



Comune di Livigno

Provincia di Sondrio

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 24

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 PARE"

L'anno **duemilaventiquattro**, addì **trenta**, del mese di **Aprile**, alle ore **15:10**, nella sala delle adunanze consiliari, convocato dal Sindaco mediante avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito in sessione ORDINARIA 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	G
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		10	3	

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 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 PARE"

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA la deliberazione di C.C. n. 78 del 14/11/2014 recate "*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.4424 del 22/02/2024, a firma del socio amministratore della Futura Investimenti srl tendente ad ottenere la deroga allo strumento urbanistico vigente per i lavori di demolizione e ricostruzione totale con ampliamento, per la riqualificazione funzionale con passaggio alla categoria 5 stelle, del fabbricato ad uso turistico-ricettivo sotto l'insegna "Hotel Pare" contraddistinto catastalmente al Fg. 41 Mapp. 222-304-305-1057-1058 e 1062;

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 degli indici urbanistici fissati dall'art.49 delle disposizioni normative allegate al PGT vigente, che normano gli interventi in zona "*TI – Zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere esistenti*",

ATTESO che nello specifico la richiesta di deroga per la riqualificazione funzionale della struttura con passaggio alla categoria 5 stelle, riguarda l'incremento della superficie lorda di pavimento di mq. 2893,70 di SLP da sommare ai mq. 4173,91 di SLP possibili secondo gli indici di PGT, oltre al superamento dell'altezza urbanistica (dai ml 12,00 consentiti dalla normativa ai ml 23,31 del fronte ovest e ml 19,61 ml del fronte est, con un'altezza media di ml 21,46) come riportato nella tavola "*I-3- verifiche urbanistiche*" e "*D - verifiche urbanistiche*" a firma dell'Arch. Martinelli Raffaele;

DATO ATTO che l'intervento si inserisce in area di zona "*TI – Zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere esistenti*" normate dall'art. 49 delle disposizioni normative allegate al PGT vigente,

PRESO ATTO che il progetto ha ottenuto parere favorevole dalla Commissione per il paesaggio nella seduta del 13/07/2023 con verbale n.10/2023 e del 30/01/2024 con verbale n.2/2024 e che per l'intervento proposto sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni paesaggistiche n.93/2023 prot.n.1735 del 22/01/2024 e n.11/2024 prot.n.6895 del 18/03/2024;

PRESO ATTO ALTRESI' che il progetto è stato sottoposto alla valutazione della Giunta Comunale, la quale previo parere espresso della commissione alberghi con verbale 01/2023 nella seduta del 10.07.2023, con deliberazione n. 22 del 15.02.2024 ha dichiarato procedibile l'intervento proponendo l'accoglimento dell'istanza al Consiglio Comunale, il quale dovrà anche determinarsi sull'importo della fidejussione da versarsi al fine di assicurare il mantenimento della categoria 5 stelle per il ventennio successivo;

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

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;
- 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;

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 non solo un potenziamento quantitativo ma un miglioramento qualitativo della ricettività turistico-alberghiera anche in funzione della sostenibilità ambientale ed armonizzazione delle strutture presenti nel contesto turistico della zona Teola. Ambito per il quale sono già presenti tutte le infrastrutture pubbliche a supporto delle attività alberghiere ivi insediate e per quelle oggetto dei futuri ampliamenti che risultano inserite all'intero della zona T1 - Zone per attrezzature turistico – alberghiere esistenti ai sensi del PGT vigente;

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 ventennale 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;

CONSIDERATO che nei termini indicati nelle lettere prot. 5686 del 05/03/2024, prot.n.5790 del 06/03/2024 e successiva prot.n.8013 del 26/03/2024, quali avvio del procedimento ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., sono pervenute le seguenti osservazioni:

1. nota prot. n. 6448 del 12/03/2024, nella quale, il tecnico di parte dei proprietari degli immobili confinanti sottolinea la necessità di integrare gli elaborati di progetto inserendo gli ingombri degli edifici circostanti, indicandone le quote, oltre a chiedere di conoscere le modalità di intervento individuate per assicurare la stabilità degli edifici circostanti l'area d'intervento (fondazioni speciali, berlinesi o simili, smaltimento acque di falda ecc...);
2. nota prot. n. 9345 del 11/04/2024, da parte di un comproprietario dell'immobile distinto al Fg. n. 41, Mapp.n.276, confinante con quelli oggetto di intervento, con cui segnala di non avere nessun tipo di proprietà all'interno dell'Hotel Pare;

Si dà atto che nove persone individuate quali controinteressati nel procedimento di cui sopra, risultano irreperibili.

RITENUTO di poter controdedurre che le istanze pervenute non sono attinenti a quanto richiesto con lettera di avvio del procedimento in quanto non entrano nel merito degli aspetti urbanistici oggetto di deroga apportando osservazioni utili all'amministrazione comunale per la valutazione del progetto; ma che al fine di

garantire la tutela e il rispetto delle proprietà altrui risulta necessario prescrivere ai progettisti dell'opera in parola di integrare il fascicolo progettuale con quanto richiesto nella nota di cui al Prot.n°6448 del 12/03/2024;

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile Supplente 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: "Questa è una delibera molto importante, è la prima volta che il Consiglio comunale approva un albergo di cinque stelle, che da diversi anni viene auspicato all'interno del nostro territorio, anche grazie alla delibera che è stata fatta di sostegno agli alberghi e di premio per chi arrivasse al cinque stelle, un imprenditore di Livigno ha deciso di tentare questa sfida e di aprire un albergo di cinque stelle. Sarà un albergo molto importante perché sarà legato all'area olimpica, oggi si conclude un iter molto complesso, c'è stata tutta una serie di interlocuzioni, soprattutto con la Soprintendenza, per quanto riguarda gli aspetti ambientali e gli aspetti paesaggistici, ed oggi andiamo ad approvare il rilascio del permesso di costruzione in deroga al vigente P.G.T."

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 i lavori di demolizione e ricostruzione totale con ampliamento, per la riqualificazione funzionale con passaggio alla categoria 5 stelle, del fabbricato ad uso turistico-ricettivo sotto l'insegna "Hotel Pare" contraddistinto catastalmente al Fg. 41 Mapp. 222-304-305-1057-1058 e 1062, come da elaborati grafici e descrittivi presenti agli atti;

DISPORRE che il rilascio del permesso di costruire in deroga sia subordinato alla sottoscrizione di:

1. atto di vincolo ventennale di destinazione d'uso dell'albergo;
2. atto di vincolo di destinazione d'uso senza possibilità di essere trasformata per altre destinazioni, della superficie destinata a fitness/wellness
3. atto di vincolo ventennale della categoria a 5 stelle, in luogo della fideiussione di pari durata prevista dalla deliberazione di C.C. n. 75 del 22/12/2022;

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 progettisti della pratica edilizia in parola, di integrare, prima del rilascio del permesso di costruire, il fascicolo progettuale, aggiornando le tavole grafiche con l'inserimento degli ingombri degli edifici circostanti comprensivi di quote, oltre a redigere relazione tecnica dettagliata nella quale siano descritte le modalità individuate per la messa in sicurezza degli edifici limitrofi in fase di cantierizzazione dell'opera, la quale sarà trasmessa a chi ne ha fatto richiesta;

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, con voti 10 favorevoli e 0 contrari espressi in forma palese, essendo 10 i presenti dei quali 10 i votanti e 0 gli astenuti, immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di procedere con gli atti conseguenti, 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