



PAOLO TONALINI
NOTAIO
STRADELLA (PV)
Via Dallagiovanna 16
Telefono 0385 48564
PAVIA
Viale Cesare Battisti 17
Telefono 0382 530207
notaio@tonalini.it
tonalini.it

Repertorio n.23439

Raccolta n. 12967

-----CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO-----

-----DI VIA GUFFANTI 24/26-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemiladiciotto, il giorno sei del mese di aprile;-----

----- (6 aprile 2018) -----

In PAVIA, in Via Scopoli n.2.-----

Avanti a me Paolo Tonalini, Notaio in Stradella, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Pavia, Vigevano e Voghera;-----

-----sono presenti:-----

- "COMUNE DI PAVIA" con sede in Pavia, Piazza Municipio n. 2, avente codice fiscale e Partita Iva n. 00296180185;-----
in persona di:-----

- **MEZZAPELLE PIER BENEDETTO DANIELE**, nato a Erice il giorno 24 dicembre 1972, domiciliato a Pavia, Piazza Municipio n. 2, codice fiscale MZZ PBN 72T24 D423 D, di cittadinanza italiana; che interviene al presente atto nella sua qualità di responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, designato per la stipula in nome dell'ente ai sensi dell'articolo 40 del vigente statuto del Comune di Pavia e dell'articolo 7 del regolamento comunale per la disciplina dei contratti, in esecuzione della delibera della Giunta comunale in data 9 novembre 2017 numero 232, esecutiva ai sensi di legge;-----

- **PIETRA GIANLUCA**, nato a Morbegno il giorno 28 gennaio 1974, domiciliato a Pavia, Via Alessandro Guidi n. 8, codice fiscale PTR GLC 74A28 F712 J, di cittadinanza italiana, che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;-----
d'ora in avanti indicato quale soggetto attuatore del presente atto;-----

E' inoltre presente la signora-----

- **PISONI CAMILLA**, nata a Rovereto il giorno 3 agosto 1978, domiciliata a Pavia, Via Alessandro Guidi n. 8, codice fiscale PSN CLL 78M43 H612 K, di cittadinanza italiana, che dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni;-----
comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, i quali-----

-----premessi che-----

- il soggetto attuatore è proprietario dell'immobile sito in Pavia con accesso carraio e pedonale da via Guffanti, civici nn. 24/26, catastalmente individuato presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Pavia come segue:-----

- Sezione B Foglio 6 (sei) n. 1092 (millenovantadue) sub. 1 (uno) Via Alessandro Guffanti n. 26 (PT1S1) Z.C. 2 Cat. A7 Cl. 3 Vani 10,5 Superficie Catastale mq 271 Rendita Catastale euro 1.491,27;-----

- Sezione B Foglio 6 (sei) n. 1092 (millenovantadue) sub. 4 (quattro) Via Alessandro Guffanti n. 26 (PT) Z.C. 2 Cat. C6 Cl. 2 mq 31 Superficie Catastale mq 39 Rendita Catastale euro 150,50;-----

R E G I S T R A T O
Agenzia Entrate
di Pavia
il 16/04/2018
al n. 5473
Serie 1T
€. 200,00

T R A S C R I T T O
Agenzia Territorio
di PAVIA
in data 16/04/2018
ai N.ri 6333/4118
con €. 235,00

- Sezione B Foglio 6 (sei) n. 1092 (millenovantadue) sub. 3 (tre) Via Alessandro Guffanti n. 26 (PT) (bene comune non censibile);-----

Coerenze a corpo del mappale in senso orario: strade a nord-ovest, mappale 188 a nord-est, mappali 998 e 793 a sud-est e mappale 204 a sud-ovest;-----

- detto immobile è edificato su un'area con superficie fondiaria di mq 1.119,34 (millecentodiciannove virgola trentaquattro) e Superficie Lorda di Pavimento Virtuale complessiva pari a mq. 370,72 (trecentosettanta virgola settantadue) (allegato Bvar e Bvar_int di Piano Attuativo);-----

- l'area di proprietà del soggetto attuatore, è individuata dal Piano di Governo del Territorio di Pavia, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 20 dicembre 2012 e approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 15 luglio 2013, vigente alla data di protocollo del Piano Attuativo al Comune di Pavia, come "Tessuto di impianto storico del Centro storico e nuclei storici" ai sensi dell'art. 16 del Piano delle Regole; l'attuazione degli interventi contenuti nel Piano Attuativo seguirà i disposti del Piano di Governo del Territorio vigente alla data del protocollo del Piano stesso al Comune di Pavia, in conformità a quanto normato dallo stesso Piano di Governo del Territorio vigente;-----

- il soggetto attuatore ha presentato in data 20 ottobre 2016 la richiesta di Piano di Recupero di iniziativa privata ai sensi di art. 16 punto 3 lettera "e" di Norme Tecniche di Attuazione di Piano Delle Regole in Atti Comune di Pavia Protocollo n. 80251 del 20 ottobre 2016 Pratica numero PP/2016/00003/PA-C (richiesta successivamente integrata in data 13 marzo 2017 a seguito di Istruttoria del Comune di Pavia del 15 dicembre 2016 in Atti Protocollo Generale 96699/16, in data 17 luglio 2017 a seguito di pareri trasmessi dal Comune di Pavia e pervenuti in Atti Protocollo Generale 0044291/2017, in data 31 ottobre 2017 a seguito di petizione presentata dai residenti di Via Romero in Atti Protocollo Generale 0079592/2017 ed in data 23 dicembre 2017 a seguito di quanto emerso da successive riunioni, da osservazioni presentate in data 6 novembre 2017 dal Settore Lavori Pubblici in Atti Protocollo Generale 0086487 e da pareri espressi dal Servizio Mobilità in Atti Protocollo Generale 0007910/2018 in data 22 gennaio 2018) relativa all'intervento edilizio rappresentato negli elaborati di seguito elencati:-----

1. TAVOLA RILIEVO-----
2. TAVOLA 01Avar STATO DI FATTO - PLANIMETRIA-----
3. TAVOLA 01B STATO DI FATTO - SEZIONI-----
4. TAVOLA 01C STATO DI FATTO - SEZIONI OPERE DI URBANIZZAZIONE
5. TAVOLA 02Avar_4 PROGETTO - PLANIMETRIA-----
6. TAVOLA 02B PROGETTO - SEZIONI-----
7. TAVOLA 02Cvar_3 PROGETTO - SEZIONI OPERE DI URBANIZZAZIONE-
8. TAVOLA 02Dvar_3 PROGETTO - PLANIMETRIA OPERE DI URBANIZ-

ZAZIONE-----
 9. TAVOLA 02E ALTEZZE MASSIME DEGLI EDIFICI-----
 10. TAVOLA 03 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (COMUNE DI PAVIA
 FOGLIO 6)-----
 11. TAVOLA 04 STRALCIO DELLO STRUMENTO URBANISTICO-----
 12. ALLEGATO A DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA-----
 13. ALLEGATO Bvar VERIFICHE URBANISTICHE-----
 14. ALLEGATO Bvar_int VERIFICHE URBANISTICHE-----
 15. ALLEGATO Cvar_3 RELAZIONE TECNICA-----
 16. ALLEGATO D RELAZIONE GEOLOGICA-----
 17. ALLEGATO Evar_4 RELAZIONE ECONOMICA-----
 18. ALLEGATO Fvar_6 SCHEMA DI CONVENZIONE (presente allegato)-
 19. ALLEGATO G VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO-----
 20. ALLEGATO Hint RELAZIONE INTEGRATIVA;-----
 - visti:-----
 la Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e
 integrazioni;-----
 il Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380;--
 la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;-----
 il Regolamento Edilizio del Comune di Pavia;-----
 la deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 23 marzo 2007
 con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizza-
 zione primaria, secondaria e il contributo per lo smaltimento
 rifiuti;-----
 la determina dirigenziale n. 7/60 del 15 gennaio 2014 con la
 quale è stato determinato il contributo sul costo di costru-
 zione per gli edifici residenziali;-----
 richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 232 del 9
 novembre 2017 di approvazione della proposta del soggetto
 attuatore di cui in premessa ivi compresa la presente con-
 venzione regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore
 per la realizzazione degli interventi urbanizzativi ed edilizi
 previsti in art. 16 di NTA del Piano delle Regole.-----
 -----**Tutto ciò premesso,**-----
 le parti convengono e stipulano quanto segue:-----
Articolo 1.-----
 1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale
 della presente convenzione.-----
 2. La stipula della presente convenzione non costituisce ti-
 tolo abilitativo all'esecuzione degli interventi edilizi dalla
 stessa contemplati.-----
Articolo 2. Descrizione dell'intervento - criteri-----
 1. L'intervento oggetto della presente Convenzione interessa
 il mappale 1092, il mappale strade antistante il lotto e il
 mappale 898 - Foglio 6 - Sezione B.-----
 2. Il lotto di proprietà del soggetto attuatore ha una su-
 perficie fondiaria reale di mq 1.119,34 (millecentodiciannove
 virgola trentaquattro) ed è catastalmente individuata al Ca-
 tasto Fabbricati di Pavia - Sezione Censuaria B - Foglio 6 -
 mappale 1092.-----

3. L'intervento prevede un intervento di nuova costruzione con demolizione dei fabbricati esistenti e lo scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la realizzazione di opere sul mappale strade e sul mappale 898.--

4. I soggetti convengono che l'intervento comporta indicativamente la realizzazione delle seguenti opere di interesse pubblico: sistemazione area stradale e realizzazione di una area verde di quartiere, correlatamente all'introduzione di nuova viabilità a senso unico di marcia.-----

5. I soggetti convengono altresì che l'intervento prevede l'edificazione a confine tra il mappale 1092 di proprietà del soggetto attuatore e il mappale strade di proprietà del Comune di Pavia posto a nord ovest.-----

Articolo 3. Urbanizzazioni-----

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono quantificati in base alle tariffe definite dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 67 del 23 marzo 2007, in relazione alla destinazione d'uso residenziale di progetto con una volumetria di progetto di metri cubi 1.097,90 (millenovantasette virgola novanta) e alla destinazione d'uso terziaria di progetto con una superficie lorda di pavimento di progetto di metri quadrati 86,10 (ottantasei virgola dieci).-----

2. In concreto, alla data dell'istanza dell'intervento gli oneri ammontano a:-----

- euro 23.141,94 (ventitremilacentoquarantuno virgola novantaquattro) per urbanizzazione primaria (metri cubi 1.097,90 (millenovantasette virgola novanta) x euro/metro cubo 17,10 (diciassette virgola dieci) e metri quadrati 86,10 (ottantasei virgola dieci) x euro/metro quadrato 50,73 (cinquanta virgola settantatre));-----

