



Comune di Livigno

Provincia di Sondrio

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 37

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 PER VARIANTI INTERNE ED ESTETICHE CONSISTENTI NELLA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA SALA DA PRANZO IN AMPLIAMENTO AL PIANO TERRA, RISTRUTTURAZIONE DELLA SCALA DI ACCESSO E REALIZZAZIONE NUOVO GARAGE, NELLA STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA DENOMINATA "HOTEL PALU" SITA IN VIA OSTARIA E CONTRADDISTINTA CATASTALMENTE AL FG.N°27 MAPP.N°377-197-408-409-410-196-632;

L'anno **duemilaventicinque**, addì **ventinove**, del mese di **Maggio**, alle ore **09:00**, 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		
RODIGARI DIEGO LUIGI	CONSIGLIERE	X		
ZINI MARCO	CONSIGLIERE	X		
CLAOTI MARINA	CONSIGLIERE		X	G
IORI MICHELA	CONSIGLIERE	X		
CUSINI MATTEO	CONSIGLIERE		X	G
BORMOLINI GIUSEPPE	CONSIGLIERE	X		
ZINI LUCIO	CONSIGLIERE		X	G
BORMOLINI NICOLAS	CONSIGLIERE	X		
Totale		10	3	

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 PER VARIANTI INTERNE ED ESTETICHE CONSISTENTI NELLA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA SALA DA PRANZO IN AMPLIAMENTO AL PIANO TERRA, RISTRUTTURAZIONE DELLA SCALA DI ACCESSO E REALIZZAZIONE NUOVO GARAGE, NELLA STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA DENOMINATA "HOTEL PALU" SITA IN VIA OSTARIA E CONTRADDISTINTA CATASTALMENTE AL FG.N°27 MAPP.N°377-197-408-409-410-196-632;

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;

RICHIAMATA altresì la Delibera di Consiglio comunale n.26 del 31.03.2017 avente ad oggetto "Ampliamento, ammodernamento e riqualificazione funzionale del fabbricato esistente adibito ad attività turistico-ricettiva sotto l'insegna di "Hotel Palù";

VISTA la richiesta prot. n.5923 del 26/02/2025, a firma dei Signori Silvestri Nicola Protasio Silvestri Francesca e Silvestri Chiara in qualità di amministratori della Soc. Palù s.n.c. di Silvestri Nicola & C. con sede a Livigno via Ostaria, n.313 proprietaria dell'immobile, tendente ad ottenere la deroga allo strumento urbanistico vigente per varianti interne ed estetiche consistenti nella realizzazione di una nuova sala da pranzo in ampliamento al piano terra, ristrutturazione della scala di accesso e realizzazione nuovo garage, nella struttura turistico-ricettiva denominata "Hotel Palu" sita in via Ostaria e contraddistinta catastalmente al fg.n°27 mapp.n°377-197-408-409-410-196-632;

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 "*T1 – 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. 41,95 da sommare ai mq 549,50 rilasciati con precedente delibera di deroga (la struttura turistico-ricettiva raggiungerà quindi una superficie complessiva di mq 2476,47 adibiti a camere e servizi (1885,02 mq esistenti + 549,50 mq + 41,95 mq)) a saturazione della possibilità di deroga del 30%, oltre alla realizzazione del centro Fetnees per mq.354,86 (249,12 +105,74) in luogo dei 372,17 previsti dalla precedente delibera, con un superamento dell'indice di P.G.T. vigente da 0,60 mq/mq a 1,099 mq/mq con un differenziale di 0,49 mq/mq deroga alla superficie permeabile per mq. 520,02 (643,91-123,88 precedentemente vincolati);

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.9 allegata alla presente;

PRESO ATTO che il progetto ha ottenuto parere favorevole dalla Commissione per il paesaggio nella seduta del 28/05/2024 con verbale n.6.16/2024 e nella seduta del 26.11.2024 con verbale n.12.16/2024 e che

per l'intervento proposto sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni paesaggistiche n. 147/2023 Prot.n.1751 del 17.01.2025 e n. 164/2024 Prot. 10737 del 04.04.2025;

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;
- la posizione strategica dell'immobile in quanto defilata dall'asse stradale ed adiacente ad altri appezzamenti di terreno agricoli sempre di proprietà della soc. richiedente privi di edificazione che consentono un soggiorno più confortevole agli ospiti ed a diretto contatto con la natura incontaminata che lo circonda;

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.14488 del 08/05/2025, 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, 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 3 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 dà lettura per sommi capi della proposta di deliberazione.

Indi il Sindaco: “Anche qui la delibera ha l'obiettivo di migliorare i servizi, quindi, di riqualificare anche aree wellness e fitness che però dovranno essere utilizzate a quell'area e non potranno essere utilizzate per fare delle camere.”

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 della L.R. n.12 dell'11.03.2005, per varianti interne ed estetiche consistenti nella realizzazione di una nuova sala da pranzo in ampliamento al piano terra, ristrutturazione della scala di accesso e realizzazione nuovo garage, nella struttura turistico-ricettiva denominata “Hotel Palu” sita in via Ostaria e contraddistinta catastalmente al fg.n°27 mapp.n°377-197-408-409-410-196-632, 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 3 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 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 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
Cesare Dott. Pedranzini