



# COMUNE DI PAVIA

Piazza Municipio, 2 - 27100 Pavia  
tel. 0382 3991 - fax 0382 399227 P. IVA 00296180185

## GIUNTA COMUNALE

### VERBALE DI DELIBERA N. 502

**Oggetto: Piano attuativo per l'incremento del patrimonio pubblico "Via Amendola – PP02" scheda attuativa del Piano delle Regole. Adozione ai sensi dell'art. 14 della L.R. 11/03/2005 n. 12**

L'anno duemilaventuno il giorno ventitre del mese di dicembre, alle ore 14:50, in modalità a distanza, perché in situazione di emergenza Covid-19 in applicazione art. 73 del d.l. 17/03/2020, n.18 si è tenuta la riunione della Giunta Comunale sotto la presidenza del Sindaco Mario Fabrizio Fracassi per deliberare sull'oggetto indicato. La riunione è stata effettuata utilizzando la piattaforma *Cisco WebEx*, che assicura il rispetto delle disposizioni registrate al PG 135295/21 a oggetto "*Criteri di funzionamento del Giunta Comunale*", elaborate dalla Segreteria generale e a firma del Sindaco, che qui si intendono interamente richiamate nei loro contenuti. Il tutto con l'avvertenza di cui fa fede il presente provvedimento, che la riunione si è effettivamente svolta secondo le regole della presenza sincrona del Sindaco e degli assessori tale rilevata dalla piattaforma e che la votazione è stata rilevata mediante concomitanti visualizzazione e dichiarazione verbale resa dal votante, il che ne assicura la regolarità.

Sono presenti i Signori :

Nome	Funzione	Presenza
FRACASSI MARIO FABRIZIO	Sindaco	Presente
BOBBIO PALLAVICINI ANTONIO	Vice Sindaco - Assessore	Presente
TRIVI PIETRO	Assessore	Presente
MARCONE ROBERTA	Assessore	Presente
CANTONI ALESSANDRO	Assessore	Presente
KOCH MASSIMILIANO	Assessore	Presente
SINGALI MARIANGELA	Assessore	Presente
ZUCCONI ANNA	Assessore	Presente
LONGO BARBARA LUCIA	Assessore	Presente
TORTI MARA	Assessore	Presente

Partecipa ed assiste alla seduta il Il Vice Segretario Generale Supplente Dott.ssa Daniela Diani  
Constatato il numero legale degli intervenuti, il Presidente pone in trattazione l'oggetto su indicato

## LA GIUNTA COMUNALE

### Visti:

- l'art. 48, comma 2 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267;
- l'art. 22 dello Statuto del Comune di Pavia;
- l'art. 14 della L.R. Lombardia 11/03/2005, n. 12;
- l'art. 39, del D. Lgs. 14/03/2013, n. 33;

### Richiamati:

- la deliberazione del Consiglio Comunale 18/12/2020, n. 41, efficace ai sensi di legge, con la quale sono stati approvati il Documento Unico di Programmazione 2021/2022/2023 ed il Bilancio di Previsione 2021/2022/2023;
- la deliberazione della Giunta Comunale 30/12/2020, n. 399, efficace ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2020/2021/2022;
- la deliberazione del Consiglio Comunale 16/07/2019, n. 23, efficace ai sensi di legge, con la quale sono state approvate le Linee programmatiche relative alle azioni e ai progetti da realizzare nel corso del mandato;
- il Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale 15/07/2013, n. 33, efficace ai sensi di legge e successiva variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale 16/05/2017 n. 22, efficace ai sensi di legge;
- la deliberazione del Consiglio Comunale 23/07/2018, n. 35, efficace ai sensi di legge, con la quale è stato approvato l'aggiornamento del Piano Urbano Generale dei Servizi in Sottosuolo;
- la deliberazione del Consiglio Comunale 25/03/2021, n. 8, efficace ai sensi di legge, con la quale sono stati approvati gli oneri di urbanizzazione e rigenerazione urbana – aggiornando e semplificando gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, smaltimento rifiuti e monetizzazione delle aree ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e dell'art. 44 della L. R. 11/03/2005, n. 12 "*Legge per il governo del territorio*";

