



STUDIO ASSOCIATO **D.M.P.**

Via Dala Gesa n.661 -23041- Livigno (SO)
tel./fax (0342) 997561
e-mail : info@studiodmp.eu
c.f. 92017290146

Geometra MOTTINI DAVIDE c.f MIT DVD 65T21 E621U Collegio Geometri Prov. di Sondrio n.1043
Geometra PINI MASSIMO c.f PNI MSM 72A18 E200R Collegio Geometri Prov. di Sondrio n.1158
Architetto BORMOLINI BRIAN c.f BRM BRN 88A24 Z133B Ordine Architetti Prov. di Sondrio n.515

Comune: **LIVIGNO** Provincia: **SONDARIO**

Località/Via : **DALA GESA**

Identificazione catastale :

Foglio n. **30** Part. n.**37 e 897**

Progetto : **VARIANTE IN CORSO D'OPERA**
AMMODERNAMENTO MEDIANTE
AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA
TURISTICO-RICETTIVA ALL'INSEGNA
" ALBERGO SPÖL " CON
TRASFORMAZIONE DA 4 A 5 STELLE

Oggetto : **RELAZIONE TECNICA**

Committente : **SOC. "ALBERGO SPOL" S.N.C.**

Tavola:

R.T.

Scala :

Data :

SETTEMBRE 2025

File :

2025/HOTEL SPOL/AMPLIAMENTO WELLNESS E DEPENDANCE/1°VCO

Aggiornamenti :

Data :

NOVEMBRE 2025

Data :

DSGN:

CNTL: **DMP**

Il tecnico

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

OGGETTO: Prima variante in corso d'opera al PDC 22143/2025 del 14/07/2025

Ammodernamento mediante ampliamento della struttura turistico-ricettiva esistente all'insegna "Albergo Spöl" con trasformazione da 4 a 5 stelle.

LOCALIZZAZIONE: Immobili siti a Livigno (SO) in via Dala Gesa, distinti nel locale catasto

Foglio n.30, Particelle n.37-897.

PROPRIETÀ: Società Albergo Spol S.r.l. con sede a Livigno in via Dala Gesa n°245, C.F.
92008110147

PRATICHE DI RIFERIMENTO:

Autorizzazione Paesaggistica Ordinaria: 157/2024 del 30/04/2025

Delibera di Deroga del Consiglio Comunale: n. 35 del 29/05/2025

Permesso di Costruire: 22143/2025 del 14/07/2025

Inizio Lavori: prot. 2281

del 15/07/2025

1) INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La struttura alberghiera di proprietà, sita nel Comune di Livigno in via Dala Gesa, identificata nel locale catasto al foglio 30, particelle n°37 e 897, secondo la zonizzazione del Piano di Governo del Territorio vigente risulta inserita in zona "T1 - Zone per attività turistico-alberghiere esistenti".

Zona che si caratterizza come insediamento centrale della fascia urbana, posta nella zona nord dell'abitato.

L'area oggetto di intervento si confronta con un contesto edificato costituito prevalentemente da edifici residenziali, commerciali e attività turistico ricettive poste nell'intorno.

2) SITUAZIONE ATTUALE

L'albergo a inizio 2025 si presentava come una struttura ospitante n°38 camere e n°2 appartamenti, e classificata come 4 stelle, la quale era già frutto di una ristrutturazione

avvenuta mediante Permesso di Costruire prot.n°8497 del 03/05/2016 e s.m.i., C.I.L.A. prot.n°11058 del 26/04/2022, e C.I.L.A. prot.n°5926 del 07/03/2024 e s.m.i.

A partire da tale situazione, per volere della committente ed in dialogo con quest'ultima, a partire dal 2024 è stata elaborata una proposta progettuale di ampliamento e contestuale ammodernamento di alcune porzioni esistenti, con trasformazione dell'Hotel da 4 a 5 Stelle. Il progetto è stato approvato a livello paesaggistico con APO 157/2024 del 30/04/2025 e, successivamente alla delibera di Deroga del Consiglio Comunale n. 35 del 29/05/2025 (che ha fatto seguito al Verbale della Commissione Alberghi n 01/2024 del 29/10/2024), è stato rilasciato il Permesso di Costruire n 22143/2025 del 14/07/2025.