- euro 35.472,65 (trentacinquemilaquattrocentosettantadue virgola sessantacinque) per urbanizzazione secondaria (metri cubi 1.097,90 (millenovantasette virgola novanta) x euro/metro cubo 28,31 (ventotto virgola trentuno) e metri quadrati 86,10 (ottantasei virgola dieci) x euro/metro quadrato 51,00 (cinquantuno)).-----

3. L'intervento prevede ai sensi dell'art. 17 comma 5 lettere "a" e "c" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi il reperimento di 8 (otto) posti auto da destinarsi all'uso pubblico pari ad una area di metri quadrati 100,00 (cento) la cui monetizzazione è consentita ai sensi dell'art. 19 comma 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi. Tale area è ricompresa nelle aree per servizi, complessivamente pari a metri quadrati 236,37 (duecentotrentasei virgola trentasette), che saranno monetizzate per un valore di euro 26.614,13 (ventiseimilaseicentoquattordici virgola tredici), mediante versamento alla tesoreria del Comune di Pavia in sede di rilascio del permesso di costruire con le modalità previste dalla normativa vigente.-----

4. Il soggetto attuatore riconosce espressamente che in caso

di modifica dei parametri che incidono sulla determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e sulla determinazione delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico, da attuarsi con le modalità previste dalla normativa anche in sede di variante al Piano di Recupero in corso di realizzazione dell'intervento, sarà da corrispondere al Comune di Pavia per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e per la monetizzazione delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico l'eventuale differenza tra quanto previsto dalla presente convenzione ai precedenti commi 2 e 5 del presente articolo e quanto dovuto a seguito della modifica.-----

La residua somma dovuta sarà versata al tesoriere Comunale all'atto del formarsi del titolo autorizzativo relativo alla modifica.-----

5. Il soggetto attuatore riconosce espressamente che, in caso di modifica della destinazione d'uso, da attuarsi con le modalità previste dalla normativa anche in sede di variante al Piano di Recupero in corso di realizzazione dell'intervento, sarà da corrispondere al Comune di Pavia per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e per la monetizzazione delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico, l'eventuale differenza tra quanto previsto dalla presente convenzione ai precedenti commi 2 e 5 del presente articolo e quanto dovuto a seguito della modifica. La residua somma dovuta sarà versata al tesoriere Comunale all'atto del formarsi del titolo autorizzativo relativo alla modifica. Resta inteso che le destinazioni d'uso consentite all'interno di tale Piano di Recupero sono quelle espressamente indicate nella premessa del presente atto.-----

6. Si dà atto che a fronte di euro 23.141,94 (ventitremilacentoquarantuno virgola novantaquattro) dovuti per oneri di urbanizzazione primaria il soggetto attuatore realizza opere di urbanizzazione primaria di cui all'elaborato grafico Tav. 02Dvar_3 e allegata Relazione Economica (cfr. All. Evar_4) per un valore complessivo di euro 20.097,21 (ventimilanovantasette virgola ventuno). I rimanenti euro 3.044,73 (tremilaquarantaquattro virgola settantatre) saranno versati alla Tesoreria del Comune di Pavia in sede di rilascio del permesso di costruire con le modalità previste dalla normativa vigente. ----

7. Si dà atto che a fronte di euro 35.472,65 (trentacinquemilaquattrocentosettantadue virgola sessantacinque), dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria il soggetto attuatore si avvale della possibilità della riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria prevista dal Regolamento Energetico Ambientale della Città di Pavia approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 12 del 26 marzo 2012.-----

8. In particolare l'intervento edilizio prevede accorgimenti tecnici finalizzati al risparmio energetico e ottiene un punteggio di 40,80 (quaranta virgola ottanta) punti nella valutazione di sostenibilità calcolati in base ai criteri

descritti all'art. 6 del Regolamento Energetico Ambientale della Città di Pavia stante il conseguimento di un rapporto Superficie/Volume pari a 0,68 (zero virgola sessantotto) metri quadrati/metri cubi (derivante da una superficie disperdente totale di 1.747,5623 (millesettecentoquarantasette virgola cinquemilaseicentoventitre) metri quadrati e un volume riscaldato totale di 2.696,5042 (duemilaseicentonovantasei virgola cinquemilaquarantadue) metri cubi.-----

9. Ai sensi dell'art. 7 del Regolamento Energetico Ambientale della Città di Pavia la riduzione prevista è pari al 20,40% (venti virgola quaranta per cento) dell'importo dovuto. L'importo residuo dovuto per l'onere di urbanizzazione secondaria ammonta a euro 28.236,23 (ventottomiladuecentotrentasei virgola ventitre) (euro 35.472,65 (trentacinquemilaquattrocentosettantadue virgola sessantacinque) - euro 7.236,42 (settemiladuecentotrentasei virgola quarantadue)) e sarà parzialmente corrisposto con la realizzazione di opere a scomputo degli oneri per un importo complessivo di euro 27.085,10 (ventisettemilaottantacinque virgola dieci). I rimanenti euro 1.151,13 (millecentocinquantuno virgola tredici) saranno versati alla Tesoreria del Comune di Pavia in sede di rilascio del permesso di costruire con le modalità previste dalla normativa vigente.-----

10. Il costo delle opere di urbanizzazione secondaria, pari a euro 27.085,10 (ventisettemilaottantacinque virgola dieci), ai fini dello scomputo totale è rideterminato sulla base del valore effettivo di assegnazione e liquidato come da verifica in sede di collaudo. Tale rideterminazione non potrà comunque superare l'adeguamento ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale nel contempo intervenuto.-----

11. Il soggetto attuatore assume espressamente, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, gli eventuali maggiori costi dovuti ad opere imprevedibili inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione e non previste nel progetto di cui al successivo comma 12.-----

12. Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione rappresentate negli elaborati di progetto allegati alla richiesta di Piano di Recupero indicata in premessa e di seguito elencati. Tali allegati costituiscono progetto di massima delle opere stesse:-----

- TAVOLA 02Cvar_3: PROGETTO - SEZIONI OPERE DI URBANIZZAZIONE-
- TAVOLA 02Dvar_3: PROGETTO - PLANIMETRIA OPERE DI URBANIZZAZIONE-----
- Relazione Economica;-----
- Relazione Tecnica.-----

Gli elaborati di cui sopra si allegano al presente atto quale parte integrante sotto le lettere "A", "B", "C" e "D", omesane lettura per espressa dispensa fattamene dai comparenti con il mio consenso.-----

13. Laddove le opere dovessero essere realizzate obbligato-

riamente da soggetti erogatori di servizi, i relativi costi saranno comunque a carico dei soggetti attuatori e degli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà.---

14. Le caratteristiche essenziali delle opere di urbanizzazione primaria sono desumibili dagli elaborati del progetto di massima di Piano Attuativo indicati al precedente comma 12.---

15. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dall'intervento è a carico del titolare del Piano Attuativo ricorrendo i presupposti previsti dalla normativa vigente così come definito dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e sue modifiche ed integrazioni art. 16 comma 2bis;-----

16. Il soggetto attuatore si impegna al rispetto delle procedure previste dal D.lgs. 50/2016 e successive modifiche e integrazioni nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.-----

17. Il soggetto attuatore riconosce altresì che, nel caso in cui il valore delle opere realizzate risultasse inferiore a quello degli oneri di urbanizzazione indicati nel presente articolo, corrisponderà la relativa differenza.-----

Articolo 4. Aree per le opere di urbanizzazione-----

1. Le aree interessate dall'intervento di urbanizzazione sono di proprietà del Comune di Pavia (mappale strade e mappale 898) e sono censite presso il Catasto Terreni di Pavia alla sezione censuaria B, Foglio 6. Tali aree sono individuate dal Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio come "Infrastrutture per la mobilità" (art. 27). Il mappale 898 fu oggetto di dichiarata cessione in favore del Comune di Pavia, attraverso Atto unilaterale d'obbligo rep. 88817 del 30 luglio 1998 a firma del Notaio dott. Trotta relativo alla Concessione Edilizia del 19 settembre 1998 (pratica 980527 - permesso 980336) protocollo n. 17706/98 del 19 settembre 1998. Prima dell'adozione del Piano Attuativo allegato alla presente Convenzione, tale area è stata acquisita dal Comune di Pavia.-

2. Il Comune di Pavia autorizza il soggetto attuatore a utilizzare gratuitamente le aree sopra indicate per il tempo necessario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, fino alla consegna delle opere stesse a seguito della redazione del Certificato di Regolare Esecuzione previsto dalla normativa vigente.-----

Articolo 5. Spese e obblighi a carico dei soggetti attuatori--

1. Il soggetto attuatore riconosce espressamente che sono a proprio carico:-----

a) tutte le spese di studio, progettazione esecutiva, direzione lavori per sondaggi geologici e geognostici nonché quelle di aggiornamento di progetti delle opere pubbliche o di interesse pubblico e quelle di frazionamento, collaudi e certificazioni;-----

b) tutte le spese relative al rispetto delle prescrizioni del D.lgs. 9 aprile 2008 n. 81 e successive modificazioni sia in fase di progettazione che in fase esecutiva;-----

c) tutte le spese per lo spostamento e il ripristino delle utenze e delle condutture dei servizi pubblici siti sia nel suolo sia nel sottosuolo;-----

d) tutte le opere relative alla demolizione e ripristino dei suoli preesistenti o delle pavimentazioni stradali.-----

2. Il soggetto attuatore si impegna ad assicurare, durante l'esecuzione dei lavori, il mantenimento della viabilità pubblica e privata esistenti con ammesse interruzioni limitate nel tempo dovute alle fasi esecutive dei lavori, nonché il mantenimento di tutti i servizi e le utenze pubbliche o private esistenti. In proposito il soggetto attuatore riconosce che tutte le opere provvisorie e le prestazioni necessarie per il mantenimento in esercizio dei servizi nel sottosuolo saranno eseguiti a propria cura e spese.-----

3. Qualora, per esigenze di cantiere, in particolar modo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, si renda necessario interrompere o modificare la viabilità esistente, tali operazioni verranno preventivamente concordate con il Servizio Mobilità e Polizia Locale del Comune di Pavia.

