 e realizzazione di un nuovo garage interrato ai sensi dell'art. 9 della L.122/1989 con relativi spazi ad uso pubblico sull'area esterna di pertinenza sita in zona VPA, annessi alla struttura turistico-ricettiva denominata "Hotel Francesin" sita in via Ostaria contraddistinta catastalmente al Fg.n°30 Mapp.n°876-1585-1586;

CONSIDERATO 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., dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e della delibera di consiglio comunale n°17 del 28.04.2023 e s.m.i. per il superamento della densità edilizia e per il superamento dell'indice di permeabilità, rispetto a quanto disposto dall'art. 49 delle disposizioni normative allegata al PGT vigente, che normano gli interventi in zona "*T1 - zone per attrezzature turistico-alberghiere esistenti*";

ATTESO che nello specifico la richiesta di deroga riguarda l'incremento della superficie lorda di pavimento per mq. 89,30 (mq.44,65 adibiti a camere suite al piano terra + mq.44,65 adibiti a zona giorno suite al piano primo) da sommare ai mq 484,49 adibiti a fitness ed ai mq 785,49 di S.L.P. rilasciati con precedenti delibere di deroga ed ai mq 848,73 esistenti (la struttura turistico ricettiva esistente raggiungerà quindi una superficie complessiva di mq.2.208,21 adibiti a camere e servizi (848,73 mq esistenti + 785,49 mq S.L.P. + 484,49 mq fitness + 89,30 mq ampliamento in progetto)) a saturazione della possibilità di deroga del 40% con un superamento dell'indice di P.G.T. vigente da 0,60 mq/mq a 1,17 mq/mq ed un differenziale di 0,57 mq/mq, e la deroga all'indice di permeabilità previsto dall'art. 49.3 del P.G.T. nel 25%, in quanto non prevista all'interno del progetto perchè la parte del lotto non edificata è interamente costruita (parcheggi e magazzini interrati);

VERIFICATO che risultano rispettati i parametri fissati nella delibera C.C. n. 17/2023 al fine di intervenire con P.d.C. in deroga, come riportato sulla Tavola di progetto n.8 allegata alla presente;

PRESO ATTO che il progetto ha ottenuto parere favorevole dalla Commissione per il paesaggio nella seduta del 29/10/2024 con verbale n.11.21/2024 e che per l'intervento proposto è stata rilasciata Autorizzazione Paesistica n. 143/2024 Prot. 11881 del 16/04/2026;

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 "TI – zone per attrezzature turistico-alberghiere esistenti" normata dall'art. 49 delle Disposizioni Normative allegate al P.G.T. vigente e che la 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 e Trepalle 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.42 del 24.07.2025, all'art. 15;
- che l'interesse pubblico è accentuato dal riconoscimento della necessità di consentire il costante processo di ammodernamento e miglioramento qualitativo delle strutture turistico-ricettive, nonché implementazione delle stesse, 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 nuove e di elevata qualità, aventi una capacità ricettiva ulteriore, supportano ed implementano un'offerta di servizi di maggior qualità, 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 anche gli ingressi della struttura tra via Dala Gesa e via Ostaria per una migliore fruizione da parte dei clienti proponendo nel contempo la realizzazione di un parcheggio interrato a servizio della struttura ricettiva e la realizzazione di parcheggi in superficie ed area verde attrezzata da cedere in uso pubblico al comune;

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 dell'offerta turistico-alberghiera, e non solo un potenziamento quantitativo;

CONSIDERATO che nei termini indicati nella lettera prot.11918 del 17/04/2026, quale avvio del procedimento ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., è pervenuta una comunicazione dell'avvocato Zecca Alberto con nota prot. 13628 del 05.05.2026, con cui si riservava di valutare il progetto senza riportare altro;

DARE ATTO che sono trascorsi più di 10 giorni dalla nota di cui sopra senza che arrivassero altre comunicazioni da parte dell'avvocato Zecca Alberto né di altri interessati e che pertanto sono spirati i giorni entro cui depositare le opportune osservazioni;

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;

RITENUTO che la proposta di deroga comprendente anche la realizzazione di un'area destinata a parcheggio pubblico per dieci posti auto, sui Mapp. 1585-1586 di Fg.n°30, posta in parte sopra l'autorimessa da realizzare sul Mapp. 1585 ed in aggiunta a quella esistente per otto posti auto, oltre alla realizzazione di un'area verde pubblico attrezzata e piantumata di circa mq. 53,64, è corrispondente all'interesse pubblico, come rilevabile anche dalla previsione urbanistica a suo tempo definita ed approvata;

CONSTATATO che il progetto proposto prevede la realizzazione di aree di standard individuate sulla Tav. 1 di progetto ai sensi dell'art. 52 delle Disposizioni Normative allegate al P.G.T. vigente, ubicate in zona F1 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nel vigente P.G.T., mediante la realizzazione di un'area destinata a parcheggio per dieci posti auto da asservire ad uso pubblico in aggiunta agli otto posti auto già esistenti, e un'aiuola adibita a verde pubblico attrezzato di circa mq. 53,64, da cedere sempre in uso pubblico al Comune come stabilito nella convenzione urbanistica allegata agli atti e da sottoscrivere prima del rilascio del Permesso di Costruire;

VISTO l'art. 9 comma 15 della L.R. 12/2005 che cita testualmente: *“La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale”*;

