



# Comune di Livigno

## Provincia di Sondrio

### DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 78

**OGGETTO** :PERMESSI DI COSTRUZIONE IN DEROGA PER ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE ESISTENTI. CRITERI APPLICATIVI.

L'anno **duemilaquattordici**, addì **quattordici**, del mese di **novembre**, alle ore **14:00**, 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 SECONDA CONVOCAZIONE, il Consiglio Comunale

Sono presenti i Signori:

Cognome e Nome	Carica	Presente	Assente	Giustificato
BORMOLINI DAMIANO	SINDACO	X		
SILVESTRI ATTILIO LIONELLO	CONSIGLIERE	X		
ZINI NARCISO	CONSIGLIERE	X		
GALLI RUDI	CONSIGLIERE	X		
RODIGARI GIAMPIERO	CONSIGLIERE	X		
COLA MARCO	CONSIGLIERE	X		
RODIGARI DAVIDE	CONSIGLIERE	X		
GALLI REMO	CONSIGLIERE	X		
PEDRANA CHRISTIAN	CONSIGLIERE		X	X
SILVESTRI MARIA BARBARA	CONSIGLIERE	X		
GALLI MATTEO	CONSIGLIERE		X	X
MOLINARI CHRISTIAN	CONSIGLIERE		X	X
GALLI VALENTINO	CONSIGLIERE	X		
<b>Totale</b>		<b>10</b>	<b>3</b>	

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 **BORMOLINI DAMIANO** nella sua qualità di **SINDACO** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

**OGGETTO: PERMESSI DI COSTRUZIONE IN DEROGA PER ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE ESISTENTI. CRITERI APPLICATIVI.**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**PREMESSO CHE:**

il Consiglio Comunale di Livigno ha avuto modo, per il passato, di definire criteri applicativi per l'attuazione della L.R. n.36 del 27.6.1988, che consente interventi di ammodernamento, ampliamento e ristrutturazione di complessi ricettivi, nonché per la costruzione di nuovi, anche in deroga alle disposizioni urbanistiche vigenti, ricorrendo alle disposizioni di cui all'art.3 della L.R. 4.7.1986, n.22;

a tale scopo, nel corso del tempo, sono state adottate alcune deliberazioni consiliari, mediante le quali sono stati prima fissati e poi progressivamente modificati ed affinati, i criteri cui l'Amministrazione Comunale si sarebbe uniformata nell'esame delle istanze prodotte per i fini della citata legge regionale;

a seguito delle innovazioni recate dall'art.40 della L.R. 11 marzo 2005, n°12 e s.m.i. all'istituto del permesso di costruire in deroga, quando tale deroga sia limitata unicamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale fissati dallo strumento urbanistico, il rilascio del titolo abilitativo non richiede più la approvazione della Regione ma del solo Consiglio Comunale, nella sussistenza di tutti gli altri presupposti di legge, di modo che, nella misura in cui non vi fosse stato interesse al contributo regionale, la deliberazione consiliare di approvazione è di per se sufficiente a legittimare il rilascio del permesso di costruire in deroga ai limiti quantitativi stabiliti dallo strumento urbanistico vigente;

il Comune di Livigno è dotato di Piano di Governo del Territorio, adottato dal Consiglio Comunale con delibera di C.C. n°80 del 29.12.2012, approvato dal Consiglio Comunale con delibera di C.C. n°31 del 19.06.2013 e pubblicato sul BURL serie n°1 del 02.01.2014;

l'art.72 delle NTA del Piano delle Regole del vigente PGT prevede la facoltà di rilasciare titoli abilitativi in deroga per la realizzazione di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico tra i quali sono compresi anche gli alberghi, in considerazione della loro rilevanza nel contesto socio-economico della comunità locale, e che analoga facoltà è concessa dall'art.85 del Regolamento Edilizio vigente;