4. Il soggetto attuatore assicura il rispetto degli obblighi di comunicazione agli Enti previdenziali, assicurativi e antinfortunistici.-----

5. Il soggetto attuatore si riserva in ogni caso di attuare l'intervento sulla proprietà privata anche attraverso fasi differenti. In particolare, l'intervento sul corpo di fabbrica a destinazione d'uso residenziale potrebbe avvenire in tempi differenti rispetto al fabbricato avente destinazione d'uso terziaria. E' stata ottenuta Autorizzazione Paesaggistica relativamente all'intero intervento. Per quanto riguarda le opere di pertinenza privata, il soggetto attuatore si riserva la possibilità di eseguirle in tutto o in parte. In particolare gli interventi di nuova costruzione sul lotto di proprietà privata, interessanti numero due corpi di fabbrica distinti, potrebbero svilupparsi anche in tempi successivi, come pure potrebbero essere realizzati anche solo parzialmente (uno solo dei due volumi).-----

Articolo 6. Rapporti con Aziende, Enti e Società erogatori di servizi-----

1. Il soggetto attuatore provvede direttamente a richiedere le autorizzazioni necessarie all'esecuzione delle opere relative ad impianti utilizzati per l'erogazione di servizi previsti dal progetto di cui al comma 12 dell'articolo 4.-----

2. I lavori inerenti alle suddette opere saranno svolti a cura e spese del soggetto attuatore nel rispetto delle prescrizioni disposte da Aziende ed Enti.-----

Articolo 7. Responsabilità per l'esecuzione delle opere-----

1. Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere sia nei confronti del Comune di Pavia sia nei confronti di terzi.-----

2. Il Comune di Pavia pertanto resta estraneo all'attività ed

ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo.-----

Articolo 8. Garanzie-----

1. Il soggetto attuatore, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione presta, contestualmente alla stipula della presente, una fideiussione pari al 150% (centocinquanta per cento) del valore delle opere stesse e quindi nella misura di euro 70.773,48 (settantamilasettecentosettantatre virgola quarantotto) rilasciata dalla cassa Rurale di Trento - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa, con sede in Trento, in data 5 aprile 2018 al n. 1573.-----

2. Il soggetto attuatore, ai sensi di quanto previsto dall'art. 9 del Regolamento Energetico Ambientale della Città di Pavia, presta, contestualmente alla stipula della presente, una fideiussione pari al 100% (cento per cento) del valore di riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria e cioè pari a euro 7.236,42 (settemiladuecentotrentasei virgola quarantadue) rilasciata dalla cassa Rurale di Trento - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa, con sede in Trento, in data 5 aprile 2018 al n. 1572. Le fideiussioni sono state ricevute dal Comune di Pavia e protocollate al n. 0031876/2018 in data 6 aprile 2018.-----

3. Entrambe le fideiussioni devono contenere la seguente clausola:-----

Il fideiussore deve soddisfare le obbligazioni assunte a semplice richiesta del Comune di Pavia con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'articolo 1944 comma 2 del codice civile.-----

Lo svincolo della polizza fideiussoria sarà autorizzato dal Comune di Pavia e pertanto l'efficacia della polizza cesserà solo dopo tale autorizzazione.-----

4. La fideiussione di euro 70.773,48 (settantamilasettecentosettantatre virgola quarantotto) a garanzia delle opere di urbanizzazione a scomputo sarà svincolata dal Comune di Pavia nella misura del 100% (cento per cento) del valore delle opere (pari a euro 47.182,32 (quarantasettemilacentottantadue virgola trentadue)), su richiesta del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa, solo a seguito dell'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, del certificato di regolare esecuzione previsto dalla normativa vigente. La quota residua della fideiussione del 50% (cinquanta per cento) del valore delle opere (pari a euro 23.591,16 (ventitre milacinquecentonovantuno virgola sedici)), sarà trattenuta a garanzia degli obblighi di manutenzione relativi alle opere di urbanizzazione primaria e sarà svincolata al termine del periodo di gestione diretta (12 (dodici) mesi).-----

5. La fideiussione di euro 7.236,42 (settemiladuecentotrentasei virgola quarantadue) prevista dal Regolamento Energetico Ambientale della Città di Pavia sarà svincolata dal Comune di Pavia nella misura del 70% (settanta per cento) (pari a euro

5.065,49 (cinquemilasessantacinque virgola quarantanove)) a fine lavori e su richiesta del soggetto attuatore, a seguito degli adempimenti previsti dall'art. 12 del Regolamento Energetico Ambientale della Città di Pavia. La quota residua della fideiussione prestata, pari al 30% (trenta per cento), (pari a euro 2.170,93 (duemilacentosettanta virgola novantatre)) rimarrà vincolata per un ulteriore periodo di 12 (dodici) mesi dall'ultimazione dei lavori, al fine di verificare l'effettiva rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto. Trascorso questo termine e fatto salvo quanto previsto dall'art. 14 del Regolamento Energetico Ambientale della Città di Pavia la somma verrà svincolata su richiesta del soggetto attuatore.-----

6. Le fideiussioni saranno aggiornate, a cura e spese dei soggetti attuatori, ogni biennio a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione, in base alle variazioni ISTAT dei materiali di costruzione nel biennio precedente.----

Articolo 9. Poteri del Comune-----

1. Il Comune di Pavia, per mezzo dell'Ufficio Tecnico, può visitare ed ispezionare i lavori in qualsiasi momento, nel rispetto della sicurezza del cantiere, al fine di verificare il rispetto delle clausole della convenzione. A tal fine il soggetto attuatore dovrà comunicare l'effettivo inizio delle opere al Settore Lavori Pubblici e Manutenzione del Comune di Pavia.-----

2. Tale facoltà può essere esercitata anche dopo il termine dei lavori.-----

3. L'esercizio delle facoltà di visita ed ispezione non costituisce assunzione di responsabilità alcuna.-----

Articolo 10. Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di urbanizzazione-----

1. Le opere di urbanizzazione devono essere dotate di Certificato di Regolare Esecuzione previsto dalla normativa vigente redatto e consegnato presso il Comune di Pavia entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione dell'ultimazione delle stesse da parte del soggetto attuatore.-----

2. Tutte le spese inerenti il rilascio di Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di urbanizzazione saranno a totale carico del soggetto attuatore.-----

Articolo 11. Contributo sul Costo di Costruzione-----

1. Il contributo sul costo di costruzione in ordine al rilascio del Permesso di Costruire o, in alternativa, della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività per le opere private è quantificato in relazione al costo base di euro/metro quadrato 407,00 (quattrocentosette) definito dal Comune con determinazione Dirigenziale n. 7/60 del 15 gennaio 2014, per un ammontare complessivo di euro 60.820,56 (sessantamilaottocentoventi virgola cinquantasei).-----

In particolare:-----

- euro 54.965,76 (cinquantaquattromilanovecentosessantacinque

virgola settantasei) per intervento residenziale (metri cubi);
- euro 5.854,80 (cinquemilaottocentocinquantaquattro virgola ottanta) per intervento terziario (metri quadrati).-----

I due contributi potranno essere versati separatamente qualora gli interventi dovessero avvenire in tempi distinti.-----

2. Si dà atto che l'importo così definito, dovuto per il contributo sul costo di costruzione, sarà versato al Tesoriere Comunale con le modalità previste dalla normativa vigente a seguito dell'ottenimento del titolo edilizio. Il soggetto attuatore riconosce espressamente che tale importo sarà adeguato in relazione al costo base vigente nel Comune di Pavia al momento del rilascio o della formazione del titolo abilitativo.-----

3. Il soggetto attuatore riconosce espressamente che, in caso di modifica dei parametri che incidono sulla determinazione del contributo sul costo di costruzione, da attuarsi con le modalità previste dalla normativa anche in sede di variante al piano di recupero in corso di realizzazione dell'intervento, sarà da corrispondere al Comune di Pavia l'eventuale differenza tra quanto previsto dalla presente convenzione e quanto dovuto a seguito della modifica. La residua somma dovuta sarà versata al tesoriere Comunale all'atto del formarsi del titolo autorizzativo relativo alla modifica.-----

4. Il soggetto attuatore riconosce espressamente che, in caso di modifica della destinazione d'uso, da attuarsi con le modalità previste dalla normativa anche in sede di variante al Permesso di Costruire o alla SCIA, in corso di realizzazione dell'intervento, sarà da ridefinire l'importo del contributo sul costo di costruzione. L'eventuale differenza tra quanto previsto dalla presente convenzione al precedente comma 1 del presente articolo e quanto dovuto a seguito della modifica sarà regolato successivamente tra Comune di Pavia e soggetto attuatore. Resta inteso che le destinazioni d'uso consentite sono quelle espressamente indicate nella premessa del presente atto.-----

Articolo 12. Tempi di attuazione-----

1. L'attuazione dell'intervento deve essere conclusa entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla data di stipulazione della presente convenzione.-----

2. Il soggetto attuatore riconosce espressamente che l'efficacia connessa ai provvedimenti abilitativi all'edificazione cessa allo scadere del termine di cui al comma 1 del presente articolo. Il soggetto attuatore, nel rispetto comunque del termine di cui al comma 1, potrà richiedere una proroga di un anno dei tempi di attuazione relativamente all'esecuzione delle destinazioni private e delle opere di urbanizzazione.---

3. Nel caso di inadempienza entro tale termine il Piano di Recupero decade completamente per la parte non realizzata, restando acquisite al Comune le opere di urbanizzazione già realizzate e gli oneri di urbanizzazione relativi alla parte

ancora da ultimare.-----

4. L'istanza di Autorizzazione Paesaggistica per le opere di urbanizzazione deve essere presentata entro tre mesi dalla firma della convenzione. Il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere richiesto entro due anni dalla firma della presente convenzione.-----

5. Le opere di urbanizzazione dovranno essere iniziate entro sei mesi dal rilascio del Permesso di Costruire e ultimate anteriormente o contestualmente all'ultimazione dei lavori relativi alle destinazioni private.-----

6. Il titolo abilitativo relativo alle opere private può essere rilasciato solo successivamente all'emissione del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione.-----

7. La richiesta di eventuale proroga dei termini relativa alle opere di urbanizzazione di cui al comma 2 del presente articolo sarà sottoposta a una preventiva decisione di Giunta Comunale. Proroga conseguente a formale richiesta al Comune di Pavia o derivante da fatti e/o eventi imprevedibili che comportino impossibilità nell'esecuzione non imputabile al soggetto attuatore che, in caso di accadimento, ne dovrà dare comunicazione al Comune.-----

Articolo 13. Conclusione dell'attuazione dell'intervento-----

1. L'attuazione dell'intervento si intende conclusa, anche anticipatamente rispetto al termine massimo di attuazione previsto dall'articolo 12 della Convenzione, quando le opere di urbanizzazione sono state oggetto di redazione del Certificato di Regolare Esecuzione previsto dalla normativa vigente e gli edifici hanno ottenuto, in via diretta o implicita, l'autorizzazione all'agibilità.-----

2. Ai fini della conclusione dell'attuazione dell'intervento è altresì richiesto che, relativamente agli edifici ed alle opere oggetto dell'intervento stesso, non siano pendenti controversie di natura finanziaria ovvero procedimenti sanzionatori tra il Comune di Pavia ed i soggetti attuatori.-----