In data 15/07/2025 (inizio lavori prot. 22181) sono iniziati i lavori di ammodernamento mediante ampliamento della struttura turistico ricettiva, come da progetto approvato.

Durante le fasi di cantiere sono sorte esigenze e questioni di tipo strutturale relative, ad esempio, allo spessore dei solai in progetto e alla dimensione e posizione delle strutture portanti verticali, così come si sono potute approfondire con maggiore precisione le nuove componenti architettoniche di progetto ed il rapporto di queste ultime con la porzione preesistente dell'edificio.

È pertanto da esigenze di cantiere e da un maggior approfondimento degli ambienti di progetto, anche in dialogo e accordo con i vari professionisti coinvolti (strutturisti, interior designers, ingegneri...), che deriva la presente variante in corso d'opera, la quale è indubbiamente migliorativa rispetto all'approvato.

3) VARIANTE IN CORSO D'OPERA

La variante è stata elaborata tenendo a mente i medesimi presupposti che hanno guidato il progetto di base, ossia: coniugare armoniosamente l'eredità di una ricca tradizione di successo nel settore e la costante volontà di migliorare l'accoglienza dei propri ospiti, e garantire la qualità dei servizi richiesta dagli standard di una categoria alberghiera di alto livello.

Le modifiche oggetto di variante sono in generale tali da non alterare il carattere e l'identità del progetto approvato, non modificando in modo rilevante le volumetrie, i sedimi e i profili dello stesso.

Le opere in variante sono riconducibili alle seguenti macroaree:

- Ingresso alla struttura alberghiera;
- Wellness a livello seminterrato (area sottostante al sedime del nuovo ingresso/ sagoma curva della porzione in ampliamento/ partizioni interne);
- Ampliamento/Dependance;
- Livello interrato.

Si ritiene utile fare una premessa alla descrizione delle opere in variante, in particolare per quanto riguarda le modifiche da apportare in corrispondenza della nuova Dependance. In fase di sviluppo esecutivo, la committenza ha ritenuto opportuno ridurre il numero complessivo delle camere a vantaggio di una maggiore ampiezza e qualità degli spazi di ciascuna camera. Pertanto, la realizzazione degli abbaini a timpano con balcone sulla copertura del nuovo edificio nasce da una necessità tecnica e funzionale, conseguente alla ridefinizione della distribuzione interna delle camere e alla volontà di introdurre un balcone per ciascuna di esse. Pur non essendo tale requisito esplicitamente previsto dalla normativa, esso risponde alla volontà di innalzare lo standard dell'offerta ricettiva, andando oltre i parametri minimi richiesti per la categoria di struttura a 5 stelle, in coerenza con il livello qualitativo e di comfort complessivo dell'intera struttura ricettiva che il progetto intende perseguire. Pertanto, tale esigenza comporta la necessità di adeguare le aperture in copertura mediante la realizzazione di abbaini a timpano, senza tuttavia modificare l'impianto architettonico complessivo né alterare in modo significativo l'impatto paesaggistico dell'edificio, mantenendo l'altezza approvata del nuovo fabbricato.

Di seguito, sono illustrare le modifiche oggetto della presente variante.

