



Comune di Livigno

Provincia di Sondrio

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 85

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 – PROVVEDIMENTI.

L'anno **duemilaventiquattro**, addì **ventitre**, del mese di **Dicembre**, 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 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	G
ZINI MARCO	CONSIGLIERE	X		
CLAOTI MARINA	CONSIGLIERE		X	G
IORI MICHELA	CONSIGLIERE		X	G
CUSINI MATTEO	CONSIGLIERE		X	G
BORMOLINI GIUSEPPE	CONSIGLIERE	X		
ZINI LUCIO	CONSIGLIERE	X		
BORMOLINI NICOLAS	CONSIGLIERE	X		
Totale		9	4	

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 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 – PROVVEDIMENTI.

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 ss.mm.ii. per le strutture turistiche ricettive sul territorio comunale;

VISTA la richiesta prot. n.29930 del 06.11.2024 a firma del sig. Giacomelli Nicola per conto della Soc. Nireal snc quale integrazione delle precedenti richieste Prot.n.18019 del 03.07.2024, Prot.n.18162 del 04.07.2024, Prot.n.26067 del 03.10.2024, Prot.n.29358 del 31.10.2024 tutte tendenti ad ottenere la deroga allo strumento urbanistico vigente per i lavori di 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 in deroga a quanto previsto dalla normativa urbanistica con cessione a titolo gratuito al Comune dell'area di parcheggio a raso sopra l'autorimessa interrata, mantenendo la proprietà del vano scale che dal garage interrato porta nel fuori terra e dello scivolo di accesso al garage interrato e riservandosi la servitù di passo pedonale e carraio per accedere al garage interrato attraverso gli spazi di manovra del parcheggio a raso ;

CONSIDERATO inoltre che Soc. Nireal ha richiesto di acquisire la porzione di terreno comunale, destinata a scarpata, di mq 95 (meglio individuata in tratteggio arancione nella allegata planimetria “*Allegato B*”) facente parte del maggior corpo di Fg.n.29 Mapp. n.Strada, e la capacità edificatoria della porzione di terreno comunale di mq 59 (meglio individuata in tratteggio verde nella allegata planimetria “*Allegato B*”), procedendo al livellamento rispetto alla quota della strada dichiarando la disponibilità a realizzare il marciapiede a prolungamento di quello già esistente ad est, che rimarrebbe di proprietà del Comune e la costituzione di una servitù di passo per accedere al garage interrato da costruire sul terreno contraddistinto al Fg. 29 Mapp.n.1189 (meglio individuata in tratteggio rosso nella allegata planimetria “*Allegato B*”);

DATO ATTO che l'intervento si inserisce in zona “*T2 - Zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere*” ed in zona “*F1-P-Parcheggi pubblici*” normate dagli artt. 50 e 52 delle disposizioni normative allegate al PGT vigente;

CONSIDERATO che con le sopracitate istanze 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 ss.mm.ii. per il superamento della densità edilizia, dell'altezza urbanistica e della realizzazione di parcheggio interrato su area F1 da asservire alla nuova struttura turistico-ricettiva in zona T2, rispetto a quanto disposto dalle norme allegate al PGT vigente che regolano l'edificazione nelle aree in cui l'intervento si inserisce;

PRECISATO che nello specifico la richiesta di deroga riguarda l'incremento del 40% della superficie lorda di pavimento per mq. 201,92 ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n. 17/2023 del 28.04.2023 e l'ulteriore incremento del 10% per mq 50,48 mediante l'acquisto di diritti edificatori in applicazione della normativa di P.G.T., la realizzazione di un centro fitness/wellness per una superficie di mq.119,87 fuori terra e per una superficie di mq.136,58 in interrato, il superamento dell'altezza urbanistica pari a 13,70 ml rispetto ai 13,00 previsti dalla normativa, la realizzazione di n°25 parcheggi privati interrati su terreno

contraddistinto catastalmente al Fg.n.29 Mapp.n.1189 a servizio della struttura in oggetto in zona di P.G.T. denominata F1-P-Parcheggi pubblici. L'indice di fabbricabilità globale del lotto è pari a 1,11 $((752,73 + 65,54 + 119,87)/841,34)$ superiore all'indice di 1,02 (0,68 comprensivo di camere per il personale + 50%);

VERIFICATO che risultano rispettati i parametri fissati nella delibera C.C. n. 17/2023 e ss.mm.ii. al fine di intervenire con PdC in deroga per la realizzazione di alberghi a 4 stelle;

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 merito alla sua posizione defilata rispetto all'agglomerato urbano di Livigno nelle immediate vicinanze del parcheggio ad uso pubblico in progetto;

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;

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 ss.mm.ii. 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 4 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;

RITENUTO che la realizzazione del parcheggio a raso sul Mapp.n.1189 di Fg.n.29 è corrispondente all'interesse pubblico, come rilevabile anche dalla previsione urbanistica a suo tempo definita ed approvata;

