



Comune di Livigno

Provincia di Sondrio

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 33

OGGETTO :ADOZIONE PIANO DI RECUPERO AI SENSI DELL'ART.14 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I. PER L'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO ESISTENTE E REALIZZAZIONE DI UN PIANO INTERRATO ADIBITO AD AUTORIMESSA E LOCALI ACCESSORI RICAVATO MEDIANTE L'ABBASSAMENTO DELLE FONDAZIONI PER ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA ANTISISMICA ED IGIENICO SANITARIA (GAS RADON), NEL FABBRICATO SITO IN VIA PRESOT CONTRADDISTINTO CATASTALMENTE AL FG.N°44 MAPP.N°341-1528;

L'anno **duemilaventisei**, addì **ventisette**, del mese di **Febbraio**, alle ore **12:00**, nella sede dell'Ente , previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti di questa Giunta Comunale (in seduta SEGRETA ORDINARIA di PRIMA CONVOCAZIONE)

All'appello risultano:

Cognome e Nome	Carica	Pr.	As.
GALLI REMO	SINDACO	X	
CANTONI THOMMY	VICE SINDACO		X
RUPANI CRISTINA	ASSESSORE	X	
ZINI SHARON	ASSESSORE		X
PEDRANA CHRISTIAN	ASSESSORE	X	

Totale 3 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: ADOZIONE PIANO DI RECUPERO AI SENSI DELL'ART.14 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I. PER L'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO ESISTENTE E REALIZZAZIONE DI UN PIANO INTERRATO ADIBITO AD AUTORIMESSA E LOCALI ACCESSORI RICAVATO MEDIANTE L'ABBASSAMENTO DELLE FONDAZIONI PER ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA ANTISISMICA ED IGIENICO SANITARIA (GAS RADON), NEL FABBRICATO SITO IN VIA PRESOT CONTRADDISTINTO CATASTALMENTE AL FG.N°44 MAPP.N°341-1528;

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- con la Legge Regionale della Lombardia 11 marzo 2005 n. 12 è stato introdotto il Piano di Governo del Territorio quale nuovo strumento di pianificazione comunale;
- Il Comune di Livigno ha approvato il proprio Piano di Governo del Territorio con Deliberazione del Consiglio Comunale n°31 del 19.06.2013 divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL serie n°1 del 02.01.2014 e successive varianti:
 - I° variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) relativa al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del Comune di Livigno, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.20 del 18.05.2016 ed efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n.26 del 29.06.2016;
 - II° variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) relativa al Piano delle Regole, al Piano dei Servizi e al Documento di Piano del Comune di Livigno approvata con Deliberazione di C.C. n. 42 del 18.05.2018 ed efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n.27 del 04.07.2018;
 - con delibera di C.C. n°42 del 29.07.2019 è stata approvata la variante al Piano delle Regole pubblicata sul BURL serie avvisi e concorsi n°42 del 16.10.2019;
 - III° variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) relativa al Piano delle Regole, il Documento di Piano e il Piano dei Servizi approvata con Deliberazione di C.C. n. 21 del 26.05.2021 ed efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n.26 del 30.06.2021;
 - IV° variante generale al Piano di Governo del territorio riguardante il Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi, per l'adeguamento dello strumento di pianificazione urbanistica alle disposizioni contenute nella L.R. n°31 del 28 Novembre 2014 approvata con Deliberazione di C.C. n. 32 del 31.05.2022 ed efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n.33 del 17.08.2022;
 - VI° variante generale al Piano di Governo del territorio riguardante il Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi, riguardante le aree pubbliche o di interesse pubblico, l'adeguamento parziale della parte geologica, unitamente alla Valutazione Ambientale Strategica approvata con Deliberazione di C.C. n. 42 del 24.07.2025 ed efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 38 del 17.09.2025;

CONSIDERATO che in data 03/02/2022 con nota prot. 2891 e successive integrazioni (prot.1664 del 19/01/2023, prot.700 del 12/01/2026, prot.6346 del 23/02/2026 e prot.4929 del 07/02/2026) il sig. Castellani Ercole Stefano in qualità di proprietario degli immobili ha chiesto l'adozione di piano di recupero per il fabbricato esistente censito catastalmente con i mapp.li 341-1528 del fg. 44, siti in via presot, per l'intervento di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente e realizzazione di un piano interrato adibito ad autorimessa e locali accessori ricavato mediante l'abbassamento delle fondazioni per adeguamento alla normativa antisismica ed igienico sanitaria (gas radon);