INGRESSO

L'area di accesso all'Hotel è stata ripensata e leggermente ingrandita rispetto all'approvato per creare una struttura unitaria dal profilo più chiaro e lineare, dotata, come anche nell'approvato, di ampie vetrate e di un basamento con rivestimento in pietra. La tettoia a protezione dell'ingresso, con copertura a verde estensivo, e rivestita lateralmente e al di sotto in legno, sarà anch'essa ampliata, in particolar modo a sud, per consentire la sosta eventuale di automezzi direttamente di fronte all'ingresso. All'interno, il principale elemento in variante sarà la posizione dell'ascensore, che verrà affiancato alla scala in modo tale da garantire l'ascesa a quota 0.00 della Hall e del ristorante in modo più agevole. A livello strutturale, questo nuovo volume presenterà un telaio di putrelle metalliche verticali a reggere la grande tettoia, anch'essa con struttura di base metallica e rivestimenti lignei. Anche lo spessore e la posizione esatta della copertura aggettante subiranno quindi variazioni rispetto all'approvato, per necessità strutturali.

WELLNESS

La parte di wellness che viene modificata in modo più consistenze è quella corrispondente alla porzione sottostante l'ingresso dell'Hotel. Il wellness, infatti, seguirà la sagoma dell'atrio al piano superiore, per una conformazione finale più ordinata e meno frammentata, che andrà ad ospitare l'area *longevity* e stanze per trattamenti. Inoltre, a differenza da quanto approvato, l'ascensore in progetto non darà accesso al livello del wellness, al quale ci si introducirà tramite il vano scale e l'ascensore interni all'Hotel e già esistenti. Durante le fasi di cantiere, si è avuto modo di verificare in modo più preciso le quote altimetriche dei solai esistenti nella porzione di fabbricato ove è sita la piscina e i vani limitrofi, così come le esatte posizioni delle murature esistenti le correzioni di dovere sono state riportate nei disegni di progetto che ricalcano ora con precisione la realtà dei luoghi – e gli interventi progettuali. Anche nella porzione di wellness in ampliamento vi sono dei cambiamenti in variante: anzitutto la linea curva che costituisce la parete vetrata verso il giardino verrà lievemente modificata, mentre all'interno le tramezze e partizioni saranno riproposte come da progetto dettagliato

degli interni ricevuto dai progettisti di tale settore. Il solaio d'imposta del wellness, così come il solaio sovrastante, rispetto all'approvato, dovranno avere, per necessità statiche, uno spessore utile maggiore, rispettivamente di 70 e 60 cm. In corrispondenza del raccordo tra solaio di copertura (trattato a tetto verde) del wellness e terrazza del ristorante esistente, non vi sarà più il gradino netto come nell'approvato, ma una porzione di solaio inclinata che consentirà un maggior respiro del terrazzo ed un passaggio più dolce alla superficie a prato senza barriere nette o ostacoli visivi, in chiaro miglioramento rispetto all'approvato.

DEPENDANCE

La nuova dependance non subirà particolari modiche rispetto al progetto approvato per quanto riguarda il sedime e la sagoma. Quindi, non sono previste modifiche alle dimensioni in pianta, all'altezza e alla posizione, così come all'inclinazione delle falde della copertura. Mentre sono previste modifiche alle partizioni interne in quanto il numero di camere previste per piano diminuisce da 5 a 4, garantendo una maggiore ampiezza e qualità degli spazi di ciascuna camera. La posizione delle aperture subirà leggere traslazioni dovute alla nuova disposizione interna e ad un approfondimento strutturale delle pareti x-lam del fabbricato. Lo spessore delle pareti esterne del vano scale verrà aumentato, andando ad includere il necessario strato isolante, mentre i solai, anch'essi in cross-laminated-timber, subiranno leggere traslazioni, definendo con la presente variante lo spessore esatto degli stessi, in accordo con la ditta fornitrice dei pannelli x-lam. Inoltre, la presente variante prevede la realizzazione di due abbaini a timpano a triangolo su entrambe le falde della dependance. Questa modifica è dovuta all'intenzione di ridurre da 3 a 2 camere poste al piano secondo, aumentando il livello qualitativo e di comfort di queste ultime, dotando di balcone ciascun ambiente delle suite. Per quanto riguarda gli esterni, anche i parapetti, approvati con elementi verticali, sono sostituiti con parapetti leggeri con tiranti metallici orizzontali, identici a quelli della porzione già esistente di Hotel, per un dialogo maggiormente armonico. Infine, i listelli verticali lignei, da 15 cm gli angolari e 12 gli altri, sono mantenuti tali e quali l'approvato, con l'aggiunta di alcuni listelli sul lato sud della sporgenza del corpo scale.

