



Comune di Livigno

Provincia di Sondrio

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 40

OGGETTO : VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL P.D.C. PROT.N.15224 DEL 05.06.2024 "PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA ALL'INSEGNA "HOTEL PARE" MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO ESISTENTE", CONSISTENTE NEL SOPRALZO DELL'IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE E VARIANTI INTERNE ED ESTETICHE PER ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA SISMICA ED IGIENICO SANITARIA DEL FABBRICATO SITO IN VIA GERUS CONTRADDISTINTO CATASTALMENTE AL FG.N°41 MAPP.N°222-1058 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; RICHIEDENTE: SOC. FUTURA INVESTIMENTI S.R.L.

L'anno **duemilaventisei**, addì **trenta**, del mese di **Luglio**, alle ore **17:43**, 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	G
CLAOTI MARINA	CONSIGLIERE		X	G
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 **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.

OGGETTO: VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL P.D.C. PROT.N.15224 DEL 05.06.2024 "PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA ALL'INSEGNA "HOTEL PARE" MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO ESISTENTE", CONSISTENTE NEL SOPRALZO DELL'IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE E VARIANTI INTERNE ED ESTETICHE PER ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA SISMICA ED IGIENICO SANITARIA DEL FABBRICATO SITO IN VIA GERUS CONTRADDISTINTO CATASTALMENTE AL FG.N°41 MAPP.N°222-1058 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;
RICHIEDENTE: SOC. FUTURA INVESTIMENTI S.R.L.

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. 24 del 30.04.2024 avente ad oggetto "*Permesso di costruire in deroga alla normativa urbanistica ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12/2005 per la riqualificazione funzionale con passaggio alla categoria 5 stelle del fabbricato ad uso turistico-ricettivo sotto l'insegna "Hotel Parè"*";

VISTA la richiesta prot. n.7288 del 03/03/2026, a firma del Signor Mottini Luca Giuseppe in qualità di legale rappresentante della Soc. "Futura Investimenti s.r.l." con sede a Milano in via Amedei, 6, tendente ad ottenere la deroga allo strumento urbanistico vigente per la variante in corso d'opera al P.D.C. prot.n.15224 del 05.06.2024 "per la riqualificazione della struttura ricettiva all'insegna "Hotel Pare" mediante demolizione e ricostruzione con ampliamento del fabbricato esistente", consistente nel sopralzo dell'immobile in corso di costruzione e varianti interne ed estetiche per adeguamento alla normativa sismica ed igienico sanitaria del fabbricato sito in via Gerus contraddistinto catastalmente al Fg.n°41 Mapp.n°222-1058 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;

PRESO ATTO che con la sopracitata istanza viene chiesto il rilascio del permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'art.40 della L.R. n.12 dell'11.03.2005 e s.m.i. per la realizzazione di un muro di altezza variabile da circa ml.1,60 a circa ml.0,72 per il contenimento del terrapieno sul fronte ovest, posto a confine con la proprietà comunale, la realizzazione di vani accessori seminterrati ad una distanza inferiore a ml.2,00 (circa ml.1,60) dalla via Gerus ed a distanza inferiore a 5 mt. per le parti di seminterrato sul lato nord emergenti da terra la cui distanza rispetto al mapp.1061 di Fg.41 è di ml.3,50 all'interno del terrapieno già previsto nella progettazione precedente, il superamento della densità edilizia del lotto e dell'altezza massima della costruzione, rispetto a quanto imposto dagli artt. 49 e 75 delle Disposizioni Normative allegate al PGT vigente, che normano rispettivamente gli interventi in zona "*T1 – Zone per attrezzature turistico-alberghiere esistenti*";

ATTESO che nello specifico la richiesta di deroga riguarda:

1. l'incremento della superficie lorda di pavimento di mq.22,27 da sommare ai mq.3.012,12 (mq.2.893,70 + mq.118,42) rilasciati con precedente delibera di deroga ed ai mq.4.055,49 possibili secondo gli indici di P.G.T. (la struttura turistico-ricettiva raggiungerà quindi una superficie complessiva di mq.7.089,88

- adibiti a camere, servizi e fitness/wellness (mq.4.055,49 ammissibili + mq.3.012,12 + mq.22,27)) con un superamento dell'indice di P.G.T. da 0,65 mq/mq a 1,14 mq/mq con un differenziale di 0,49 mq/mq;
2. il superamento dell'altezza urbanistica di ml.0,89 da sommare ai ml.11,31 rilasciati con precedente delibera di deroga (la struttura raggiungerà quindi un'altezza massima di ml.24,20 (ml.12,00 ammissibili + ml.11,31 + ml.0,89)) sul fronte ovest mentre avrà una altezza massima di ml.20,34 sul lato est;
 3. la realizzazione di vani accessori interrati ad una distanza inferiore a ml.2,00 (circa ml.1,60) dagli spazi pubblici all'interno del terrapieno già previsto nella progettazione precedente con la realizzazione di un muro di contenimento della scarpata a copertura dei vani anzidetti di altezza variabile da circa ml.1,60 a circa ml.0,72, a fronte della realizzazione del marciapiede parte su suolo pubblico e parte su suolo privato da cedere in uso pubblico al Comune di Livigno, che funge da collegamento delle strutture tristico-ricettive presenti in loco, con il garage e la scala a servizio della seggiovia Teola-Pianoni Bassi;