Articolo 14. Varianti consentite-----

1. Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle presenti norme di attuazione del Piano Attuativo, che non incidano sul dimensionamento globale, se in incremento, degli insediamenti previsti e che non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.-----

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al vigente regolamento edilizio:-
- l'edificazione di volumi e di spazi, limitatamente a quelli compresi nelle aree di pertinenza privata, con configurazione non radicalmente diversa da quanto individuato negli elaborati

del piano attuativo;-----
- l'edificazione parziale dei volumi ricompresi nelle aree di pertinenza privata;-----
- lo spostamento dei passi carrai previsti nel Piano Attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;-----
- la formazione di percorsi privati interni ai lotti e, in generale, alle opere a verde su aree private.-----

Articolo 15. Modifica viabilità di quartiere-----

1. Con la sottoscrizione della presente convenzione il Comune di Pavia si impegna a modificare la viabilità del quartiere così come indicato in Tav. 02Avar_2 entro la data della comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione. Viabilità che ha avuto parere favorevole attraverso nulla osta di cui al Protocollo n. 0096662/2016 del 15 dicembre 2016.----

Articolo 16. Obblighi manutentivi del soggetto attuatore-----

Il soggetto attuatore, si impegna, per sé ed i suoi aventi causa:-----

1. ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria realizzate per un periodo di un anno dalla fine dei lavori e comunque fino al collaudo, con connessi oneri di vigilanza atti a garantire il buono stato delle opere;-----

2. ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle realizzazioni arboree correlate alle opere di urbanizzazione primaria per un periodo di tre anni dalla fine dei lavori, con connessi oneri di vigilanza atti a garantire il buono stato delle opere;-----

3. ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree nelle quali è prevista la sistemazione a verde quali opere di urbanizzazione secondaria, per un periodo di tre anni dalla fine dei lavori, oltre allo sfalcio della vegetazione spontanea, alla pulizia dell'area, alle potature e ai trattamenti di eventuali preesistenze arboree, erbacee e arbustive;-----

4. ad effettuare lo sfalcio della vegetazione spontanea, la pulizia dell'area, le potature e i trattamenti di eventuali preesistenze arboree, erbacee e arbustive, le residue aree destinate ad opere di urbanizzazione secondarie per i quali non è prevista la sistemazione del verde, per un periodo di tre anni dalla stipulazione della convenzione e comunque fino all'agibilità degli edifici privati correlati.-----

Articolo 17. Cessazione degli obblighi manutentivi-----

1. Decorso il periodo di manutenzione indicato al precedente articolo 15, il soggetto attuatore redigerà in contraddittorio con il personale comunale preposto, specifico atto ricognitivo dei beni.-----

Articolo 18. Clausola penale in relazione all'esecuzione dei lavori-----

1. Qualora le opere di urbanizzazione di spettanza al soggetto

attuatore non siano iniziate o ultimate entro i termini di cui all'articolo 12 della presente convenzione (10 (dieci) anni), per ogni giorno di ritardo è dovuta una somma a titolo di penale pari a euro 200,00 (duecento), salva la possibilità, previa diffida, di escussione della fideiussione e di esecuzione in danno.-----

2. La penale non è dovuta se il ritardo nell'ultimazione delle opere è dovuto ad impossibilità non imputabile al soggetto attuatore.-----

Articolo 19. Clausola risolutiva-----

1. Il Comune di Pavia si riserva la facoltà di avvalersi della clausola risolutiva ex articolo 1456 del Codice Civile, previa diffida ed assegnazione di un termine per adempiere, al verificarsi del mancato avvio delle opere di urbanizzazione nei termini di cui all'articolo 12.-----

Articolo 20. Foro Competente-----

1. Le eventuali controversie tra il Comune di Pavia e il soggetto attuatore o i suoi aventi causa, derivanti dall'esecuzione del presente contratto, sono deferite al Giudice del Foro di Pavia, fatta salva la giurisdizione del Giudice amministrativo.-----

Articolo 21. Alienazioni, registrazione, trascrizione, volturazione e spese-----

1. Il soggetto attuatore, in caso di vendita degli immobili oggetto dell'intervento, si obbliga a trasferire agli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, tutti i patti contenuti nella presente convenzione, dandone altresì comunicazione al Comune di Pavia.-----

2. Le spese di registrazione, trascrizione e volturazione sia della presente convenzione sia dei contratti integrativi della stessa sono a carico del soggetto attuatore.-----

3. Tutte le spese comunque relative all'esecuzione del presente contratto sono a carico del soggetto attuatore.-----

Articolo 22. Clausole onerose-----

1. Il soggetto attuatore approva espressamente le seguenti clausole anche ai sensi dell'articolo 1341 comma 2 del codice civile:-----

- articolo 7. Responsabilità per l'esecuzione delle opere;----
- articolo 9. Poteri del Comune;-----
- articolo 12. Tempi di attuazione;-----
- articolo 13. Conclusione dell'attuazione dell'intervento;---
- articolo 18. Foro competente.-----

Il soggetto attuatore dichiara che gli immobili in oggetto sono compresi nel fondo patrimoniale costituito con atto a mio rogito in data 16 novembre 2016 al n. 22173/11925 di repertorio registrato all'Agenzia delle Entrate di Pavia il 18 novembre 2016 al n. 17671 Serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia il 21 novembre 2016 ai numeri 18543 Registro Generale et 11873 Registro Particolare; in proposito la signora Pisoni Camilla, coniuge del

signor Pietra Gianluca, dichiara di prestare il proprio consenso alla presente convenzione ai sensi dell'articolo 169 del codice civile.-----

E richiesto io notaio ho ricevuto questo atto che ho letto ai comparenti che lo hanno approvato e lo sottoscrivono alle ore dieci e quaranta minuti.

E' scritto a macchina ai sensi di legge da persona di mia fiducia e da me notaio completato a mano su otto fogli di cui sono occupate ventinove pagine per intero e parte della trentesima sino a qui.

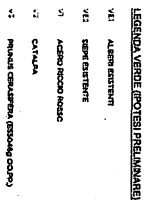
F.to Pier Benedetto Daniele Mezzapelle

F.to Gianluca Pietra

F.to Camilla Pisoni

F.to PAOLO TONALINI notaio (L.S.)

13438/12864



118. La scelta di riferimento di 10.000 di progetto è in linea con la "Via Quindici" in cui rispondono alle diverse esigenze. Tale livello corrisponde in termini assoluti alla quota + 05,5m della piazzale. Tale livello corrisponde in termini assoluti alla quota + 05,5m

STUDIOPIETRA

COMUNE DI PAVIA

TAVOLA 02D var.5

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

INTERVISTA DI NUOVA

Reitor e o Secretário de Administração e o Conselho Superior de Ensino e Pesquisa

000000

CONVENTIONS

PRODOTTI A CILIE
E A MELA

[illegible]

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99

the center of the universe.

100

04/10/2015 11:11:11

...a tutta la famiglia...

2025-06-17 10:10:10

REF:

	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420	2421	2422	2423	2424	2425	2426	2427	2428	2429	2430	2431	2432	2
--	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	---

•

COMUNE DI PAVIA

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

ai sensi dell'Art. 28, Legge 17 agosto 1942, n. 1150
Art. 12, 14 e 46, Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12

PROGETTO DEFINITIVO

INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE

su Immobile di cui al Mappale 1092 di
Foglio 6 e Opere di Urbanizzazione di
cui al Mappale 898 di Foglio 6

RELAZIONE ECONOMICA

(documento in sostituzione del precedente All. Evar_3
prodotto in Atti PG 0102055 del 23/12/2017)



SOGGETTO COMMITTENTE SIG. GIANLUCA PIETRA

Via Alessandro Guidi, 8
27100 Pavia
T +39 0382 304597
E gianluca.pietra@gmail.com

PROGETTISTA DELLE OPERE ING. GIANLUCA PIETRA

Via Contardo Ferrini, 71
27100 Pavia
T +39 0382 572084
E studio.studiopietra@gmail.com

COLLABORATORE
Ing. Dario Carenzi
Dott.ssa Lucrezia Castagnoli

Piano Attuativo di Iniziativa Provata conforme ai disposti di PGT
Approvato con delibera di consiglio comunale n° 33 del 15/07/2013.
L'attuazione del Piano Attuativo seguirà i disposti normativi di tale
PGT.

Il presente elaborato grafico sostituisce/integra l'omologo
protocollato in Atti Comune di Pavia Prot. n. 80251 del 20/10/2016
Pratica numero PP/2016/00003/PA-C, recependo le indicazioni
provenienti dalla comunicazione del 15/12/2016, dalla trasmissione
dei pareri recepiti via PEC del 05/06/2017, dalle osservazioni
presentate alla Giunta Comunale attraverso petizione presentata dai
residenti di via Romero in data 21/09/2017, a firma del Responsabile
del Servizio e del Dirigente del Settore di Pianificazione e gestione
del Territorio afferente al Servizio Urbanistico del Comune di Pavia
e quanto emerso da successive riunioni, dalle osservazioni
presentate dal Settore LL.PP. con prot. n.0086487 del 06/11/2017 e
dai pareri espressi dal Servizio Mobilità con prot. n.0007910/2018
del 22/01/2018

GENNAIO 2018

Il presente documento non può essere riprodotto o divulgato a terzi senza il nostro consenso

Per Benelli Devis Mappale

Gianluca Pietra

Com. Urban

RELAZIONE ECONOMICA

Nel presente Piano Attuativo non sono presenti spese occorrenti per l'acquisizione delle aree per l'attuazione del piano in quanto già in possesso del soggetto attuatore. Si allega il Computo Metrico Estimativo delle lavorazioni a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione, primaria e secondaria.

Qui di seguito è allegata analisi dei prezzi ricavati tramite indagine di mercato ed inseriti nel Computo Metrico Estimativo delle opere da realizzarsi su spazio pubblico.

CORPO ILLUMINANTE tipo SIMES STELO - cod. S.4120N

COSTO UNITARIO: 2.894,67 EURO

Questo dispositivo è munito di moduli LED integrati appartenenti alle classi energetiche: A, A+ e A++. I moduli di questo dispositivo non sono sostituibili (Regolamento UE 874/2012). Circuito LED progettato conformemente al regolamento attuale di Lumen Maintenance (LM80) e Memorandum tecnico (TM21), in cui la qualità della luce è affidabile per la vita di 50.000 ore riferibili a L70 B20 Ta 25°C. Apparecchio, alimentatore e altri componenti differenti dal circuito LED esclusi.