LIVELLO INTERRATO

A livello interrato, la sagoma dell'autorimessa verrà lievemente modificata, allargandosi a sud ovest e sud/est, sino al limite del confine di proprietà e del marciapiede, con riduzione della bocca di lupo lungo via Dala Gesa. La struttura portante è stata ripensata in base alle esigenze di carico e agli spazi disponibili, e pertanto verranno sostituiti i pilastri circolari approvati con setti di cemento armato più stretti e lunghi. Nei pressi della fine corsa dell'ascensore, verrà realizzato un nuovo vano dedicato alla gestione del geotermico. Oltre all'autorimessa, cambieranno le partizioni verticali dell'area di deposito sci e limitrofa, a nord est del garage, mentre la scala approvata che raccorda l'autorimessa e i vani interni verrà sostituita da un'altra in diversa posizione in modo tale da guadagnare superficie di garage. La posizione del vano ascensore cambierà conseguentemente a quanto già illustrato per la zona di accesso. Infine, sempre a livello interrato, i vani a nord ovest saranno sfruttati per deposito/ magazzino e lavanderia (che verrà rimossa contestualmente dal piano seminterrato per fare spazio a 3 camere del personale).

Nel complesso, come riassunto nella tabella riportata sulla tavola 5b, la superficie lorda (incluse le superfici commerciale esistente, fitness/wellness e camere del personale) aumenta di 21.84 m² rispetto all'approvato. Pertanto, verrà richiesta una nuova Delibera di Deroga del Consiglio Comunale.

Ulteriori elementi di variante se non sopra citati, sono comunque evidenziati nelle tavole di raffronto di piante, sezioni e prospetti a cui si rimanda per una visualizzazione chiara di ciò che è oggetto di intervento.

4) PRINCIPI E CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE

Così come il progetto già approvato, anche la variante in corso d'opera è caratterizzata da tre cardini progettuali.

Sostenibilità ambientale: il progetto si allinea agli interventi già avvenuti sulla struttura esistente, utilizzando il medesimo linguaggio architettonico e di impiego di materiali caratteristici ed in linea con il paesaggio antropico alpino. Altresì, le tecniche

impiegate nella realizzazione dei nuovi corpi di fabbrica sono riconducibili ai principi di una progettazione sostenibile in termini di requisiti termici, di consumo di energia, e di utilizzo di materiali sostenibili (legno, acciaio, pietra, ecc.).

La variante attuale non va a modificare la superficie verde e permeabile che, già nel progetto approvato, è stata massimizzata compatibilmente all'ampliamento in corso.

Sostenibilità economica: la capacità ricettiva dell'albergo attuale sarà implementata, tuttavia la variante oggetto di questa pratica, prediligendo camere più ampie e suite a camere di dimensione 'comune', considerato anche il passaggio ad Hotel di categoria 5 stelle e dunque con degli standard di qualità degli spazi superiori alla norma, diminuisce il numero di camere da 50 approvate a 49, con le camere nella nuova dependance di maggior respiro.

Sostenibilità sociale: il contesto di Livigno evidenzia un fitto tessuto economico che in vista dei futuri giochi olimpici vedrà un incremento dell'attività turistica. Uno scenario al quale la località dovrà sapere rispondere, garantendo la qualità dell'offerta e dei servizi. Pertanto, adeguando la propria struttura ad una classificazione di albergo a 5 STELLE, la Proprietà sarà in grado di rispondere alle richieste di una nuova clientela per la quale l'offerta attuale di Livigno risulta carente, e garantendo nuovi posti di lavoro con spazi e alloggi all'interno stesso della propria struttura.

5) SISTEMAZIONI ESTERNE

Per quanto concerne il trattamento delle aree esterne, lo stesso non subisce variazioni rispetto a quanto approvato.

