



Comune di Livigno

Provincia di Sondrio

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 66

OGGETTO : VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA ALLA NORMATIVA URBANISTICA AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVA STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA E NUOVO PARCHEGGIO SITI IN VIA DALA MADONINA DI PROPRIETA' DELLA SOC. NIREAL S.R.L..

L'anno **duemilaventicinque**, addì **trenta**, del mese di **Ottobre**, alle ore **15:07**, 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	G
RODIGARI DIEGO LUIGI	CONSIGLIERE	X		
ZINI MARCO	CONSIGLIERE	X		
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		11	2	

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 PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA ALLA NORMATIVA URBANISTICA AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVA STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA E NUOVO PARCHEGGIO SITI IN VIA DALA MADONINA DI PROPRIETA' DELLA SOC. NIREAL 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. 85 del 23.12.2024 avente ad oggetto "Permesso di costruire in deroga alla normativa urbanistica ai sensi dell'art.40 della L.R. 12/2005 per la realizzazione nuova struttura turistico-ricettiva sul terreno contraddistinto al Fg.n.29 Mapp.n. 1754 e costruzione di nuovo parcheggio interrato sul terreno Fg.n°29 Mapp.n°1189 da vincolare alla struttura precedentemente citata con cessione al comune dell'area sovrastante attrezzata a parcheggio a raso e relative scarpate";

VISTA la richiesta prot. n.30269 del 08/10/2025, a firma del l.r. della Soc. "~~Nireal~~ s.r.l." tendente ad ottenere la deroga allo strumento urbanistico vigente per la variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 42-58/2025 Prot.n.7234 del 07.03.2025 consistente in modifiche architettoniche di facciata e la realizzazione di nuovi vani interrati nella struttura turistico-ricettiva in corso di costruzione sui terreni siti in via Rasia e contraddistinti catastalmente al Fg.n°29 Mapp.n°1754-2191-2233-2234 in deroga alla normativa urbanistica ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12/2005;

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 il superamento della densità edilizia del lotto e dell'altezza massima della costruzione rispetto a quanto imposto dall'art. 50 delle Disposizioni Normative allegate al PGT vigente, che normano rispettivamente gli interventi in zona "*T2 – Zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere*".

ATTESO che nello specifico la richiesta di deroga riguarda l'incremento della superficie lorda di pavimento di mq. 67,27 da sommare ai mq. 752,73 rilasciati con precedente delibera di deroga (la struttura turistico-ricettiva raggiungerà quindi una superficie complessiva di mq 820,00 adibiti a camere e servizi (35,40 mq ammissibili + 561,80 mq ammissibili + 222,80 mq), il superamento dell'altezza urbanistica (dai 13,70 ml concessi in deroga precedentemente ai 15,00 ml dei fronti est e nord di massima altezza), oltre all'ampliamento del centro fitness/wellness in interrato per un totale di mq 148,54 (136,58 assentiti precedentemente + 11,96 previsti in variante), e la riduzione del centro fitness/wellness previsto fuori terra da mq. 119,87 a mq. 85,24, esclusi dal calcolo della SLP globale dell'immobile, con un superamento dell'indice di P.G.T. da 0,68 mq/mq a 1,00 mq/mq con un differenziale di 0,32 mq/mq;

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.5 allegata alla presente;

PRESO ATTO che per il progetto in questione è stata rilasciata l'autorizzazione ambientale n.99/2025 prot.29473 del 29.09.2025 in seguito a parere favorevole espresso dalla Commissione per il Paesaggio rispettivamente in data 24.06.2025 con verbale n.8.9;

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 "*T2 – Zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere esistenti*" normata dall'artt. 50 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, 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. 30984 del 14.10.2025, 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 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, quale riportato in allegato, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

Il Sindaco: “Questa è una piccola variante rispetto alla deroga che avevamo già concesso. Sostanzialmente, a seguito della conclusione dei lavori c'è un discostamento di circa 67,27 m, la cosa che non è stata sottolineata in passato, questo albergo è legato anche ad un parcheggio dove la parte, diciamo, in superficie sarà di proprietà del Comune, quindi, avremo a disposizione come Comune di Livigno, per la zona della via Rasia 30 posti auto, sarà poi nelle prossime settimane compito dall'amministrazione disciplinare l'utilizzo di questo parcheggio che sarà a tutti gli effetti un parcheggio pubblico.”

con voti 11 favorevoli e 0 contrari, espressi in forma palese, essendo 11 i presenti dei quali 11 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 la variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 42-58/2025 Prot.n.7234 del 07.03.2025 consistente in modifiche architettoniche di facciata e la realizzazione di nuovi vani interrati nella struttura turistico-ricettiva in corso di costruzione sui terreni siti in via Rasia e contraddistinti catastalmente al Fg.n°29 Mapp.n°1754-2191-2233-2234 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;

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 11 favorevoli e 0 contrari, espressi in forma palese, essendo 11 i presenti dei quali 11 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