già con altre precedenti deliberazioni sono state approvate iniziative per il rilascio di permessi di costruire in deroga alle disposizioni urbanistiche, per attrezzature alberghiere, con il procedimento di cui all'art.14 del DPR 6.6.2001, n.380, ora modificato per la Regione Lombardia dall'art. 40 della L.R. n°12/2005 e s.m.i.;

il vigente PGT ha individuato sulle tavole di azionamento (Tavola 6) le aree a destinazione turistica sulle quali individua strutture alberghiere esistenti, denominate "T1" – Zone per attrezzature turistico-alberghiere esistenti, - le quali sono normate dall'art.48 delle NTA del Piano delle Regole;

l'art. 48 delle N.T.A. del Piano delle Regole non ha recepito in toto le prescrizioni delle precedenti deliberazioni che stabilivano misure più idonee per l'ampliamento e la ristrutturazione di edifici alberghieri, lasciando un vuoto nella norma vigente che si ritiene ora di colmare con le integrazioni da proporre riformulando, in maniera sintetica ed unitaria, i criteri applicativi per il rilascio di permessi di costruire in deroga per le predette

attrezzature turistico-ricettive, anche al di fuori del procedimento fissato dalla L.R. n.36 del 27.6.1988, che appare, ormai, obsoleto ed abbandonato dalla stessa Regione;

**RITENUTO** che appare opportuno, per uniformità di comportamento, confermare, in linea di massima, i criteri finora elaborati ed approvati, riproducendoli in un nuovo contesto unitario, e precisando il termine ultimo di riferimento delle istanze accoglibili, in relazione all'epoca degli impianti;

**RITENUTO** pertanto di confermare l'ispirazione di fondo della iniziativa, che rimane quella già posta a base delle precedenti deliberazioni, in relazione all'esigenza di utilizzare lo strumento fornito dal legislatore, del permesso di costruire in deroga, per conseguire un miglioramento qualitativo della ricettività turistico-alberghiera e non solo un potenziamento quantitativo. A tale obiettivo rimane connesso quello della garanzia che le procedure derogatorie poste in essere siano accompagnate dall'impegno inderogabile di mantenere la destinazione alberghiera agli immobili interessati, con esclusione di qualsiasi tentativo di trasformazione in altre destinazioni d'uso, ancorché camuffate sotto apparenti qualificazioni di destinazioni ricettive;

**RITENUTO** che con i criteri applicativi definiti da precedenti deliberazioni è stato possibile perseguire l'obiettivo del progressivo adeguamento delle attrezzature ricettive alberghiere esistenti alle nuove esigenze della clientela, consentendone l'ammodernamento con soluzioni che hanno consentito di mantenere l'efficienza produttiva del comparto più peculiare della economia locale, costituito dal complesso delle strutture ricettive alberghiere, in maniera sostanzialmente coerente e rispettosa delle esigenze della tutela paesaggistica/ambientale, che, insieme, concorrono a configurare l'interesse pubblico fondamentale della intera comunità locale;

**RITENUTO** che la nuova formulazione dei criteri può essere come di seguito illustrata:  
Nella situazioni attualmente poste dalla normativa del P.G.T., si pongono diversi ordini di questioni ed in particolare:

1. interventi di ammodernamento, ampliamento e ristrutturazione di complessi già esistenti;
2. destinazione d'uso compatibili con quella alberghiera.

I criteri che si propongono sono i seguenti:

Per gli interventi di ammodernamento, ampliamento e ristrutturazione dei complessi **per i quali è stato rilasciato certificato di agibilità entro il 31.12.2006** la deroga potrà essere concessa previa verifica che la loro realizzazione non pregiudichi l'esecuzione di presenti e future opere pubbliche e sia compatibile con le scelte urbanistiche di carattere generale nonché rispondente alle seguenti prescrizioni:

- a) L'ampliamento può essere realizzato nella misura massima complessiva del 30% della superficie lorda preesistente articolata in maniera tale da garantire che comunque ad intervento eseguito una quota non superiore al 75% della SLP complessiva della attrezzatura sia destinata a camere, mentre la restante parte, non inferiore al 25% della SLP complessiva della attrezzatura sia destinata ai servizi comuni, come prescritto al comma 3 dell'art. 49 delle N.T.A. del Piano delle Regole del vigente P.G.T.
- b) E' altresì consentito un ulteriore ampliamento nella percentuale massima del 5% della S.L. esistente da destinare a camere per il personale, la cui destinazione d'uso sarà oggetto di richiamo nell'atto di vincolo notarile. Tale ampliamento è consentito a prescindere dalla zona in cui è ubicato l'edificio alberghiero oggetto d'intervento.
- c) Tali opere se realizzate in locali interrati potranno essere costruite anche all'esterno del sedime dell'edificio, purché nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e purché i locali interrati vengano realizzati ad una quota inferiore di cm. 40 minimo sotto il piano di campagna (detta quota verrà fissata dall'Amministrazione Comunale prima dell'inizio dei

- lavori), calcolata con le modalità fissate con la delibera di Consiglio Comunale n.80 del 22/10/1999.
- d) Le opere di cui sopra non potranno comportare una riduzione delle superfici adibite a parcheggio esistenti. La realizzazione di parcheggi interrati non rientra nel computo di cui al precedente punto a). Ai fini del computo dei parcheggi si fa riferimento a quanto previsto dalla vigente normativa tecnica di **P.G.T.**
  - e) Per superficie lorda di cui ai precedenti punti si intende la superficie come definita dalle norme di P.G.T vigente alla data di adozione della presente deliberazione.
  - f) Tutti gli ampliamenti di cui sopra sono consentiti a prescindere dalle disponibilità di SF (superficie fondiaria) esistente e dall'indice UF (utilizzo fondiaria) prescritta per le varie zone, mentre dovranno essere rispettati i seguenti indici prescritti per ciascuna zona: distanza dei confini, distanza dagli edifici, altezza degli edifici, distanza dalle strade. (Per l'altezza degli edifici rimane ferma la possibilità di deroga consentita dal R.D.L. 8.11.1939, n.1908, e richiamata dal Regolamento Edilizio vigente).
  - g) Nel caso in cui prima dell'ampliamento, la costruzione non dovesse raggiungere l'indice UF di zona vigente, è consentito un ampliamento cumulativo che comprenda la porzione necessaria per pervenire all'esaurimento dell'indice UF, cui si aggiunge la maggiorazione del 30% di cui al precedente punto a), alle condizioni ivi indicate.
  - h) E' ammessa, inoltre, in aggiunta a quanto già indicato, la facoltà di realizzare, con il procedimento derogatorio, locali specificamente destinati alla attrezzature di centri fitness con superficie lorda di pavimento corrispondente alla misura di mq.6 per ogni posto letto ufficialmente attribuito all'esercizio alberghiero, con la possibilità di realizzare una maggiore SLP per dimostrate esigenze derivanti da una maggiore utenza, consentendo, altresì, alle aziende minori il raggiungimento della superficie minima di mq.120 di SLP, qualora esso non sia raggiungibile applicando il parametro dei 6 mq per ciascun posto letto, con la prescrizione che i locali realizzati ad uso fitness restano vincolati alla suddetta destinazione d'uso mediante atto di vincolo notarile.

#### Disposizioni di carattere generali:

In tutti i casi nei quali si farà richiesta di deroga ai sensi della presente delibera è fatto obbligo al richiedente di sottoscrivere, prima del rilascio della concessione edilizia, atto unilaterale d'obbligo mediante il quale il concessionario si impegna a mantenere per l'edificio oggetto dell'intervento (nuovo e/o parte originaria più l'eventuale ampliamento) la destinazione alberghiera per almeno venti anni, decorrenti dalla fine lavori.

Nel caso di richieste di deroghe relative ad ampliamenti di complessi già esistenti, al fine del computo della percentuale di incremento possono essere escluse, anche parzialmente, eventuali superfici commerciali già esistenti nel complesso medesimo, le quali conserveranno quindi la

loro originaria destinazione. Diversamente, ove il richiedente intendesse invece computare tutta la superficie esistente, l'intero fabbricato acquisirà la destinazione urbanistica "alberghiera /turistico ricettivo" con conseguente impossibilità di esercitare in esso attività diverse da quelle riservate ai clienti alloggiati.