RITENUTO che la possibilità di realizzare parcheggi sulla base di convenzione con l'Amministrazione Comunale, è esplicitamente prevista dall'art. 52.10 delle D.N. del P.G.T. nonché alla luce di quanto emerso

dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 179 del 1999, in merito alla possibilità di realizzazione diretta da parte dei proprietari di opere per standard urbanistici, sulla base di convenzione con il Comune;

RITENUTO altresì che corrisponde all'interesse pubblico comunale conseguire lo spazio di parcheggio pubblico a titolo gratuito evitando ogni aggravio per procedure espropriative e progettuali nonché di intervento, consentendo alla proprietà di vincolare a favore della nuova struttura i parcheggi in piano interrato in deroga a quanto previsto dal P.G.T.;

RAVVISATA la disponibilità di questa Amministrazione a sdemanializzare e cedere successivamente la porzione di scarpata stradale pari a mq. 95 facenti parte di una porzione della strada comunale via Dala Madonina, (meglio individuata in colore arancione sulla allegata planimetria "*Allegato B*"), in quanto tale scarpata non è più esistente a seguito di modifiche plano-altimetriche e risulta in continuazione con il terreno di proprietà dell'unico frontista, Soc. Nireal snc contraddistinto catastalmente al Fg.n.29 Mapp.n.1754, verso un corrispettivo determinato come di seguito;

RITENUTO potersi disporre per l'accoglimento della richiesta e contestualmente stabilire che la cessione avvenga ai seguenti patti e condizioni:

oggetto: cessione in piena proprietà alla Soc. Nireal snc della porzione di scarpata stradale facente parte del maggior corpo identificato al Fg.n.29 Mapp. Strada comunale fronteggiante il Mapp.n.1754, per una superficie complessiva di mq. 95, (meglio individuata in colore arancione sulla allegata planimetria "*Allegato B*"), con contestuale cessione della capacità edificatoria facente parte del maggior corpo identificato al Fg.n.29 Mapp. Strada comunale fronteggiante il Mapp.n.1754 per una superficie complessiva di mq. 59, (meglio individuata in colore verde sulla allegata planimetria "*Allegato B*")

corrispettivo: determinato in € 45.660,50 ((mq 95 x 335,00 + 59 x 234,50)) (Quarantacinquemilaseicentosessanta/50) secondo i criteri generali stabiliti con deliberazione della Giunta Comunale n. 158 del 28.11.2014, da ultimo aggiornata con deliberazione della Giunta Comunale n. 17 del 15.02.2024, (meglio individuata in colore verde sulla allegata planimetria "*Allegato B*");

altre condizioni: tutte le spese derivanti (perizia, frazionamento, spese e diritti per formazione, registrazione, trascrizione e voltura dell'atto, ovvero spese notarili) nessuna esclusa, a carico del richiedente;

ATTESA l'opportunità di procedere mediante procedura negoziata senza bando in quanto le porzioni di immobili richieste risultano contigue alle aree oggetto di intervento di proprietà della Soc. richiedente e pertanto le porzioni di immobili oggetto di cessione non risulterebbero di particolare interesse da parte di altri soggetti;

RITENUTO di provvedere alla sdemanializzazione della porzione di scarpata stradale in quanto non più atta a svolgere la funzione di completamento stradale tanto da essere considerata come pertinenza del terreno adiacente e che, pertanto, l'unica persona che ne può utilizzare è il proprietario dell'immobile contraddistinto al Fg.n.29 Mapp.n.1754;

RITENUTO PERTANTO di approvare l'iniziativa, approvando lo schema di convenzione allegato (vedi "*Allegato A*") con l'acquisizione a titolo gratuito del parcheggio a raso, alle condizioni specificate nello schema di convenzione allegato alla presente proposta di deliberazione;

RITENUTO di consentire, per garantire il collegamento degli impianti tecnologici posti nell'autorimessa e nei vani tecnici da realizzare nel sottosuolo del terreno distinto con il Mapp. 1189 di Fg.n.29 con la struttura turistico-ricettiva posta sul Map. 1754 di Fg.n.29, alla posa nel sottosuolo della via Dala Madonina di cavidotti e tubazioni;

PRESO ATTO che il progetto ha ottenuto parere favorevole dalla Commissione per il paesaggio nella seduta del 26/03/2024 con verbale n.4.2/2024 e nella seduta del 23.04.2024 con verbale n.5.2/2024 e che per l'intervento proposto è stata rilasciata Autorizzazione Paesistica n. 176/2023 Prot. 28114 del 21/10/2024;

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

CONSIDERATO che nei termini indicati nella lettera prot. 28294 del 23/10/2024, quale avvio del procedimento ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii., è pervenuta una osservazione nota prot. n. 29804 del 06.11.2024, nella quale, i proprietari dell'immobile contraddistinto al Fg.29 Mapp.1468 sottolineano la necessità di predisporre un accordo per la realizzazione delle scarpate dell'autorimessa a distanza inferiore di ml 5,00 dalla sua proprietà;