Grado di protezione IP 65. CIRCUITO 1 LED COB 4000K 230V 6170lm CRI 90: Flusso luminoso apparecchio: 4010lm - Potenza totale assorbita: 56W - Efficienza luminosa apparecchio: 72lm/W - Trasformatore elettronico 230+240V 50Hz

Colori disponibili: GRIGIO ALLUMINIO (cod.14)
Peso: 28.3 Kg

CARATTERISTICA DEI MATERIALI

Struttura in alluminio estruso EN AW-6060, testa palo e base in alluminio pressofuso EN AB-47100 ad elevata resistenza all'ossidazione. Lavorazione di burattatura per la preparazione alla fase di verniciatura. Viti in acciaio INOX A4 a forte tenore di molibdeno 2,5-3%. Guarnizioni in silicone ricotto.

Doppia verniciatura extraresistente eseguita in 3 fasi:

1) Trattamento di BONDERITE con protezione chimica di materiale fluozirconico privo di metalli contenente nanoparticelle ceramiche che creano uno strato coesivo, inorganico, di elevata densità. 2) Ciclo di PRE-POLIMERIZZAZIONE con applicazione del fondo epossidico con caratteristiche di sovraverniciabilità all'apparecchio e di elevata resistenza all'ossidazione grazie alla presenza di zinco. 3) Ciclo di POLIMERIZZAZIONE con l'applicazione di polvere poliestere con elevate caratteristiche di resistenza ai raggi UV ed agenti atmosferici, con resistenza al test di nebbia salina di 1500h. Resistenza meccanica del diffusore IK 10

PERFORMANCE ILLUMINOTECNICA

L'elevata resistenza meccanica del diffusore in policarbonato rende l'apparecchio adatto all'installazione anche in luoghi ove esista il rischio di atti vandalici; le caratteristiche di trasparenza del materiale garantiscono un alto coefficiente di trasmissione della luce. Su richiesta, STELO è disponibile anche nella versione con diffusore in policarbonato opalino per una distribuzione della luce più diffusa e discreta. Sorgente luminosa, con posizione lampada fissa.

PROTEZIONE SCARICHE E PICCHI DI TENSIONE

Alimentatore provvisto di protezione contro scariche e picchi di tensione sull'ingresso 3,5kV modo differenziale (L-N), 4,0kV modo comune (PE).. STELO può essere facilmente smontato in due pezzi, per agevolarne il trasporto. La sostituzione della lampada non richiede la rimozione del diffusore: è sufficiente aprire la testa del palo. È dotato di porta di ispezione e scatola di cablaggio con morsettiera per cavo trifase e fusibile di protezione. Apparecchi forniti completi di lampada. - Classe di isolamento: CLASSE II

IMPIANTO DI SORVEGLIANZA tipo Samsung QNO-7080RP

COSTO UNITARIO: 450,00 EURO

L'indagine di mercato per la scelta del tipo di telecamera per l'impianto di sorveglianza è stata condivisa dall'ing. Luca Galandra - Responsabile del Servizio Innovazione Tecnologica e Servizi Informativi del Comune di Pavia.

A questa spesa si è ad aggiungere anche i costi relativi a:

- costo licenza CAM per software di gestione presso il Comando dei VVF	260,00 EURO
- staffa a palo / muro	100,00 EURO
- cavi, adattatori vari, armadietto per apparati e manodopera	1.800,00 EURO
- fornitura e posa palo	400,00 EURO
- palina porta contatore	600,00 EURO
- noleggio cestello	260,00 EURO
- strumento per la registrazione in loco delle immagini	500,00 EURO

Costi ricevuti tramite mail in data 24/10/2017 alle ore 13.27 qui allegata.

Il presente computo non include i prezzi mensili relativi alla connettività poiché in carico alla Pubblica Amministrazione Comunale.

PAVIMENTAZIONE IN PIETRA

COSTO UNITARIO: 113,85 EURO

Pietra Luserna in colorazione grigia definita da piastrelle da cm. 20 a correre costituite da coste segate con piano naturale dello spessore di cm. 2/4.

PAVIMENTAZIONE IN GREENBLOCK

COSTO UNITARIO: 25,24

Elemento grigliato adatto per la realizzazione di pavimentazioni carrabili di aree in cui si vuole mantenere l'aspetto naturale. Ideale per la realizzazione di parcheggi, consente la crescita dell'erba e favorisce il drenaggio dell'acqua.

Dimensioni: 50x50 cm

Spessore disponibile: 10 cm

Finiture: Liscia

Colori: Monostrato colore grigio

Roberto Deiana
Giuseppe Pietre
Amilcare



Da: luca.galandra <luca.galandra@comune.pv.it>
Inviato: martedì 24 ottobre 2017 13:27
A: studio.studiopietra@gmail.com
Oggetto: Progetto videosorveglianza, Modelli CAM e Data Sheet
Allegati: QNO-7080R_IT.pdf; H4A-BOdatasheetIT4.pdf

allego datasheet delle telecamere che solitamente utilizziamo, in base alle esigenze dei Clienti:

- Avigilon 5.0L-H4A-BO1-IR (TOP di gamma € 1.640,00/cad. + IVA)
- Samsung QNO-7080RP (Livello medio; ottimo compromesso costo/prestazione € 450,00/cad. + IVA)

A questi costi va ad aggiungersi:

Costo licenza CAM per software di gestione presso Comando vigili (per ciascuna telecamera) circa € 260,00 + IVA

staffa a Palo / Muro circa € 100,00 + IVA

cavi, adattatori vari, armadietto per apparati e manodopera circa € 1800,00 + IVA

Fornitura e posa palo circa € 400,00 + IVA

Palina porta Contatore circa € 600,00 + IVA

Noleggio cestello circa € 260,00 + IVA

Rimangono poi i costi ricorrenti relativi all'utenza elettrica e alla connettività.

Per quest' ultima solitamente usiamo una linea dedicata in fibra (100 Mbit) che ci costa € 250 € / mese credo comunque che se non sussistono esigenze di real time di alta qualità si possa optare per una linea meno prestazionale da circa 50 € / mese aggiungendo uno strumento per la registrazione in loco delle immagini che immagino non possa costare più di € 500

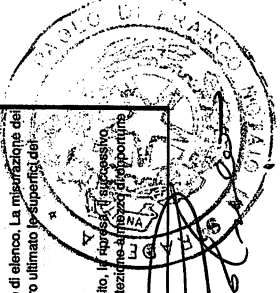
Ora, a voi la scelta

Ing. Luca Galandra
Responsabile del Servizio Innovazione Tecnologica e Servizi Informativi
Comune di Pavia Tel. 0382.399373
Piazza Municipio, 2 Mob. 329.2105303
27100 Pavia e-mail: luca.galandra@comune.pv.it

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

N.	Codice	Descrizione opera edile	Parti uguali	Lunghezza [m]	Larghezza [m]	Spessore [m]	Altezza [m]	Perimetro [m]	Superficie [m2]	Volume [m3]	Totale	u.m.	Costo unitario	Costo
OC A3 MALTE, CALCESTRUZZI, CASSEFORMI E ACCIAIO PER C.A.														
AVVERTENZE														
MALTE E CALCESTRUZZI														
Per il conglomerato cementizio per strutture semplici o armate di qualsiasi forma e dimensione sono previsti prezzi differenti a seconda della resistenza o del dosaggio di cemento prescritti. I prezzi verranno applicati contabilizzando il volume di conglomerato calcolato in base alle dimensioni effettive quali risulteranno ad opera finita. Tutte le opere in conglomerato cementizio saranno misurate sul vivo, esclusi cioè gli intonaci. Saranno detratti nel computo tutti i vani, vuoti o tracce che abbiano sezioni minime superiori a mq 0,20. Sarà inoltre detratto il volume occupato da altre strutture inserite nei getti, escluso l'acciaio di armatura, o formanti oggetto di valutazione separata.														
Nei prezzi sono compresi tutti gli oneri di provvista dei materiali e di mano d'opera, di confezione e di lavorazione secondo quanto prescritto, nonché l'onere per l'umidimento delle superfici esterne per tutto il tempo che sarà prescritto dalla Direzione dei Lavori.														
Per produzioni di calcestruzzo inferiori a 1500 mc di miscela omogenea, effettuato direttamente in cantiere, mediante processi di produzione temporanei e non industrializzati, la stessa deve essere confezionata sotto la diretta responsabilità del costruttore, ovvero sotto il controllo di un laboratorio autorizzato. Il Direttore dei														
Lavori deve avere, prima dell'inizio delle forniture, evidenza documentata dei criteri e delle prove che hanno portato alla determinazione della resistenza caratteristica di ciascuna miscela omogenea di conglomerato.														
CASSEFORME														
L'impiego di casseforme, sia metalliche che di legname, sia rette che cantinate, utilizzate nei getti di travi di fondazione, pilini, cordoli, baggioni, blocchi, pilastri, pareti, travi e solette, sarà compensato corrispondendo gli appositi compensi addizionali previsti in elenco. Nei compensi sono compresi: il banchinaggio, i sostegni, le stampelle, le fascie, i chiodi, i tiranti, il montaggio e lo sfido ed ogni altra opera ed accessorio occorrente.														
Le casseforme si valutano secondo le superfici effettive, sviluppate al vivo delle strutture da gettare. Con tale valutazione si intendono compensate anche la piccola puntellatura e le armature di sostegno di altezza non superiore a 4,00 m, per altezze superiori si applica l'apposito sovrapprezzo.														
Nei tratti di pareti costruite a ridosso del terreno o di manufatti preesistenti, l'impiego delle casseforme sarà compensato applicando gli appositi compensi alla superficie effettiva in vista di pareti esterne.														
ACCIAIO PER CEMENTO ARMATO														
Nei prezzi previsti per la lavorazione e la posa in opera delle armature di acciaio, nonché la rete elettrosaldata, nelle strutture in conglomerato cementizio, sono valutati e compensati gli oneri di taglio, piegatura, sagomatura, posa in opera, fornitura e legatura con il filo di ferro o saldatura, perdita, sfido, ecc. Il peso dell'acciaio tondo per l'armatura del conglomerato cementizio verrà determinato mediante il peso teorico corrispondente ai vari diametri di progetto misurando lo sviluppo lineare effettivo di ogni barra (segnando le sagomature e uncinature) e moltiplicandolo per il peso unitario dato dalle tabelle ufficiali dell'UNI.														
Per la rete elettrosaldata si procederà in maniera analoga tenendo conto del peso unitario rispettando le prescrizioni e le sovrapposizioni determinate dal progetto o dalla Direzione Lavori.														
Il fondino sarà fornito e dato in opera nelle casseforme dopo aver subito tutte le piegature, sagomature e legature ordinate dalla Direzione dei Lavori, in modo tale che la posizione dei ferri coincida rigorosamente con quella fissata nei disegni esecutivi.														
Le forniture di acciaio per cemento armato ordinario e precompresso devono essere conformi al D.M. 14.01.2008 e accompagnate dall'attestato di qualificazione del Servizio Tecnico Centrale della Presidenza del Consiglio Superiore dei Lavori pubblici.														
1	A 35011 a	Conglomerato cementizio preconfezionato a resistenza, classe di esposizione XC1, gettato in opera, per operazioni di media-grande entità, secondo le prescrizioni tecniche previste, compresa la fornitura del materiale in cantiere, il suo spargimento, la vibrazione e quant'altro necessario per dare un'opera realizzata a perfetta regola d'arte, esclusi i soli ponteggi, casseforme e l'acciaio di armatura; per opere di fondazione: classe di resistenza a compressione C 25/30 (Rck 30 N/mmq) Nuova pavimentazione	1	0,100	89,944	[m3]	145,85	1.311,83	8,994 8,994	[m3]	1,16	412,12		
2	A 35024 a	Rete elettrosaldata in acciaio qualità B450 C prodotto da azienda in possesso di Attestato di Qualificazione rilasciato dal Servizio Tecnico Centrale della Presidenza del Consiglio Superiore del LL.PP., a maglia quadrata di qualsiasi dimensione per armature di conglomerato cementizio prelaborato e pretagliata a misura, posta in opera a regola d'arte, compreso ogni sfido, legature, ecc.: diametro 8 mm Nuova pavimentazione	1	355,278 355,278	[kg]	1,16	412,12							

