



Comune di Livigno

Provincia di Sondrio

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 82

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 VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PROGETTO DI AMMODERNAMENTO 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 **Dicembre**, alle ore **10:07**, 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	G
PEDRANA CHRISTIAN	CONSIGLIERE	X		
RODIGARI DIEGO LUIGI	CONSIGLIERE	X		
ZINI MARCO	CONSIGLIERE	X		
CLAOTI MARINA	CONSIGLIERE		X	G
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 **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: 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 VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PROGETTO DI AMMODERNAMENTO 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 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. e dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 per le strutture turistiche ricettive sul territorio comunale;

RICHIAMATA altresì la Delibera di Consiglio comunale n. 35 del 29.05.2025 avente ad oggetto "Permesso di costruire in deroga alla normativa urbanistica ai sensi della L.R. 12/2005 per la riqualificazione funzionale del fabbricato ad uso turistico-ricettivo sotto l'insegna "Hotel Spol"

VISTA la richiesta prot. n.34478 del 14/11/2025, a firma del l.r. della "Soc. Albergo Spol S.r.l." tendente ad ottenere la deroga allo strumento urbanistico vigente per la variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 227/2025 Prot. 22143 del 14.07.2025 per ristrutturazione, ampliamento e riqualificazione consistente nella modifica del sedime generale dell'edificio, diversa distribuzione dei tavolati interni e diversa distribuzione della superficie lorda ai vari piani, nella struttura turistico ricettiva all'insegna "Hotel Spol" sita in via Dala Gesa identificata 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. e dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 per il superamento della densità edilizia del lotto e dell'altezza massima della costruzione rispetto a quanto imposto dall'art. 49 delle disposizioni normative allegate al PGT vigente, che normano rispettivamente gli interventi in zona "*T1 – Zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere esistenti*".

ATTESO che nello specifico la richiesta di deroga in variante per l'ammodernamento della struttura con passaggio alla categoria 5 stelle, riguarda la diversa dislocazione della superficie lorda di pavimento che complessivamente diminuisce di mq.0,79 (per un totale di mq. pari a 3888,28 in luogo dei 3889,07 previsti) pur producendo un incremento di volume di mc. pari a 97,33 (per un totale di 13.418,00 al posto dei 13.320,67 precedentemente autorizzati), oltre alla conferma del 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 0,65mq/mq che viene confermato come da delibera di deroga precedente in 1,44 mq/mq a con un differenziale di 0,79 mq/mq, come riportato nella tav. 5/B e nella relazione tecnica illustrativa delle opere a firma del geom. Mottini Davide oltre alla deroga della distanza dei 2,00 mt. per la realizzazione degli interrati a filo marciapiede ed alla deroga della distanza di 5,00 mt. per la realizzazione di terrapieno sul fronte sud a filo marciapiede, ampliamento/riconfigurazione dei locali a piano terra/rialzato adibiti ad ufficio ad una distanza variabile da ml.3,35 a 3,29 e relativa pensilina per una distanza di ml. 2,44 a fronte dei ml 5,00 previsti dal ciglio strada fronte est dell'edificio;

VERIFICATO che risultano rispettati i parametri fissati nella delibera C.C. n. 17/2023 e seguenti al fine di intervenire con PdC in deroga anche là dove una deroga sia già intervenuta, come nel caso del richiedente;

PRESO ATTO che per il progetto in questione è stata rilasciata l'autorizzazione ambientale n.151/2025 prot.36741 del 05.12.2025 in seguito a parere favorevole espresso dalla Commissione per il Paesaggio in data 28/10/2025 con verbale n.13.5;

PRESO ATTO ALTRESI' che il progetto è stato sottoposto alla valutazione della Giunta Comunale, la quale previo parere espresso della commissione alberghi con verbale 04/2025 nella seduta del 19/11/2025, con deliberazione di G. C. n. 208 del 04/12/2025 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;

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 *"T1 – Zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere esistenti"* normata dall'art. 49 delle disposizioni normative allegata al PGT quale 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;
- 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/Botarel. 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'interno 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. e dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 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.36752 del 05/12/2025, 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: “Qui sostanzialmente a seguito della conclusione di tutta una serie di iter, hanno fatto una piccola correzione al progetto e quindi andiamo sostanzialmente a deliberare di rilasciare il permesso di costruire in deroga per i lavori relativi alla variante in corso d'opera per la ristrutturazione, ampliamento e la riqualificazione della modifica del sedime generale dell'edificio, diversa distribuzione di tavolati interni e di diversa distribuzione della superficie lorda dei vari piani. Quindi, sostanzialmente andiamo a fare questa piccola modifica.”

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 relativi alla variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 227/2025 Prot. 22143 del 14.07.2025 per ristrutturazione, ampliamento e riqualificazione consistente nella modifica del sedime generale dell'edificio, diversa distribuzione dei tavolati interni e diversa distribuzione della superficie lorda ai vari piani, nella struttura turistico ricettiva all'insegna "Hotel Spol" con trasformazione da 4 a 5 stelle sita in via Dala Gesa ed identificata 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;

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 10 favorevoli e 0 contrari, espressi in forma palese, essendo 10 i presenti dei quali 10 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