Gli ampliamenti potranno essere realizzati alla condizione che gli interventi vengano attuati nel pieno rispetto delle norme sul risparmio energetico, mediante la presentazione del progetto dell'isolamento termico, ai sensi dell'art.28 della L. n°10 del 09.01.1991 corredato da una relazione tecnica attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici, in applicazione delle determinazioni per la certificazione energetica degli edifici attuative del d.Lgs. 192/2005 e degli art.9 e 25 della L.R.n°24/2006, redatta secondo le disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia contenute nella d.G.R. 22 dicembre 2008 – N°8/8745 e s.m.i.; con almeno il conseguimento della classe energetica "B".

Nel caso in cui l'intervento realizzato consegue una classe "A", il contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11 marzo 2005, n°12, potrà essere ridotto del 50% ai sensi del comma 18 del medesimo articolo 44.

Al fine del godimento del beneficio la sussistenza delle condizioni prescritte deve essere dimostrata in sede di presentazione della richiesta di permesso di costruire, nell'ambito delle documentazioni prescritte in ottemperanza alle Direttive previste dalle D.G.R. sopraindicate.

Nell'ambito delle convenzioni sarà obbligatorio stabilire che comunque non si riconoscono come attività turistico-ricettive quelle diverse da quella specificamente alberghiera, escludendosi così ogni ipotesi di residence turistico-ricettivo, multiproprietà, ecc.

In ogni caso per gli edifici turistico-ricettivi, una quota non superiore al 75% della superficie ammessa può essere destinata a camere, mentre la restante parte, non inferiore al 25%, deve essere destinata ai servizi comuni.

Le concessioni di cui alla presente delibera vengono rilasciate "*una tantum*", con esclusione di eventuali reiterazioni o ripetizioni. A tale scopo nell'Ufficio Tecnico Comunale verrà tenuto un registro nel quale verranno annotate tutte le concessioni rilasciate "*una tantum*", onde evitare ripetizioni e duplicazioni di tale beneficio.

**DATO ATTO** che l'argomento è stato esaminato dalla competente Commissione Comunale in data 10.11.2014;

**ACQUISITO** il parere di regolarità tecnica espressa dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, quale riportato in allegato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;

L'Assessore Comunale Silvestri Attilio Lionello: "Si qui procediamo a riformulare una nuova delibera per i criteri applicativi per la ristrutturazione degli alberghi, delibera che avevamo già in essere dal 2012, la 24 se non erro e adesso viene aggiornata con la nuova entrata del PGT ma sostanzialmente rimane uguale, quindi viene esercitata la deroga in base all'art. 40 della 12 che prevede il permesso di costruire in deroga quando tale deroga sia limitata unicamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale fissati dallo strumento urbanistico, il rilascio del titolo abilitativo non richiede più la approvazione della Regione ma del solo Consiglio Comunale, nella sussistenza di tutti gli altri presupposti di legge. Questo perché manteniamo per gli alberghi esistenti la possibilità di ristrutturare e di avere delle deroghe urbanistiche che adesso leggerò, che però la manteniamo in caso al Consiglio Comunale, quindi ogni intervento arriverà su questo tavolo e approverà o no la deroga.

Da lettura integrale delle deroghe principali previste nel testo della deliberazione.

Allora sostanzialmente ripeto sono i criteri che avevamo già nell'altra delibera, sono quelli adottati fino ad oggi, non ci sono novità particolari, viene richiesta perché nel PGT noi abbiamo messo condizioni ordinarie in modo che queste che sono condizioni straordinarie rimangono comunque sotto lo statuto della deroga e arrivano in Consiglio Comunale e si può disporre appunto in questo senso, gli indici di volume sono gli stessi della delibera 24 che avevamo in essere, abbiamo aggiornato con gli alberghi con abitabilità al 2005 mentre la delibera precedente parlava degli edifici al 2005 se non sbaglio e per il resto abbiamo lasciato inalterato quello che è l'impianto della deroga."

