



Comune di Livigno

Provincia di Sondrio

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 35

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 AMMODERNAMENTO MEDIANTE AMPLIAMENTO, RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DELLA STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA ESISTENTE DENOMINATA "HOTEL SPOL" CON TRASFORMAZIONE DA 4 A 5 STELLE SITA IN VIA DALA GESA E CONTRADDISTINTA CATASTALMENTE AL FG.N°30 MAPP.N°37-897.

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 AMMODERNAMENTO MEDIANTE AMPLIAMENTO, RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DELLA STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA ESISTENTE DENOMINATA "HOTEL SPOL" CON TRASFORMAZIONE DA 4 A 5 STELLE SITA IN VIA DALA GESA E CONTRADDISTINTA CATASTALMENTE AL FG.N°30 MAPP.N°37-897.

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;

RICHIAMATA altresì la Delibera di Consiglio comunale n. 9 del 08.02.2016 avente ad oggetto "Permesso di costruire in deroga alla normativa urbanistica ai sensi della l.r. 12/2005 per la ristrutturazione interna ed architettonica, sopralzo e riqualificazione funzionale del fabbricato ad uso turistico-ricettivo sotto l'insegna "Hotel Spol";

VISTA la richiesta prot. n.34445 del 20/12/2024, a firma del legale rappresentante della soc. Albergo Spol s.r.l. tendente ad ottenere la deroga allo strumento urbanistico vigente per i lavori di ammodernamento mediante ampliamento, ristrutturazione e riqualificazione della struttura turistico-ricettiva esistente denominata "hotel spol" con trasformazione da 4 a 5 stelle sita in via Dala Gesa e contraddistinta catastalmente al fg.n°30 mapp.n°37-897;

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 l'ammodernamento della struttura con passaggio alla categoria 5 stelle, riguarda l'incremento della superficie lorda di pavimento comprensiva di fitness e camere del personale di mq 845,34 da sommare alla SLP esistente pari a mq. 3.043,73, per un totale di SLP di progetto pari a 3.889,07, oltre al superamento dell'altezza urbanistica (dai ml 12 consentiti dalla normativa ai ml 13,25 del fronte est) con un superamento dell'indice di P.G.T. da 0,65 Mq/mq a 1,44 mq/mq con un differenziale di 0,79 mq/mq, come riportato nella tav. 7/B e nella relazione tecnica illustrativa delle opere a firma del geom. Mottini Davide;

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;

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 Tavola n.7/B allegata alla presente;

PRESO ATTO che il progetto ha ottenuto parere favorevole dalla Commissione per il paesaggio nella seduta del 11/02/2025 con verbale n.3.1/2025 e che per l'intervento proposto è stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica n.157/2024 prot.n.13636 del 30/04/2025;

PRESO ATTO ALTRESI' che il progetto è stato sottoposto alla valutazione della Giunta Comunale, la quale previo parere espresso della commissione alberghi con verbale 01/2024 nella seduta del 29.10.2024, con deliberazione n. 78 del 08.05.2025 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 via Dala Gesa/Pontiglia. 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 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;

CONSIDERATO che nei termini indicati nella lettera prot.14353 del 07/05/2025, quale avvio del procedimento ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., non sono pervenute osservazioni di sorta;

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: “Questo è un permesso di costruzione in deroga, ne avremo alcune anche dopo, di ammodernamento a sostegno degli alberghi, questo è molto importante perché va nella direzione del

passaggio generazionale. Abbiamo tanti giovani che stanno ripensando agli alberghi pensati 40-50 anni fa e vogliono mettersi in gioco e portare avanti gli alberghi nella prossima generazione. Finché avremo gli alberghi in mano a gente di Livigno o gente di Trepalle, credo che ci siano le condizioni per svolgere al meglio l'attività turistica, qualora dovessero andare in mano a fondi o proprietà diverse dal nostro tessuto sociale, sarebbe molto più complicato creare una sinergia turistica nel quale si sta operando.”

Il Sindaco dà quindi lettura per sommi capi della proposta di deliberazione.

Indi il Sindaco: “Come Amministrazione siamo a favore di dare il nostro aiuto a sostegno degli alberghi, questo implica il fatto che ci sia un vincolo definitivo a continuare l'attività alberghiera e non può esser utilizzato per altre finalità.”

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 e dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, per i lavori di ammodernamento mediante ampliamento, ristrutturazione e riqualificazione della struttura turistico-ricettiva esistente denominata “hotel spol” con trasformazione da 4 a 5 stelle sita in via Dala Gesa e contraddistinta catastalmente al fg.n°30 mapp.n°37-897, 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 perpetuo 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, stante l'urgenza di procedere con gli atti conseguenti, 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, a seguito di separata votazione, 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