### Premesso che:

- in data 24/03/2021 la società Palladio Immobiliare srl con sede a Trenzano (BS), in seguito soggetto attuatore, in qualità di proprietario del comparto in oggetto, ha presentato l'istanza PP/2021/00006/PA-C, in atti al n. 32566/2021 di PG, finalizzata alla approvazione del piano attuativo conforme all'allegato C) del Piano delle Regole del PGT vigente denominato "*Via Amendola PP\_02*";
- ai fini istruttori, in data 13/04/2021 con atto n. 39484 di PG è stata indetta la Conferenza di Servizi decisoria – forma semplificata modalità asincrona ai sensi degli artt. 14, comma 2 e 14-bis della legge 07/08/1990, n. 241;
- in data 10/09/2021, con atto dirigenziale PG n. 92478, è stata approvata la determinazione conclusiva positiva condizionata alla produzione di modifiche ed integrazioni alla documentazione progettuale per adeguarla ai pareri e alle valutazioni espresse nell'ambito della conferenza *de qua*;
- in data 30/10/2021, con nota PG n. 112243, il soggetto attuatore ha presentato le integrazioni richieste;
- con nota del 09/11/2021, PG n. 117835, la documentazione è stata trasmessa al Settore 6 per le opportune verifiche circa le condizioni espresse nel parere finale;
- con nota del 19/11/2021, PG n. 121987, il Settore 6 ha confermato il recepimento delle prescrizioni rilasciando parere favorevole;

### Considerato che:

- la proposta progettuale integrata secondo le prescrizioni della Conferenza dei Servizi risulta conforme alle disposizioni del Piano di Governo del Territorio vigente e dunque rientra entro il perimetro della normativa citata in oggetto;
- il Piano attuativo interessa l'ambito individuato dalla scheda attuativa "*Via Amendola PP\_02*" dell'allegato C alle NTA del Piano delle Regole, avente una superficie territoriale, risultante dal rilievo celerimetrico, pari a 29.716,31 mq e prevede la realizzazione di 2.770,08 mq di superficie utile con destinazione residenziale sull'area di concentrazione dell'edificato, organizzate in n. 4 fabbricati residenziali di n. 4 piani fuori terra;
- viene prevista la cessione al Comune di Pavia delle seguenti aree:
  - la prima identificata al NCT di Pavia alla sez. C, fg. 5 mappali 92 e 93, di superficie catastale pari a 19.257 mq;
  - la seconda di superficie pari a 18 mq per la realizzazione di una nuova cabina elettrica a servizio della trasformazione;
- non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria in quanto l'area è già adeguatamente servita da viabilità esistente;
- non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria;
- si prevede di asservire all'uso pubblico:
  - un'area privata pari a 1.030,96 mq per garantire la dotazione di spazi liberi previsti all'art. 9 co. 5 delle N.T.A. del Piano delle Regole;
  - un'area privata per la realizzazione e la fruizione di n. 19 posti auto;
- ai sensi dell'art. 4, comma 4 delle NTA del Piano delle Regole è prevista la piantumazione di n. 188 alberi e n. 94 arbusti;
- gli oneri di urbanizzazione primaria, pari a € 161.842,00 saranno integralmente versati all'atto della stipulazione della convenzione, mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria, pari a € 221.468,00, ed il contributo commisurato al costo di costruzione saranno versati, *pro-quota*, all'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi ai sensi della normativa vigente;
- agli importi summenzionati sarà applicata la maggiorazione del 5% ai sensi del comma 2-*bis* dell'art. 43 della L.R. 11/03/2005, n.12;
- la natura giuridica dell'obbligazione relativa al pagamento del contributo per oneri di urbanizzazione, è "una obbligazione di diritto pubblico collegata all'emanazione da parte del comune del titolo edilizio"(Cons. Stato, V, 6.12.1999, n. 2056) e non sorge con la firma della convenzione attuativa del piano in oggetto;
- l'obbligazione di pagamento degli oneri di urbanizzazione ha natura causale, essendo strettamente connessa all'attività di trasformazione del territorio e che gli impegni di pagamento si concretizzano proprio nel momento in cui il permesso di costruire viene rilasciato (cfr. TAR Puglia, Bari, Sez. III, 28.03.2012 n. 617) ma non alla firma della convenzione;
- l'art. 14 della Disciplina del contributo di costruzione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 25/03/2021, n. 8, stabilisce che gli oneri tabellari secondari debbano essere corrisposti all'atto del rilascio del titolo abilitativo e, se rateizzato, dotato di specifica fidejussione a garanzia delle rate;
- l'intervento *de quo* è conforme alle prescrizioni della scheda di piano, con particolare riferimento "*all'adozione di soluzioni tipologiche che favoriscano la concentrazione e l'ottimizzazione delle nuove superfici impermeabilizzate, in un'ottica di risparmio di suolo vergine*";
- i tempi di attuazione della convenzione sono stabiliti in anni 5;
- il soggetto attuatore si obbliga, in perpetuo, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate sulle aree a parcheggio e a verde pubblico asserviti all'uso pubblico;
- l'attuazione della scheda attuativa in oggetto consentirà all'Ente di incrementare il patrimonio immobiliare comunale acquisendo a titolo gratuito una importante area libera di