OC	B2	PAVIMENTI												
AVVERTENZE														
PAVIMENTI														
Nei lavori sottoindicati si intendono compensati nel prezzo gli oneri di avvicinamento del materiale alle quote di lavoro, i materiali di allestimento o di incolaggio, i tagli e lo sfido. Il sottofondo verrà pagato a parte, per il suo volume effettivo in opera, in base al corrispondente prezzo di elenco. La misurazione dei pavimenti, ad eccezione di quelli di marmo, si sviluppa secondo le superfici in vista e perciò senza tenere conto delle parti comunque incassate o effettivamente sotto intacco, si detraggono altresì le zone non pavimentate, purché di superficie superiore a 0,50 m² ciascuna. A lavoro ultimato le superfici dei pavimenti devono risultare perfettamente piane e con quelle pendenze richieste dalla stazione appaltante; i pavimenti dovranno risultare privi di macchie di sorta, e della benché minima irregolarità tra le commessure dei diversi elementi a contatto.														
FORNITURA IN OPERA DEI MATERIALI PIETRE NATURALI														
I prezzi della fornitura in opera dei marmi e delle pietre naturali, previsti in elenco, saranno applicati alle superfici effettive dei materiali in opera. Specificatamente detti prezzi comprendono gli oneri per la fornitura, lo scarico in cantiere, il deposito e la provvisoria protezione in deposito, il trasporto ed il sollevamento dei materiali a qualunque altezza, con eventuale protezione, copertura o fasciatura; per ogni successivo sollevamento e per ogni ripresa con boiacca di cemento od altro materiale, per la stuccatura dei giunti, per la pulizia accurata e completa, per la protezione a mezzo di pontine opere provvisorie delle pietre già collocate in opera, e per tutti i lavori che risultassero necessari per la perfetta rifinitura dopo la posa in opera.														



Giuseppe P. Di ...
Com. ...

3	B 25001	Massetto di sottofondo a base di legante idraulico a presa normale ed inerti di granulometria 0-8 mm, ad asciugamento veloce (quattro giorni) e a ritiro controllato, con resistenza a compressione 40 N/mm² (a 28 gg), pedonabile dopo 12 ore, dello spessore non inferiore a 4 cm Nuova pavimentazione Spazi di sosta e parcheggio	1 1	89,944 89,760 179,704	[m2]	19,40	3.486,25
4	Indagine di mercato	Pavimentazione in pietra lusema in lastre (larghezza 20 cm, spessore 2-4 cm, lunghezza variabile) colore grigio - piano naturale, coste segate Nuova pavimentazione	1	89,944 89,944	[m2]	113,85	10.240,10
5	Indagine di mercato	Pavimentazione in green block Spazi di sosta e parcheggio	1	89,760 89,760	[m2]	25,24	2.265,25

AVVERTENZE

SCAVI IN GENERE

Il volume degli scavi di sbancamento verrà determinato col metodo delle sezioni raggiugliate, in base ai rilevamenti eseguiti in contraddittorio con l'Appaltatore, prima e dopo i relativi lavori.

RINTERRI

Il volume dei rilevati sarà determinato con il metodo delle sezioni raggiugliate, in base ai rilevamenti eseguiti come per gli scavi di sbancamento. I rinterri di cavi a sezione ristretta saranno valutati a metro cubo per il loro volume effettivo misurato in opera.

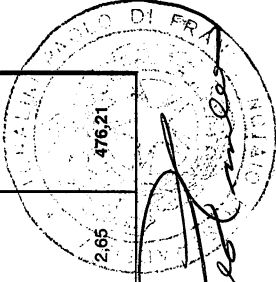
TRASPORTI

I trasporti di terra, materiali di risulta o altro materiale sciolto vengono valutati in base al volume del materiale compatto, misurato prima dello scavo o delle demolizioni, avendo tenuto conto delle percentuali di incremento in sede di analisi prezzi. I trasporti con automezzi con portata superiore a 50 quintali si riferiscono a situazioni di viabilità extraurbana in presenza di traffico medio. Gli oneri di scarica sono sempre esclusi dalle valutazioni dei trasporti a discarica.

OPERE STRADALI

L'impiantimento per sottofondo di massicciata verrà valutato a metro quadrato della relativa superficie. Le fondazioni in terra stabilizzata si valuteranno a m². Il prezzo comprende gli oneri derivanti dalle prove preliminari necessarie per lo studio della miscela nonché da quelle richieste durante l'esecuzione del lavoro, la eventuale fornitura di terra o sabbie idonee alla formazione della miscela secondo quanto prescritto o richiesto dalla Direzione dei lavori; i trattamenti superficiali, le penetrazioni, i manti di conglomerato, le pavimentazioni cementizie e in genere qualunque tipo di pavimentazione di qualsiasi spessore verranno di norma misurati in ragione di superficie intendendosi tassativi gli spessori prescritti e nel relativo prezzo unitario sarà compreso ogni magistero e fornitura per dare il lavoro completo con le modalità e norme indicate. I cordoli laterali (bordi) saranno valutati a parte.

6	E 15001 a	Scavo di sbancamento effettuato con mezzi meccanici compresa la rimozione di arbusti e ceppaie, la profilatura delle pareti, la regolarizzazione del fondo, il carico sugli automezzi ed il trasporto a rinterro o rilevato nell'ambito del cantiere fino ad una distanza massima di 1.500 m: in rocce sciolte (argilla, sabbia, ghiaia, terreno vegetale e simili)	3 Area alberature 1 Nuova pavimentazione 1 Spazi di sosta e parcheggio	0,940 1,440 89,944 89,760 0,470 0,470	4,061 42,274 42,187 88,522	[m3]	4,50	398,35
7	E 15009 a	Trasporto a rifiuto o ad idoneo impianto di recupero di materiale proveniente da lavori di movimento terra effettuata con autocarri, con portata superiore a 50 q, compreso lo spandimento del materiale ed esclusi gli eventuali oneri di scarica autorizzata. Valutato a m ³ per ogni km percorso sulla distanza tra cantiere e discarica: per trasporti fino a 10 km	1	88,522	88,522 88,522	[m3]	0,71	62,85
8	E 15010 b	Rinterro compreso l'avvicinamento dei materiali, il compattamento a strati dei materiali impiegati fino al raggiungimento delle quote del terreno preesistente ed il costipamento prescritto: con materiale arido tipo A1, A2-4, A2-5, A3 proveniente da cave o da idoneo impianto di recupero rifiuti-inerti	3 Area alberature 1 Nuova pavimentazione 1 Spazi di sosta e parcheggio	0,580 1,440 89,944 89,760 0,310 0,310	2,506 36,877 27,826 67,208	[m3]	21,91	1.472,53
9	E 15019 a	Compattazione del piano di posa della fondazione stradale (sottofondo) nei tratti in trincea fino a raggiungere in ogni punto una densità non minore del 95% dell'AASHO modificato, compresi gli eventuali inumidimenti necessari: su terreni appartenenti ai gruppi A1, A2-4, A2-5, A3	1 Nuova pavimentazione 1 Spazi di sosta e parcheggio	89,944 89,760	89,944 89,760 179,704	[m2]	0,74	132,98
10	E 15022	Stabilizzazione di sottofondo mediante geotessile non tessuto realizzato al 100% in polipropilene a filamenti continui spunbonded agglomerato mediante il sistema dell'agugliatura meccanica, stabilizzato ai raggi UV avente le seguenti caratteristiche: resistenza a trazione longitudinale e trasversale > 19 kN/m (EN ISO 10319), resistenza a punzonamento CBR > 2800 N (EN ISO 12236), permeabilità verticale > 70 l/mqs (EN ISO 11058), marchiatura dei rotoli secondo la normativa EN ISO 10320	1 Nuova pavimentazione 1 Spazi di sosta e parcheggio	89,944 89,760	89,944 89,760 179,704	[m2]	2,65	476,21



R. Bonadotto

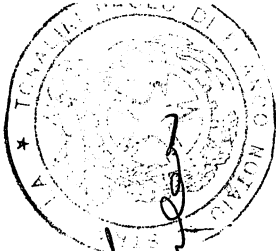
C. Cecchi P. P. P.