RITENUTO che la possibilità di realizzare parcheggi sulla base di convenzione con L'amministrazione Comunale è esplicitamente prevista dall'art. 52.10 delle D.N. del P.G.T. nonché alla luce di quanto emerso dalla sentenza della Corte Costituzionale n.179 del 1999, in merito alla possibilità di realizzazione diretta da parte dei proprietari di opere per standard urbanistici, sulla base di convenzione con il Comune;

RITENUTO altresì che corrisponde all'interesse pubblico comunale conseguire l'uso pubblico dello spazio di parcheggio e dell'aiuola a titolo gratuito evitando ogni aggravio per procedure espropriative e progettuali nonché di intervento, consentendo alla proprietà di vincolare a favore della nuova struttura i parcheggi in piano interrato in deroga a quanto previsto dal P.G.T.;

RITENUTO PERTANTO di approvare l'iniziativa, approvando lo schema di convenzione depositato agli atti con l'acquisizione a titolo gratuito del parcheggio a raso, alle condizioni specificate nello schema di convenzione depositato agli atti;

ACQUISITO i pareri di regolarità tecnica espressi dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, e dal Responsabile del Servizio Lavori Pubblici quale riportato in allegato, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

Il Sindaco illustra per sommi capi della proposta di deliberazione.

Indi il Sindaco prosegue: *“Per quanto riguarda questa delibera, abbiamo chiesto uno sforzo ulteriore alla proprietà ed entro 3 mesi dovrà presentare un progetto esecutivo per la realizzazione di due piazzole di fermate bus di aree moloc in località Sgen, quindi, insieme alla deroga la proprietà dovrà anche realizzare un progetto esecutivo per le due fermate dopo l'American sulla zona sulla via Florin che è una zona molto trafficata. Abbiamo due fermate oggi in strada molto pericolose. In questo modo arriveremo alla progettazione esecutiva, poi il Comune realizzerà le due fermate con l'area moloc in modo da riqualificare anche l'area antistante, la via Florin vicino all'Hotel American e che poi continui sul marciapiede che si sta realizzando in questi giorni.”*

con voti 8 favorevoli e 0 contrari, espressi in forma palese, essendo 8 i presenti dei quali 8 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, dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n°17 del 28.04.2023 e s.m.i. per l'intervento di ristrutturazione interna ed architettonica

mediante ampliamento ai piani terra e primo sul lato est in deroga alla normativa urbanistica ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12/2005 e realizzazione di un nuovo garage interrato ai sensi dell'art. 9 della L.122/1989 con relativi spazi ad uso pubblico sull'area esterna di pertinenza sita in zona VPA, annessi alla struttura turistico-ricettiva denominata "Hotel Francesin" sita in via Ostaria contraddistinta catastalmente al Fg.n°30 Mapp.n°876-1585-1586, 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;

APPROVARE lo schema di convenzione, depositato agli atti, per la realizzazione dell'ampliamento della struttura turistico-ricettiva esistente, per la realizzazione del parcheggio privato interrato ai sensi dell'art 9 della L.122/1989 con la contestuale realizzazione di n.10 parcheggi a raso ed aiuola attrezzata da cedere gratuitamente al Comune in uso pubblico;

APPROVARE ai sensi dell'art. 9 comma 15 della L.R. 12/2005 e s.m.i. la determinazione che consente di individuare nella zona F1 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale – definita zona VPA – Verde Pubblico Attrezzato nel piano dei servizi del P.G.T. vigente quella di parcheggio pubblico con annessa aiuola a verde;

STABILIRE che sarà a carico dell'Hotel Francesin l'impegno a realizzare, a proprie cure e spese, l'area da adibire a parcheggio pubblico oltre all'area verde piantumata e attrezzata con panchine e cestini per i rifiuti, delle quali la richiedente assume a proprio carico la manutenzione ordinaria e straordinaria, e che tutte le spese inerenti alla convenzione ed alle cessioni come sopra disposte, nessuna esclusa, siano a carico della richiedente, nonché la pulizia invernale;

PRESCRIVERE che entro tre mesi dalla data di esecutività del presente atto dovrà essere presentata la progettazione esecutiva compresa di tutti gli elaborati ed autorizzazioni ai sensi dall'art. 41 del D.Lgs 36/2023 per la realizzazione delle due piazzole per le fermate del bus e area moloc previste dal P.G.T. in località Sgen riproponendo per caratteristiche e finitura quelle già esistenti sul territorio, i dettagli possono essere richiesti al Servizio Lavori Pubblici del Comune di Livigno, tale impegno dovrà essere riportato anche sulla convenzione prima della stipula del relativo atto precisando che tutte le relative spese nessuna esclusa rimarranno a totale carico della richiedente;

PRESCRIVERE ai tecnici di parte la trasmissione, prima del rilascio del permesso di costruire, della 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;

AUTORIZZARE il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata alla stipula del relativo atto, da effettuarsi in forma notarile, munendo tale organo di tutte le facoltà perciò occorrenti (facoltà di rinuncia all'ipoteca legale, con esonero del competente titolare dell'Ufficio del Territorio di Sondrio da ogni responsabilità al riguardo, etc.);

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 dar seguito ai provvedimenti conseguenti, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000, con voti 8 favorevoli e 0 contrari, espressi in forma palese, essendo 8 i presenti dei quali 8 i votanti e 0 gli astenuti.

Esaurita la trattazione del presente punto all'ordine del giorno rientra l'Assessore Zini Sharon.

Letto confermato e sottoscritto

Sindaco
Remo Galli

Segretario Generale
Dott. Cesare Pedranzini