DARE ATTO che con nota prot. n. 31651 del 26/11/2024 i tecnici di parte dei richiedenti, hanno integrato la documentazione progettuale a seguito di accordo raggiunto con i proprietari del mappale Fg.29 Mapp. 1468, superando di conseguenza le osservazioni di cui sopra;

ACQUISITI i pareri di regolarità:

- Tecnica del Responsabile del Servizio Urbanistica e Edilizia Privata, e del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici sensi dell'art. 49 del D.Lgs.267/2000 e dell'art. 9 della Legge 102/2009;
- Contabile del Responsabile del Servizio Finanziario e Personale ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Il Sindaco: “Allora, questa è una deroga che concediamo per un albergo di nuova realizzazione che è nella zona per capirci della zona della Via Rasia, sulla traversa della Via Dala Madonina, in cambio però il Comune chiede la realizzazione di un parcheggio dove la parte superiore resterà di proprietà del Comune di Livigno. Quindi, noi continuiamo a sostenere gli alberghi perché riteniamo siano fondamentali per l'offerta turistica di Livigno, con questa deroga abbiamo chiesto anche un impegno al privato di realizzare un parcheggio che servirà quell'area che oggi è in difficoltà da un punto di vista di disposizione di parcheggio; quindi, pensiamo alla Via Dala Gesa o l'inizio della Via Rasia, quindi, questa è un importante Delibera. Un'altra cosa fondamentale, che comunque verseranno per quanto riguarda la cessione dei diritti edificatori € 45.660,50. Quindi proponiamo l'approvazione di questa deroga.”

con voti 9 favorevoli e 0 contrari, espressi in forma palese, essendo 9 i presenti dei quali 9 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 realizzazione nuova struttura turistico-ricettiva con collegamento all'edificio esistente e nuovo parcheggio sui terreni siti in via Dala Madonina contraddistinti catastalmente al Fg.n.29 Mapp.n.1754-2191-1189, 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;

APPROVARE lo schema di convenzione, che si allega al presente provvedimento sotto la lettera A quale parte integrante e sostanziale, per la realizzazione della struttura turistico-ricettiva, del parcheggio privato interrato con cessione al Comune, a titolo gratuito, della proprietà dell'area di parcheggio a raso con relative

scarpate, mantenendo la società la servitù di passo carraio e pedonale per accedere al vano scale che dal garage interrato porta nel fuori terra e dello scivolo di accesso al garage interrato con la possibilità da parte della Soc. Nireal snc di porre e mantenere i cavi e i tubi dei sottoservizi di collegamento tra le due costruzioni sotto la strada comunale;

PROCEDERE per i motivi meglio illustrati in premessa, alla sdemanializzazione della porzione di scarpata stradale (meglio individuata in colore arancione sulla allegata planimetria "*Allegato B*"), ed alla cessione in piena proprietà alla Soc. Nireal s.r.l., proprietaria del fondo finitimo contraddistinto catastalmente al Fg.n.29, Mapp.n.1754, per una superficie complessiva di mq. 95, e contestuale cessione della capacità edificatoria per una superficie complessiva di mq. 59, (meglio individuate rispettivamente in colore arancione ed in colore verde sulla allegata planimetria "*Allegato B*") con l'impegno da parte della Soc. Nireal snc al prolungamento del marciapiede esistente ad est fino al prolungamento del confine di proprietà posto ad ovest;

DARE ATTO che ricorrendo circostanze eccezionali come descritte in premessa si è ritenuto opportuno procedere alla alienazione mediante procedura negoziata senza bando non potendo utilmente essere seguite le forme previste dagli artt. da 37 a 40 del R.D. 23.05.1924 n. 827;

DETERMINARE che il valore dell'area ceduta e dei diritti edificatori ceduti è stato stabilito complessivamente in € 45.660,50 (Quarantacinquemilaseicentosessanta/50 determinato in base alla superficie occupata ed in analogia a concessioni con pari oggetto;

STABILIRE che tutte le spese inerenti alla convenzione ed alle cessioni come sopra disposte, nessuna esclusa, siano a carico della Soc. richiedente;

DEMANDARE al Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata di assumere le relative determinazioni per le dovute registrazioni contabili, alla luce dei nuovi principi contabili (impegno/accertamento) nel bilancio di previsione 2025-2027;

AUTORIZZARE il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata alla stipula del relativo atto, da effettuarsi in forma notarile, munendo tale organo di tutte le facoltà perciò occorrenti (facoltà di rinuncia all'ipoteca legale, con esonero del competente titolare dell'Ufficio del Territorio di Sondrio da ogni responsabilità al riguardo, etc.);

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, con voti 9 favorevoli e 0 contrari, espressi in forma palese, essendo 9 i presenti, dei quali 9 i votanti e 0 gli astenuti, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D. Lgs. 267/2000.

Letto confermato e sottoscritto

Sindaco
Remo Galli

Segretario Generale
Stefania Dott.ssa Besseghini