C. Cecchi P. P. P.

11	E 15084 a	Fresatura di pavimentazioni stradali di qualsiasi tipo, compresi gli oneri per poter consegnare la pavimentazione fresata e pulita, con esclusione delle movimentazioni del materiale di risulta del cantiere; per spessori compresi fino a 3 cm, valutato al m ² per ogni cm di spessore	Viabilità 3	308,092	924,275 924,275	[m2]	1,23	1.136,86
12	E 15029 a	Conglomerato bituminoso per strato di usura (tappetino), ottenuto con pietrischetto e graniglie avente perdita in peso alla prova Los Angeles (CNR BU n° 34), confezionato a caldo in idoneo impianto, in quantità non inferiore al 5% del peso degli inerti, conformi alle prescrizioni del CsdA; compresa la fornitura e stesa del legante di ancoraggio in ragione di 0,7 kg/mq di emulsione bituminosa al 55%; steso in opera con vibrofinitrice meccanica e costipato con appositi rulli fino ad ottenere l'indice dei vuoti prescritto dal CsdA; compresa ogni predisposizione per la stesa ed onere per dare il lavoro finito: spessore reso sino a 3 cm	Viabilità 1	308,092	308,092 308,092	[m2]	6,82 + 35% = 9,21	2.836,60
E 15029 d	Sovrapprezzo alle voci a, b, c per lavori su superfici inferiori a 1000 mq	35%						
13	E 15054 c	Cigli per marciapiedi in granito grigio, in opera, compreso lo scavo e la sottostante fondazione delle dimensioni di 30 x 30 cm, in conglomerato di cemento tipo 32,5, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a regola d'arte, misurato secondo l'asse del ciglio:	1	59,643	59,643 59,643	[m]	59,00	3.518,93
		Nuova pavimentazione + Viabilità e spazi di sosta e parcheggio						
14	E 15073 a	Segnaletica orizzontale, anorma UNI EN 1436, di nuovo impianto costituita da strisce longitudinali o trasversali, eseguite mediante applicazione di vernice rifrangente premiscelata di colore bianca o gialla permanente con microsfere di vetro di vetro, in quantità di 1,6 kg/m ² in opera compreso ogni onere per il trascinamento e la fornitura del materiale: per strisce da 12 cm	1 12	87,800 10,000	87,800 120,000 207,800	[m]	0,58	120,52
		Spazi di sosta e parcheggio Spazi di sosta e parcheggio - lungo via Guffanti						
15	E 15075 a	Segnaletica orizzontale, anorma UNI EN 1436, costituita da strisce di arresto, passi pedonali, zebraure eseguite mediante applicazione di vernice rifrangente premiscelata di colore bianca o gialla permanente con microsfere di vetro di vetro, in opera compreso ogni onere per il trascinamento e la fornitura del materiale: per nuovo impianto, vernice in quantità pari a 1,3 kg/m ²	1 4	0,968 0,968	0,968 3,872 4,840	[m2]	4,87	23,57
		Viabilità Viabilità quartiere						

OC	E3	ARREDO URBANO E PARCHI GIOCO	AVVERTENZE Tutte le voci del capitolo si intendono valutate al pezzo secondo le specifiche espresse nelle rispettive descrizioni. Per tutte le opere sia di arredo urbano sia di parchi gioco si intendono esclusi scavi e plinti di fondazione in calcestruzzo, qualora dovessero essere realizzati, in quanto computati separatamente (es. scavi a mano o con mezzi meccanici) secondo il tipo di terreno o pavimentazione sul quale vengono posati i manufatti, secondo il tipo di ancoraggio previsto per i singoli manufatti e secondo il tipo di cantiere (piccoli giardini o grandi parchi); quindi per "posizionamento su pavimentazione o su tappeto erboso" si intende inclusa la manodopera necessaria per l'assemblaggio del manufatto ed il posizionamento su basi già predisposte mediante idonei sistemi di ancoraggio."					
16	E 35095 a	Cestone portarifiuti di forma rotonda in laminato piatto sagomato di acciaio zincato, verniciato RAL, saldato superiormente ad un anello in tondino di acciaio e rinforzato con tre anelli interni in piatto di acciaio, completo di contenitore interno estraibile in lamiera zincata spess. 8/10 e verniciata RAL con fermasacco e fondello forato per lo scarico di acqua, ingombro totale diametro 500 mm, compreso ogni onere e magistero per la fornitura ed il posizionamento su pavimentazione o su tappeto erboso: con profili in piatto d'acciaio sezione 25 x 4 mm, capacità 70 l, senza coperchio, altezza 700 mm	1					
		Cestini - Area verde di quartiere						
					1,000 1,000	[cad]	433,59	433,59

17	E 35110 b	Dissuasore a colonnina in ghisa sferoidale con zincatura a caldo e verniciato con smalto di colore grigio, fissaggio del codolo nella pavimentazione dopo aver predisposto un foro di diametro 10 cm e profondità 30 cm, con bussola, altezza 90 cm, diametro 10 cm: peso 21 kg Dissuasori - Viabilità 3					3,000 3,000 [cad]	294,01	882,03
18	E 35118 b	Portabiciclette interamente in acciaio zincato a caldo e verniciato RAL, con struttura di sezione rettangolare e tubi bloccaruota curvati, compreso ogni onere e magistero per la fornitura ed il posizionamento su pavimentazione o su tappeto erboso: 6 posti, lunghezza 2.000 mm, larghezza 450 mm, altezza 250 mm Porta biciclette - Area verde di quartiere 1					1,000 1,000 [cad]	261,03	261,03
19	E 35127 d	Griglia in ghisa sferoidale per protezione alberi, con feritoie disposte a raggiera, composta da vari elementi con feritoie collegati tra loro da cavallotti a scomparsa in acciaio zincato, fornita e posta in opera su superficie già predisposta da pagarsi a parte: lato esterno 1200 mm, diametro interno 700 mm, otto elementi Griglia protezione albero - Area verde di quartiere 3					3,000 3,000 [m2]	457,71	1.373,13



Dr. Benedetto D'Amico

Giuseppe Pistoia

Carabinieri

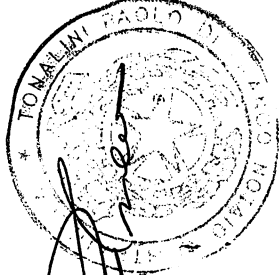
Dr. Pistoia

OC		E5		OPERE A VERDE							
AVVERTENZE											
I trasporti di terre, materiali di risulta o altro materiale sciolto vengono valutati in base al volume del materiale compatto, misurato prima dello scavo o delle demolizioni, avendo tenuto conto delle percentuali di incremento in sede di analisi prezzi. I trasporti con automezzi con portata superiore a 50 quintali si riferiscono a situazioni di viabilità extraurbana in presenza di traffico medio. Gli oneri di discarica sono sempre esclusi dalle valutazioni dei trasporti a discarica.											
20	E 55046 g	Piante messe a dimora, compresa la fornitura delle stesse, scavo, piantagione, reinterro, formazione di conca e fornitura e collocamento di palo tutore di castagno impregnato con sali di rame: piante con zolla, circonferenza del fusto 12 ÷ 14 cm: prunus cerasifera pissardii	Area alberature	3				3,000 3,000	[cad]	112,05	336,15
21	E 55002 a	Stesa e modellazione di terra di coltivo: compresa la fornitura: operazione manuale	Area alberature	3	0,230	1,440		0,994 0,994	[m3]	52,11	51,78
22	E 55003 a	Preparazione del terreno alla semina o al trapianto, consistente in lavorazione meccanica alla profondità di 40 cm, erpicatura ed affinamento meccanico: per superfici inferiori a 5.000 mq	Area alberature	3		1,440		4,320 4,320	[m2]	0,22	0,95

INDAGINI DI MERCATO									
23	Indagine di mercato	Arredo	Lampioni - Viabilità	4			2.894,67	[€]	11.578,70
24	Indagine di mercato	Impianto di sorveglianza	Telecamere Licenza CAM gestione VVF Staffa al palo Cavi, adattatori, armadietto e mano d'opera Fornitura e posa del palo Palina porta contatore Noleggio cestello Strumento di registrazione	1 1 1 1 1 1 1 1			450,00 260,00 100,00 1.800,00 400,00 600,00 260,00 500,00	[€] [€] [€] [€] [€] [€] [€] [€]	450,00 260,00 100,00 1.800,00 400,00 600,00 260,00 500,00
									11.578,70
									4.370,00

TOTALE € 47.182,32

di cui
€ 20.097,21 per opere di urbanizzazione primaria
€ 27.085,10 per opere di urbanizzazione secondaria



Per Brutto Daniel Vassella

Giacca Fico

Concelligioni

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

N.	Codice	Descrizione opera edile	Parti uguali	Lunghezza [m]	Larghezza [m]	Spessore [m]	Altezza [m]	Perimetro [m]	Superficie [m2]	Volume [m3]	Totale	u.m.	Costo unitario	Costo
MALTE, CALCESTRUZZI, CASSEFORMI E ACCIAIO PER C.A.														
1	A3 A 35011 a	Conglomerato cementizio preconfezionato a resistenza, classe di esposizione XC1, gettato in opera, per operazioni di media-grande entità, secondo le prescrizioni tecniche previste, compresa la fornitura del materiale in cantiere, il suo spargimento, la vibrazione e quant'altro necessario per dare un'opera realizzata a perfetta regola d'arte, esclusi i soli ponteggi, casseforme e l'acciaio di armatura: per opere di fondazione: classe di resistenza a compressione C 25/30 (Rck 30 N/mm²) Nuova pavimentazione	1			0,100			89,944		0,000	[m3]	145,85	0,00
2	A3 A 35024 a	Rete elettrosaldata in acciaio qualità B450 C prodotto da azienda in possesso di Attestato di Qualificazione rilasciato dal Servizio Tecnico Centrale della Presidenza del Consiglio Superiore dei LL.PP., a maglia quadra di qualsiasi dimensione per armature di conglomerato cementizio prelaborato e pretagliata a misura, posta in opera a regola d'arte, compreso ogni sfrido, legature, ecc.: diametro 8 mm Nuova pavimentazione	1							355,278	0,000	[kg]	1,16	0,00
PAVIMENTI														
3	B2 B 25001	Massetto di sottofondo a base di legante idraulico a presa normale ed inerti di granulometria 0-8 mm, ad asciugamento veloce (quattro giorni) e a ritiro controllato, con resistenza a compressione 40 N/mm² (a 28 gg), pedonabile dopo 12 ore, dello spessore non inferiore a 4 cm Nuova pavimentazione Spazi di sosta e parcheggio	1						89,944 89,760		0,000	[m2]	19,40	0,00
4	Indagine di mercato	Pavimentazione in pietra luserna in lastre (larghezza 20 cm, spessore 2-4 cm, lunghezza variabile) colore grigio - piano naturale, coste segate Nuova pavimentazione	1						89,944		0,000	[m2]	113,85	0,00
5	Indagine di mercato	Pavimentazione in green block Spazi di sosta e parcheggio	1						89,760		0,000	[m2]	25,24	0,00