VISTI gli elaborati tecnici presentati dal Sig. Castellani Ercole Stefano, depositati agli atti e composti da:

- Allegato A – Relazione tecnica e paesaggistica
- Allegato B – Documentazione Fotografica
- Allegato C – Relazione economica
- Allegato D – Bozza di convenzione
- Relazione geologica e geotecnica;
- Tav.01 – Inquadramento Territoriale;
- Tav.02 – Stralcio strumento urbanistico;
- Tav.03 – Planimetria e profili di rilievo;
- Tav.04 – Planimetria di progetto;
- Tav.05 – Piante e calcoli rilievo progetto e comparazione;
- Tav.06 – Sezioni di rilievo progetto e comparazione;
- Tav.07 – Prospetti rilievo progetto e comparazione;
- Tav.08 – adattabilità;
- Bozza di convenzione;

VALUTATO che l'intervento proposto riguarda la demolizione e ricostruzione con la contestuale realizzazione di un piano interrato adibito ad autorimessa e locali accessori di un fabbricato classificato di particolare interesse storico ed architettonico ai sensi dell'art.64 delle D.N. del P.G.T. vigente all'interno della zona definita *"El-Aree agricole comunali a prateria"* (Art.55 delle Disposizioni normative allegate al PdR del P.G.T. vigente) con sovrapposto vincolo Cp Conoide Parzialmente protetto ed una piccola porzione di Classe 4^;

CONSIDERATO che:

- l'art. 55.3 e 55.7 del Piano delle Regole – Disposizioni Normative del vigente P.G.T. che citano testualmente *"Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001:*
 - *lettera a. manutenzione ordinaria;*
 - *lettera b. manutenzione straordinaria;*
 - *lettera c. restauro e risanamento conservativo;*
 - *lettera d. ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso;*
 - *in questa zona non sono ammesse nuove costruzioni, salvo la realizzazione di autorimesse in deroga;**Per gli interventi sulle costruzioni esistenti:*
 - *Intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire i SCIA alternativa);*
 - *Intervento urbanistico preventivo*
- l'art. 64 delle D.N. allegate al P.G.T. vigente cita testualmente *"In relazione alle caratteristiche storico architettoniche meritevoli di particolare salvaguardia, la normativa relativa alle modalità di intervento sugli edifici classificati, è stabilita nel presente articolo e le indicazioni in esso contenute PREVALGONO sulla normativa delle singole zone omogenee"*;
- *l'art 2.2.2.b AREE DI CONOIDE ATTIVE PARZIALMENTE PROTETTE (CP) prevede tra l'altro la possibilità per gli edifici esistenti di intervenire con:*
 - *gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 3 del d.p.r. 380/2001;*
 - *gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico funzionale*
- l'art. 1.3 Classe 4 (rossa): fattibilità con gravi limitazioni prevede che:
 - L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, ivi comprese quelle interrate, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 5 della l.r. 18/2019, senza aumento di superficie o

volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

- Il Professionista deve fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non è strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei Piani di Emergenza; deve inoltre essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

PRESO ATTO della relazione geologica a firma del Geologo Fabrizio Bigiolli da cui si evince che la scelta di realizzare un piano interrato non abitativo è dettata non tanto dalla realizzazione di una autorimessa ma dalla necessità di avere una profondità delle fondazioni tale da garantire una maggiore stabilità all'intero fabbricato anche in concomitanza con potenziali eventi idrogeologici riconducibili alla presenza della conoide di deiezione CP Prazialmente protetta.

ATTESO che è possibile adottare un piano di recupero in conformità al PGT, con il procedimento di cui all'art. 14 della L.R. 11.3.2005, n.12 e SS.MM.II per le opere in oggetto;

VISTO l'art. 27 delle Disposizioni Normative del P.G.T. vigente che stabilisce che per gli ambiti edificabili ubicati all'interno dell'urbano consolidato, assoggettati all'obbligo del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato, è stabilito che l'obbligo di dotazione in loco di standard urbanistici sia mantenuto unicamente per la quota relativa al parcheggio pubblico (mq. 2,5 per abitante/vano), con monetizzazione della restante quota, attesa la dotazione già esistente, e l'interesse del Comune a realizzare le altre quote in altri ambiti;

VISTA la bozza di Convenzione urbanistica riguardante il Piano di Recupero, presentata in data 07/02/2026 con protocollo n. 4929/2026 dalla quale si evince che l'interventore intende monetizzare anche la parte di standard destinata a parcheggio pubblico in quanto si ritiene che nella zona ove è previsto l'intervento edilizio non assolve al servizio pubblico al quale detti parcheggi sono sottesi, data la perifericità dell'area;