6) VERIFICHE URBANISTICHE

L'intervento è oggetto di richiesta di deroga urbanistica in applicazione della Deliberazione del Consiglio Comunale n°75 del 22/12/2022.

La superficie SLP preesistente prima della prima deroga è pari a 2'337.85 m² + 72.68 m² di superficie commerciale esistente. Con la Delibera n°44 del 06/07/2016, la SLP complessiva del fabbricato turistico-ricettivo è passata a un totale di 3'043.73 m², inclusi

72.68 m² di superficie commerciale esistenti. Successivamente, con Delibera di deroga n°35 del 29/05/2025, la SLP è stata incrementata di ulteriori 845.34 m² raggiungendo un totale di 3'889.07 m² (inclusi i 72.68 m² di superficie commerciale).

Ai fini dell'approvazione della presente variante in corso d'opera si rende necessaria una ulteriore deroga urbanistica, comunque per incrementi di superfici e volumi di entità minore rispetto alle precedenti deroghe e dovuti, come già illustrato nei precedenti paragrafi, a necessari adeguamenti ad esigenze di cantiere, strutturali e modifiche in senso migliorativo di alcune porzioni di progetto (nuovo ingresso alla struttura alberghiera).

In particolare, la SLP complessiva in variante verrà ridotta di 0.79 m² rispetto al progetto approvato, per un totale di 3'888.28 m² (inclusa la superficie commerciale invariata).

Di pari passo, il volume approvato del complesso turistico-ricettivo, pari a **13'320.67 m³**, verrà ampliato di **97.33 m³**, raggiungendo un volume totale di progetto pari a **13'418.00 m³**. L'indice di Densità Edilizia risulta verificato considerando che la superficie fondiaria S.F., pari a 2'708.77 m² (valore indicato nella precedente pratica pari a 2'708.48, aggiornato dopo verifiche catastali e urbanistiche), determina un volume massimo consentito pari a 13'543.85 m³ > 13'418.00 m³.

Il numero di camere d'albergo diminuirà per un totale di n°49 camere contro le n°50 approvate, avendo privilegiato, per le nuove unità, ambienti di maggior dimensione e qualità spaziale.

Infine, il progetto prevede la realizzazione di n°51 posti auto, distribuiti al livello interrato (n°37), al livello seminterrato (n°12+2). L'indice risulta verificato poiché, ai sensi dell'art.33.4 delle D.N. del P.G.T. vigente, la superficie di parcheggio necessaria, pari a **1'341.80 m²**, è inferiore alla superficie di parcheggio realizzata, pari a **1'449.78 m²**. D'altra parte, il numero di parcheggi necessari è pari a 51 posti auto risultanti dalle n°49 camere e dall'appartamento del custode esistente (sup. < 90.00 m²). Il progetto prevede la realizzazione di un totale di **n°51 posti auto** confermando la verifica dell'indice.

I calcoli completi delle verifiche urbanistiche di superfici e volumi sono illustrati nelle tavole nn°5a-5b-5c-5d allegate al progetto.

TABELLA RIASSUNTIVA - Principali parametri della struttura turistico-ricettiva

A titolo di sintesi, si riportano i dati descrittivi della situazione approvata, di variante e comparativa al fine della corretta comprensione e valutazione dell'intervento in relazione alla richiesta di deroga urbanistica.

	Approvato	Variante	Comparativa	Note
1) SLP	(m²)	(m²)	(m²)	
T-R destinata a camere	2'275.96	2'266.53	-9.43	
T-R destinata a servizi	793.76	663.80	-129.96	
Commerciale	72.68	72.68	0.00	
Alloggio del personale	105.80	169.67	+63.75	
Wellness	640.87	715.60	+74.71	
TOTALE	3'889.07	3'888.28	-0.79	
2) Indice urbanistico	(m²/m²)	(m²/m²)		
SLP / S.F.	1.436	1.435		S.F = 2708.77 m ² Vedi TAV.1 Valore aggiornato dopo verifiche catastali
3) Volume	(m³)	(m³)	(m³)	
	13'320.67	13'418.00	+97.33	Vedi TAV.5c, 5d e TAV.G3 e G.4
4) Destinazione T-R				
Nº Camere T-R	50	49	-1	
Nº Camere del personale	5	7	+2	
Nº Posti letto personale	8	10	+2	
5) Autorimessa				
Nº posti auto coperti	50	49	-1	
Nº posti auto scoperti	5	2	-3	
TOTALE	55	51	-4	Vedi TAV. G3 e G4 TAV.5c e TAV.5d, TAV.2a e 2b