poco inferiore ai 2 ettari, situata su un importante asse viabilistico e confinante con aree già di proprietà del Comune di Pavia;

**Ritenuto:**

- di adottare, ai sensi ai sensi dell'art. 14 della L.R. 11/03/2005 n. 12, il piano attuativo “*Via Amendola PP-02*” presentato dalla soc. Palladio Immobiliare srl costituito dai seguenti elaborati in allegato alla presente quali parti integranti e sostanziali:
  - A) Relazione generale
  - B) Relazione art. 12 NTA
  - C) Tav. 01a - Stato di Fatto – Rilievo celerimetrico –1:500
  - D) Tav. 01b - Stato di Fatto – Planimetria – Stralcio PGT – Mappa - 1:500
  - E) Tav. 02 - Stato di Fatto – Planimetria generale - 1:500
  - F) Tav. 03 - Progetto – Planivolumetrico - 1:500
  - G) Tav. 04a - Progetto – Planimetria Piano Terra –1:200
  - H) Tav. 04b - Progetto – Planimetria Piano Seminterrato, 1, 2, 3, Copertura –1:200
  - I) Tav. 04c - Progetto – Prospetti –1:200
  - J) Tav. 04d - Progetto – Sezioni –1:200
  - K) Tav. 05 – Progetto – Dimostrazione calcolo superfici verdi permeabili -1 :500
  - L) Tav. 06 - Progetto – Dimostrazioni e verifiche planivolumetriche – 1: 200
  - M) Tav. 07a - Progetto – Previsione viabilità’ - Parcheggio – 1: 500
  - N) Tav. 07b - Progetto – Verifiche viabilità’ - Parcheggio – 1: 200
  - O) Tav. 08 – Sottoservizi esistenti – 1: 200
  - P) Rilievo fotografico
  - Q) Relazione ricognitiva della vegetazione presente
  - R) Relazione progetto di riqualificazione area di intervento
  - S) Progetto invarianza idraulica e idrogeologica
  - T) Valutazione previsionale del clima acustico
  - U) Estratto catastale
  - V) Relazione geologico-sismica
  - W) Schema convenzione
  - X) Stralcio PGT
  - Y) Piano Manutenzione smaltimento acque meteoriche
- di prevedere che per tale intervento:
  - a) non è contemplata la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria;
  - b) gli oneri di urbanizzazione primaria, pari a € 161.842,00, saranno interamente versati all’atto della stipula della convenzione;
  - c) gli oneri di urbanizzazione secondaria, pari a € 221.468,00, ed il contributo commisurato al costo di costruzione saranno versati pro quota in fase di rilascio dei singoli titoli abilitativi;
  - d) la natura giuridica dell’obbligazione relativa al pagamento del contributo per oneri di urbanizzazione, è “una obbligazione di diritto pubblico collegata all’emanazione da parte del comune del titolo edilizio” (Cons. Stato, V, 6.12.1999, n. 2056) e non sorge con la firma della convenzione attuativa del piano in oggetto;
  - e) l’obbligazione di pagamento degli oneri di urbanizzazione ha natura causale, essendo strettamente connessa all’attività di trasformazione del territorio e che gli impegni di pagamento si concretizzano proprio nel momento in cui il permesso di costruire viene rilasciato (cfr. TAR Puglia, Bari, Sez. III, 28.03.2012 n. 617) ma non alla firma della convenzione;
  - f) l’art. 14 della Disciplina del contributo di costruzione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 25/03/2021, n. 8, stabilisce che gli oneri