VISTO l'art. 34 delle D.N. allegate al P.G.T. vigente mediante il quale *“lo strumento urbanistico preventivo si attua mediante piani attuativi o atti di programmazione negoziata previsti o disciplinati dalla Legge obbligatoriamente nelle zone del territorio comunale specificatamente identificate nelle tavole del Piano delle Regole e del Documento di Piano”*;

DATO ATTO che per le opere in oggetto è stata rilasciata in sub-delega dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata Autorizzazione Ambientale n° 10/2022 Prot. n. 32437 del 22/11/2022;

DATO ATTO che l'intervento in progetto non è da assoggettare alla verifica di Valutazione Ambientale VAS, ai sensi dell'art. 16, comma 12 della L.1150/1942, introdotto dall'art. 5, comma 8 della L.106/2011 di conversione del D.L. 70/2011, in quanto il Piano di Recupero Edilizio Urbano (PREU) non è in variante al P.G.T. e non comporta impatti significativi sull'ambiente circostante in quanto trattasi di demolizione e ricostruzione di un edificio esistente con il medesimo volume emergente da terra e la realizzazione di un piano interrato adibito a locali accessori ed autorimessa, come previsto dalla normativa di P.G.T. e dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001;

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia, quale riportato in allegato, ai sensi dell'art. 49 comma 1° del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

Con voti unanimi espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

ADOTTARE il piano di recupero per il fabbricato in premessa descritto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della L.R. 11.3.2005, n.12 e s.m.i., che prevede in capo alla Giunta Comunale l'approvazione dei piani attuativi e loro varianti conformi allo strumento urbanistico vigente;

DARE ATTO che il Piano di recupero è costituito dai seguenti elaborati presenti agli atti:

- Allegato A – Relazione tecnica e paesaggistica
- Allegato B – Documentazione Fotografica
- Allegato C – Relazione economica
- Allegato D – Bozza di convenzione
- Relazione geologica e geotecnica;
- Tav.01 – Inquadramento Territoriale;
- Tav.02 – Stralcio strumento urbanistico;
- Tav.03 – Planimetria e profili di rilievo;
- Tav.04 – Planimetria di progetto;
- Tav.05 – Piante e calcoli rilievo progetto e comparazione;
- Tav.06 – Sezioni di rilievo progetto e comparazione;
- Tav.07 – Prospetti rilievo progetto e comparazione;
- Tav.08 – adattabilità;
- Bozza di convenzione;

ACCORDARE la possibilità di monetizzazione anche dell'area destinata a parcheggio pubblico, come indicato in convenzione, posto che nella zona ove è ubicato l'edificio oggetto di intervento edilizio detti parcheggi non assolvono al servizio pubblico al quale sono sottesi essendo la zona in discorso periferica al paese, specificando che la somma che deriva dalla suddetta monetizzazione sarà utilizzata per la realizzazione di standard in altre zone del territorio comunale, come previsto all'art. 25 delle Disposizioni Normative allegate al Piano delle Regole del P.G.T. vigente;

PRESCRIVERE che l'immobile dovrà essere realizzato secondo quanto stabilito dalla Relazione geologica e geotecnica allegata alla presente, che il locale interrato seppur adibito ad autorimessa dovrà avere prevalentemente la funzione strutturale di consolidamento del terreno e di fondazione del fabbricato esistente da ricostruire in modo che questo possa resistere nel caso di eventi meteorologici intensi. Per tale motivo il locale interrato dovrà essere mantenuto sgombro da cose o persone che potrebbero essere anche solo potenzialmente coinvolte in eventi catastrofici esonerando il comune ed i suoi funzionari da qualsivoglia responsabilità in merito;

DARE ATTO che la convenzione urbanistica, dovrà essere tassativamente stipulata entro 18 (diciotto) mesi dall'intervenuta esecutività della delibera di approvazione definitiva, ai sensi dell'art.5 comma 6 della L.R.31 del 28 novembre 2014 e ss.mm.ii.;

DARE MANDATO al Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata di dar luogo agli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 14 della L.R. n. 12/05 e ss.mm.ii.;

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 immediatamente eseguibile, a seguito di separata ed unanime votazione, ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D.lgs. n.267/2000, al fine di consentire la predisposizione degli atti conseguenti finalizzati all'approvazione del piano attuativo in discorso.

Letto confermato e sottoscritto
Sindaco
Remo Galli

Segretario Generale
Dott. Cesare Pedranzini