TABELLA RIASSUNTIVA - Parametri urbanistici in deroga

In applicazione delle disposizioni dettate dall'art.40 della L.R. n°12/2005, il presente progetto richiede di derogare i seguenti parametri urbanistici. La deroga interesserà inoltre la realizzazione di una porzione di opere a distanza inferiore a ml. 5.00 dalla strada comunale.

	Riferimento	Progetto	Comparativa	Note
1) Superficie Lorda T-R*	Riferimento (m ²)	Progetto (m ²)	(m ²)	
P.d.C. prot. 22034 del 27/10/2016	3'743.71	3'816.39	+633.20	Delibera C.C. n°44 del 06/07/2016
P.d.C. prot. 22143 del 14/07/2025	3'816.39	3'889.07	+845.34	Delibera C.C. n°35 del 29/04/2025
Variante C.O. a P.d.C prot. 22143 del 14/07/2025	3'889.07	3'888.28	-0.79	Richiesta di deroga
2) Indice fondiario	Preesistente	Progetto		
S.F = 2'708.77 m ² IFF = 0.60	1.436	1.435		Richiesta di deroga
3) Densità edilizia	Possibile (m ³)	Progetto (m ³)	(m ³)	
5.00 m ³ /1.00 m ² (D.M. 1444/1968)	13'543.85	13'418.00	-125.85	Indice verificato
4) Superficie Permeabile	Richiesto (m ²)	Progetto (m ²)	(m ²)	
IPF = 25% (Art.49 D.N.P.G.T. vigente)	677.12	-----		Richiesta di deroga
5) Altezza	Consentita (m)	Progetto (m)	(m)	
(Art.49 D.N.P.G.T. vigente)	12.00	13.25	+1.25	Richiesta di deroga
5) Superficie coperta	Consentita (m ²)	Progetto (m ²)	(m ²)	
Ic = 45% (Art.49 D.N.P.G.T. vigente)	1'218.95	1'483.25	+264.45	Richiesta di deroga

* La superficie Lorda T-R è comprensiva di commerciale esistente, fitness/wellness, camere del personale.

Dal punto di vista ambientale, l'immobile ricade in zona tutelata sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n°42. Tuttavia, le opere previste sono riconducibili ai punti B.1 e B.4 di cui all'Allegato B del D.P.R. 13/02/2017 n°31, e pertanto soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato. In particolare, come descritto nel

paragrafo delle verifiche urbanistiche, l'ampliamento complessivo della variante rispetto al progetto approvato è pari a 97.33 m³ e pertanto inferiore a 100.00 m³.

Si precisa che gli interventi edilizi da realizzarsi sono conformi agli strumenti urbanistici, o si richiede la deroga a questi ultimi, ed ai Regolamenti Edilizi vigenti nel Comune di Livigno nonché al regolamento locale d'igiene.

Nelle tavole allegate nn°6a e 6b sono illustrate le sovrapposizioni comparative di piante, prospetti e sezioni dello stato approvato e di variante utilizzando i colori convenzionali giallo e rosso.

Non sono previsti altri interventi oltre a quelli citati. Per quanto non espressamente descritto e per ulteriori chiarimenti si rimanda agli elaborati di progetto in allegato.

Livigno, 25 settembre 2025.
Agg. 10 novembre 2025

Il Tecnico

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.21 del d.lgs . 82/2005