VERIFICATO che risultano rispettati i parametri fissati nella delibera C.C. n. 17/2023 al fine di intervenire con P.d.C. in deroga anche là dove una deroga sia già intervenuta, come nel caso del richiedente e riportato sulla Tavola n.D61 allegata alla presente;

PRESO ATTO che per il progetto in questione è stata rilasciata l'autorizzazione ambientale n.110/2025 prot.6244 del 23.02.2026 in seguito a parere favorevole espresso dalla Commissione per il Paesaggio rispettivamente in data 29.07.2025 con verbale n.11.2;

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 PGT 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.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, 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, e la vicinanza alla seggiovia Teola-Pianoni Bassi munita di parcheggio interrato, privi di edificazioni verso nord 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.

RITENUTO ALTRESÌ opportuno in funzione della riqualificazione dell'area che la soc Futura Investimenti S.r.l. realizzi il marciapiede di uso pubblico della larghezza di mt.1,5 sul terreno di sua proprietà contraddistinto catastalmente al Fg. 41 Mapp.n.222 prospiciente la strada comunale denominata via Freita con le medesime caratteristiche e fattezze del marciapiede in corso di realizzazione da parte dell'A.C sulla via Florin e che per l'eventuale porzione di marciapiede che dovesse interessare l'attuale pubblica via su terreno comunale dovrà essere previsto sull'altro lato della strada un allargamento di pari metratura;

CONSIDERATO che nei termini indicati nella lettera prot. 7328 del 04.03.2026, quale avvio del procedimento ai sensi dell'art. 40 comma 4° della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., non è pervenuta nessuna osservazione;

ATTESO che il rilascio di un permesso di costruire in deroga esula dai procedimenti ordinari e spetta al Consiglio Comunale pronunciarsi in merito alla comparazione fra l'interesse privato alla realizzazione dell'intervento costruttivo e l'interesse pubblico al rispetto della pianificazione urbanistica, a mente dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001;

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, oltre ad un vincolo perpetuo della superficie destinata a fitness/wellness alla propria 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;

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica espresso 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: “Questa sostanzialmente andiamo a concedere una deroga legata all'Hotel Paré perché atteso che durante le opere c'è stato un incremento della superficie lorda di pavimento di 22,27 m², il superamento ad altezza urbanistica di 0,89 e vengono realizzati dei vani accessori a distanza inferiore dei 2 m dagli spazi pubblici interno al terrapieno. Quindi, sono piccole modifiche in corso d'opera che necessitavano comunque di avere una deroga. Questa deroga impone comunque alla proprietà un atto di vincolo ventennale da destinare ad uso albergo e senza la possibilità di trasformarla in altre destinazioni. Ricordo che questo albergo dovrà avere il vincolo di mantenere poi le stelle approvate nella prima deroga.”

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, variante in corso d'opera al P.D.C. Prot.n.15224 del 05.06.2024 "per la riqualificazione della struttura ricettiva all'insegna "Hotel Pare"" mediante demolizione e ricostruzione con ampliamento del fabbricato esistente", consistente nel sopralzo dell'immobile in corso di costruzione e varianti interne ed estetiche per adeguamento alla normativa sismica ed igienico sanitaria del fabbricato sito in via Gerus contraddistinto catastalmente al Fg.n°41 Mapp.n°222-1058 in deroga alla normativa urbanistica ai sensi dell'art. 40 della l.r. 12/2005, 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 la realizzazione del marciapiede, che funge da collegamento delle strutture tristico-ricettive presenti in loco, con il garage e la scala a servizio della seggiovia Teola-Pianoni Bassi da realizzare prevalentemente su suolo privato accordando fin d'ora l'occupazione di suolo pubblico nel caso in cui il predetto marciapiede dovesse per ragioni tecniche essere realizzato su area pubblica a condizione di allargare la via Gerus sul lato opposto della stessa larghezza con tutte le caratteristiche richieste dalle sedi stradali a totale cura e spese della Soc. richiedente come riportato sulle tavole D10 e D11 acquisendo tutte le opportune autorizzazioni tra cui il benestare del Servizio Lavori Pubblici. Ribadendo che sia il marciapiede che l'allargamento stradale rimangano di proprietà del Comune di Livigno per la parte realizzata su suolo pubblico mentre dovrà essere istituito l'uso pubblico per la parte realizzata su suolo privato.

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
Dott. Cesare Pedranzini