Il Consigliere Comunale Silvestri Maria Barbara: "Rispetto al discorso della reiterazioni si dice appunto che la concessione della presente delibera sono una tantum non so se è sufficiente diciamo il postulato per dire una tantum e non solo per dire a partire da adesso in avanti e non di chi ha già fruito delle deroghe precedenti, fossero alla 36 o fossero le successive diciamo, non so se così."

L'Assessore Comunale Silvestri Attilio Lionello: "Comunque per ogni struttura c'è l'atto di vincolo che fa fede e quando viene richiesta una deroga innanzitutto si va a ripescare se questa struttura ha un atto di vincolo quando scade e se è ancora in essere, su quello si è pensato di istituire un registro per avere una visione più immediata ma c'è comunque l'atto di vincolo è allegato alla pratica edilizia e quindi quel controllo viene fatto e l'abbiamo visto anche in occasione della ristrutturazione del Bivio e di altri alberghi, siamo andati a ripescare quello che c'era prima."

Il Consigliere Comunale Silvestri Maria Barbara: “Si si questo è chiaro ma non è chiaro se diciamo questa fa fede a partire da oggi o deve includere anche le precedenti concessioni in deroga date. Segretario così è chiaro.”

L'Assessore Comunale Silvestri Attilio Lionello: “Questo nuovo registro si farebbe da oggi.”

Il Consigliere Comunale Silvestri Maria Barbara: “Appunto, deve includere lo storico, non so se è così chiaro.”

L'Assessore Comunale Silvestri Attilio Lionello: “Io dico lo storico c'è già nelle pratiche.”

Il Consigliere Comunale Silvestri Maria Barbara: “Le concessioni di cui alla presente delibera vengono rilasciate “una tantum”, con esclusione di eventuali reiterazioni o ripetizioni. Ma qui è come da dire da adesso in avanti e quelle passate.”

L'Assessore Comunale Silvestri Attilio Lionello: “Sono tutte vincolate comunque Baby.”

Il Consigliere Comunale Silvestri Maria Barbara: “Ma cosa impedisce di farne un'altra?”

L'Assessore Comunale Silvestri Attilio Lionello: “Magari dovevamo già includerlo in quelle che abbiamo fatto prima. Ma tu quando apri una pratica edilizia datata come dici tu all'interno della pratica c'è l'atto di vincolo che è stato fatto e fa fede la data di scadenza e quindi la novità che si vuole adottare da adesso in avanti è teniamo anche un registro che oltre ad avere la verifica all'interno della pratica avremo anche il registro aggiornato.”

Il Consigliere Comunale Silvestri Maria Barbara: “Noi avevamo condiviso, già quando ne avevamo discusso la volta precedente la possibilità degli ammodernamento e lo stimolo, l'incentivo diciamo alla riqualificazione energetica da tradursi in una riduzione degli oneri e quindi noi condividiamo questa scelta.”

Con voti 10 favorevoli e 0 contrari , espressi in forma palese, essendo 10 i presenti dei quali 10 votanti e 0. gli astenuti;

## **DELIBERA**

**DI DETERMINARE** i nuovi criteri, ai fini del rilascio di permessi di costruire in deroga, anche al di fuori dell'applicazione della L.R 36/88, quali risultanti dalla proposta dall'Assessore delegato espressa in narrativa, che qui si richiama e si intende integralmente trascritta.

**DIFFONDERE** il presente atto tramite la pubblicazione sul Sito Internet comunale, ai sensi del vigente Regolamento per la pubblicazione delle deliberazioni del Consiglio e della Giunta, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 23.08.2006.

Letto confermato e sottoscritto

Il Sindaco  
Bormolini Damiano

Il Segretario Generale  
Stefania Dott.ssa Besseghini