- tabellari secondari debbano essere corrisposti all'atto del rilascio del titolo abilitativo e, se rateizzato, dotato di specifica fidejussione a garanzia delle rate;
- g) verrà acquisita al patrimonio comunale un'area, identificata al NCT di Pavia alla sez. C, fg. 5 mappali 92 e 93, di superficie catastale pari a 19.257 mq e un'area di superficie pari a 18 mq per la realizzazione di una nuova cabina elettrica a servizio della trasformazione;
  - h) verranno asservite all'uso pubblico, con perenne manutenzione a carico del soggetto attuatore, un'area pari a 1.030,96 mq, necessaria a garantire la dotazione di spazi liberi previsti all'art. 9 co. 5 delle N.T.A. del Piano delle Regole, ed un'area a parcheggio di n. 19 posti auto;
- di mandare il dirigente responsabile *ratione materiae*:
    - a) di depositare, ai sensi dell'art. 14, comma 2 della L.R. 11/03/2005, n.12, la presente deliberazione per 15 giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati, oltre che di pubblicarla sul sito istituzionale dell'Ente, dandone comunicazione al pubblico, mediante avviso affisso all'albo pretorio, prevedendo che chiunque, entro 15 giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare eventuali osservazioni, ai sensi dell'art. 14, comma 3, della L.R. 11/03/2005 n.12;
    - b) di provvedere a tutti gli atti necessari e conseguenti per l'esecuzione del presente provvedimento;
    - c) di trasmettere copia del presente provvedimento ai soggetti proponenti;

**Acquisiti sulla proposta di deliberazione** i prescritti pareri di regolarità tecnica e contabile previsti dall'art. 49, comma 1 del D. Lgs 18/08/2000, n. 267 espressi, rispettivamente, dal:

- ✓ Dirigente del Settore 7 - Urbanistica, Edilizia, Patrimonio, Ambiente e Verde Pubblico;
- ✓ Dirigente del Settore 2 - Finanziario, Tributi, Economato, Contratti

**Acquisito, altresì, sulla proposta di deliberazione** il parere di legittimità del Vice Segretario Generale Supplente ai sensi dell'art.6, comma 2 lett. f) del vigente Regolamento per la disciplina degli Uffici e dei servizi del Comune di Pavia;

a voti unanimi, resi nei modi di legge ed in forma palese

## DELIBERA

1. **di adottare**, ai sensi ai sensi dell'art. 14 della L.R. 11/03/2005 n. 12, il piano attuativo “*Via Amendola PP- 02*” presentato dalla soc. Palladio Immobiliare srl costituito dai seguenti elaborati in allegato alla presente quali parti integranti e sostanziali:
  - A) Relazione generale
  - B) Relazione art. 12 NTA
  - C) Tav. 01a - Stato di Fatto – Rilievo celerimetrico –1:500
  - D) Tav. 01b - Stato di Fatto – Planimetria – Stralcio PGT – Mappa - 1:500
  - E) Tav. 02 - Stato di Fatto – Planimetria generale - 1:500
  - F) Tav. 03 - Progetto – Planivolumetrico - 1:500
  - G) Tav. 04a - Progetto – Planimetria Piano Terra –1:200
  - H) Tav. 04b - Progetto – Planimetria Piano Seminterrato, 1, 2, 3, Copertura –1:200
  - I) Tav. 04c - Progetto – Prospetti –1:200
  - J) Tav. 04d - Progetto – Sezioni –1:200
  - K) Tav. 05 – Progetto – Dimostrazione calcolo superfici verdi permeabili -1 :500
  - L) Tav. 06 - Progetto – Dimostrazioni e verifiche planivolumetriche – 1: 200
  - M) Tav. 07a - Progetto – Previsione viabilità’ - Parcheggio – 1: 500
  - N) Tav. 07b - Progetto – Verifiche viabilità’ - Parcheggio – 1: 200

- O) Tav. 08 – Sottoservizi esistenti – 1: 200
- P) Rilievo fotografico
- Q) Relazione ricognitiva della vegetazione presente
- R) Relazione progetto di riqualificazione area di intervento
- S) Progetto invarianza idraulica e idrogeologica
- T) Valutazione previsionale del clima acustico
- U) Estratto catastale
- V) Relazione geologico-sismica
- W) Schema convenzione
- X) Stralcio PGT
- Y) Piano Manutenzione smaltimento acque meteoriche;

2. **di prevedere** che per tale intervento:

- a) non è contemplata la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria;
- b) gli oneri di urbanizzazione primaria, pari a € 161.842,00, saranno interamente versati all'atto della stipula della convenzione;
- c) gli oneri di urbanizzazione secondaria, pari a € 221.468,00, ed il contributo commisurato al costo di costruzione saranno versati pro quota in fase di rilascio dei singoli titoli abilitativi;
- d) la natura giuridica dell'obbligazione relativa al pagamento del contributo per oneri di urbanizzazione, è "una obbligazione di diritto pubblico collegata all'emanazione da parte del comune del titolo edilizio" (Cons. Stato, V, 6.12.1999, n. 2056) e non sorge con la firma della convenzione attuativa del piano in oggetto;
- e) l'obbligazione di pagamento degli oneri di urbanizzazione ha natura causale, essendo strettamente connessa all'attività di trasformazione del territorio e che gli impegni di pagamento si concretizzano proprio nel momento in cui il permesso di costruire viene rilasciato (cfr. TAR Puglia, Bari, Sez. III, 28.03.2012 n. 617) ma non alla firma della convenzione;
- f) l'art. 14 della Disciplina del contributo di costruzione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 25/03/2021, n. 8, stabilisce che gli oneri tabellari secondari debbano essere corrisposti all'atto del rilascio del titolo abilitativo e, se rateizzato, dotato di specifica fidejussione a garanzia delle rate;
- g) verrà acquisita al patrimonio comunale un'area, identificata al NCT di Pavia alla sez. C, fg. 5 mappali 92 e 93, di superficie catastale pari a 19.257 mq e un'area di superficie pari a 18 mq per la realizzazione di una nuova cabina elettrica a servizio della trasformazione;
- h) verranno asservite all'uso pubblico, con perenne manutenzione a carico del soggetto attuatore, un'area pari a 1.030,96 mq, necessaria a garantire la dotazione di spazi liberi previsti all'art. 9 co. 5 delle N.T.A. del Piano delle Regole, ed un'area a parcheggio di n. 19 posti auto;

3. **di mandare** il dirigente responsabile *ratione materiae*:

- a) di depositare, ai sensi dell'art. 14, comma 2 della L.R. 11/03/2005, n.12, la presente deliberazione per 15 giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati, oltre che di pubblicarla sul sito istituzionale dell'Ente, dandone comunicazione al pubblico, mediante avviso affisso all'albo pretorio, prevedendo che chiunque, entro 15 giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare eventuali osservazioni, ai sensi dell'art. 14, comma 3, della L.R. 11/03/2005 n.12;
- b) di provvedere a tutti gli atti necessari e conseguenti per l'esecuzione del presente

- provvedimento;  
c) di trasmettere copia del presente provvedimento ai soggetti proponenti;

### **INDI**

con distinta e separata votazione, resa all'unanimità dei presenti, la Giunta comunale dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ravvisata l'urgenza di provvedere in merito ai sensi dell'articolo 134, comma 4 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 per permettere la prosecuzione dell'iter di attuazione delle previsioni pianificatorie attuative del Piano di Governo del Territorio vigente.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco

Mario Fabrizio Fracassi

Il Vice Segretario Generale Supplente

Dott.ssa Daniela Diani