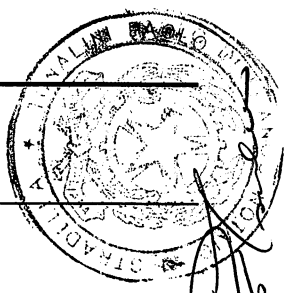
OC E1 LAVORI STRADALI

6	E 15001 a	Scavo di sbancamento effettuato con mezzi meccanici compresa la rimozione di arbusti e ceppate, la profilatura delle pareti, la regolarizzazione del fondo, il carico sugli automezzi ed il trasporto a rinterro o rilevato nell'ambito del cantiere fino ad una distanza massima di 1.500 m: in rocce sciolte (argilla, sabbia, ghiaia, terreno vegetale e simili)	Area alberature Nuova pavimentazione Spazi di sosta e parcheggio	3 1 1	0,940 0,470 0,470	1,440 89,944 89,760	0,000 [m3]	4,50	0,00
7	E 15009 a	Trasporto a rifiuto o ad idoneo impianto di recupero di materiale proveniente da lavori di movimento terra effettuata con autocarri, con portata superiore a 50 q, compreso lo spandimento del materiale ed esclusi gli eventuali oneri di scarica autorizzata. Valutato a m³ per ogni km percorso sulla distanza tra cantiere e discarica: per trasporti fino a 10 km		1		88,522	0,000 [m3]	0,71	0,00
8	E 15010 b	Rinterro compreso l'avvicinamento dei materiali, il compattamento a strati dei materiali impiegati fino al raggiungimento delle quote del terreno preesistente ed il costipamento prescritto: con materiale arido tipo A1, A2-4, A2-5, A3 proveniente da cave o da idoneo impianto di recupero rifiuti-inerti	Area alberature Nuova pavimentazione Spazi di sosta e parcheggio	3 1 1	0,580 0,410 0,310	1,440 89,944 89,760	0,000 [m3]	21,91	0,00
9	E 15019 a	Compattazione del piano di posa della fondazione stradale (sottofondo) nei tratti in trincea fino a raggiungere in ogni punto una densità non minore del 95% dell'AASHO modificato, compresi gli eventuali inumidimenti necessari: su terreni appartenenti ai gruppi A1, A2-4, A2-5, A3	Nuova pavimentazione Spazi di sosta e parcheggio	1 1		89,944 89,760	0,000 [m2]	0,74	0,00
10	E 15022	Stabilizzazione di sottofondo mediante geotessile non tessuto realizzato al 100% in polipropilene a filamenti continui spunbonded agglomerato mediante il sistema dell'aghiatura meccanica, stabilizzato ai raggi UV avente le seguenti caratteristiche: resistenza a trazione longitudinale e trasversale > 19 kN/m (EN ISO 10319), resistenza a punzonamento CBR > 2800 N (EN ISO 12236), permeabilità verticale > 70 l/mq (EN ISO 11058), marchiatura dei rotoli secondo la normativa EN ISO 10320	Nuova pavimentazione Spazi di sosta e parcheggio	1 1		89,944 89,760	0,000 [m2]	2,65	0,00
11	E 15084 a	Fresatura di pavimentazioni stradali di qualsiasi tipo, compresi gli oneri per poter consegnare la pavimentazione fresata e pulita, con esclusione delle movimentazioni del materiale di risulta del cantiere: per spessori compresi fino a 3 cm, valutato al m² per ogni cm di spessore	Viabilità	3		308,092	924,275 924,275 [m2]	1,23	1.136,86
12	E 15029 a	Conglomerato bituminoso per strato di usura (tappetino), ottenuto con pietrischetto e graniglie avente perdita in peso alla prova Los Angeles (CNR BU n° 34), confezionato a caldo in idoneo impianto, in quantità non inferiore al 5% del peso degli inerti, conformi alle prescrizioni del CsdA; compresa la fornitura e stesa del legante di ancoraggio in ragione di 0,7 kg/mq di emulsione bituminosa al 55%; stesso in opera con vibrofornitrice meccanica e costipato con appositi rulli fino ad ottenere l'indice dei vuoti prescritto dal CsdA; compresa ogni predisposizione per la stesa ed onere per dare il lavoro finito: spessore reso sino a 3 cm	Viabilità	1			308,092		

Dr. Benedetto De Dominicis

Giuseppe P. De

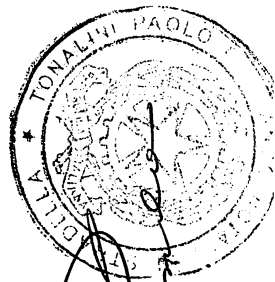
Corrado Rion





Mr. Benedetto De Nardis

Giordana F. de Conigliani

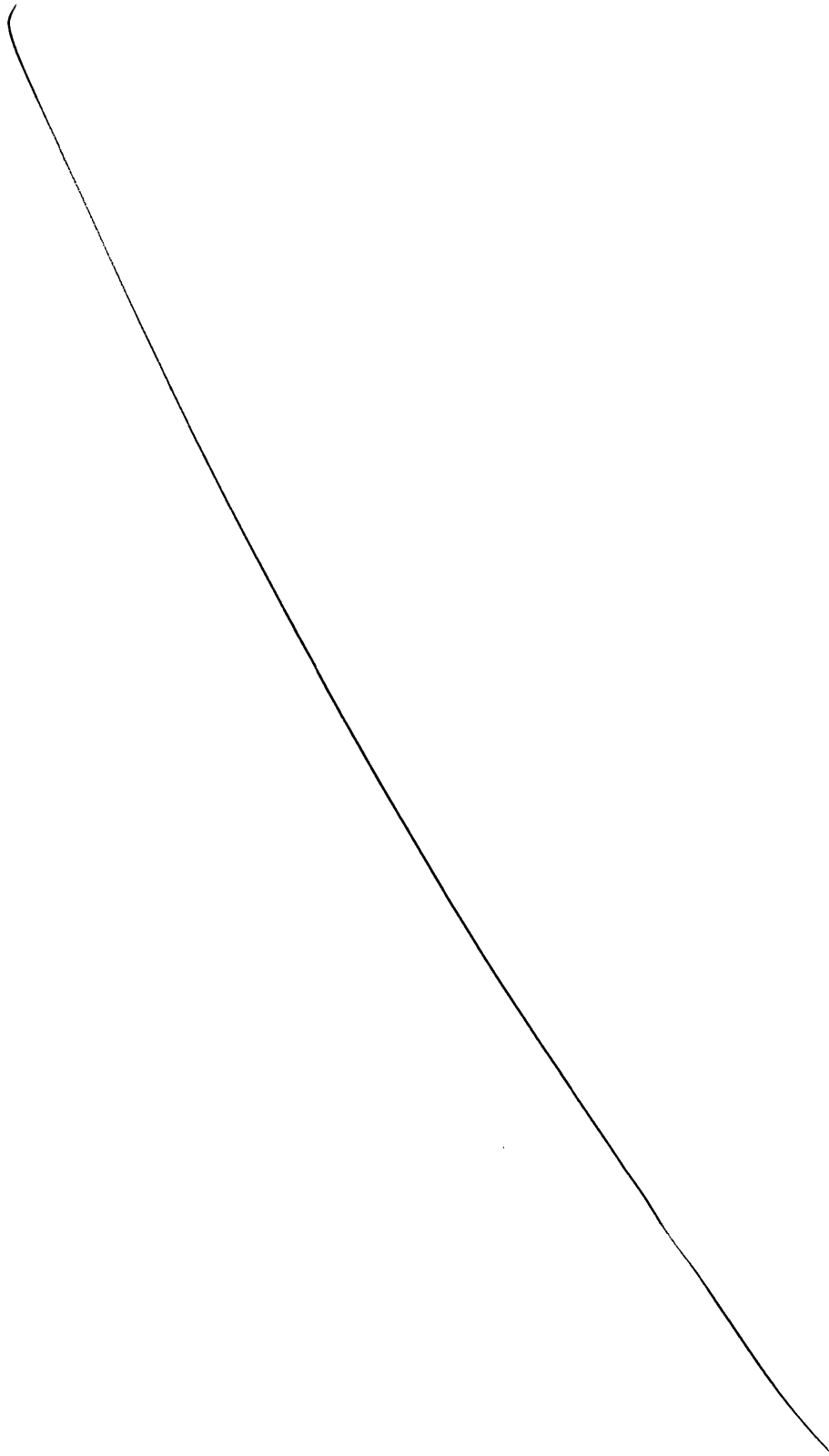


COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

N.	Codice	Descrizione opera edile	Parti uguali	Lunghezza [m]	Larghezza [m]	Spessore [m]	Altezza [m]	Perimetro [m]	Superficie [m2]	Volume [m3]	Totale	u.m.	Costo unitario	Costo
OC A3 MALTE, CALCESTRUZZI, CASSEFORMI E ACCIAIO PER C.A.														
1	A 35011 a	Conglomerato cementizio preconfezionato a resistenza, classe di esposizione XC1, gettato in opera, per operazioni di media-grande entità, secondo le prescrizioni tecniche previste, compresa la fornitura del materiale in cantiere, il suo spargimento, la vibrazione e quant'altro necessario per dare un'opera realizzata a perfetta regola d'arte, esclusi i soli ponteggi, casseforme e l'acciaio di armatura: per opere di fondazione: classe di resistenza a compressione C 25/30 (Rck 30 N/mmq)	1	Nuova pavimentazione	0,100				89,944		8,994	[m3]	145,85	1.311,83
											8,994			
2	A 35024 a	Rete elettrosaldata in acciaio qualità B450 C prodotto da azienda in possesso di Attestato do Qualificazione rilasciato dal Servizio Tecnico Centrale della Presidenza del Consiglio Superiore del LL.PP., a maglia quadra di qualsiasi dimensione per armature di conglomerato cementizio prelavorata e pretagliata a misura, posta in opera a regola d'arte, compreso ogni sfrido, legature, ecc.: diametro 8 mm	1	Nuova pavimentazione						355,278	355,278	[kg]	1,16	412,12
											355,278			
OC B2 PAVIMENTI														
3	B 25001	Massetto di sottofondo a base di legante idraulico a presa normale ed inerti di granulometria 0-8 mm, ad asciugamento veloce (quattro giorni) e a ritiro controllato, con resistenza a compressione 40 N/mm ² (a 28 gg), pedonabile dopo 12 ore, dello spessore non inferiore a 4 cm	1	Nuova pavimentazione Spazi di sosta e parcheggio					89,944 89,760		89,944	[m2]	19,40	3.486,25
											89,760			
											179,704			
4	Indagine di mercato	Pavimentazione in pietra luserna in lastre (larghezza 20 cm, spessore 2-4 cm, lunghezza variabile) colore grigio - piano naturale, coste segate	1	Nuova pavimentazione					89,944		89,944		113,85	10.240,10
									89,944					
5	Indagine di mercato	Pavimentazione in green block	1	Spazi di sosta e parcheggio					89,760		89,760		25,24	2.265,25
									89,760					

E 15029 d	Sovrapprezzo alle voci a, b, c per lavori su superfici inferiori a 1000 mq	35%				6,82 + 35% = 9,21	0,00
13 E 15054 c	Cigli per marciapiedi in granito grigio, in opera, compreso lo scavo e la sottostante fondazione delle dimensioni di 30 x 30 cm, in conglomerato di cemento tipo 32.5, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a regola d'arte, misurato secondo l'asse del ciglio: Nuova pavimentazione + Viabilità e spazi di sosta e parcheggio	1	59,643			59,00	0,00
14 E 15073 a	Segnaletica orizzontale, anorma UNI EN 1436, di nuovo impianto costituita da strisce longitudinali o trasversali, eseguite mediante applicazione di vernice rifrangente premiscelata di colore bianca o gialla permanente con microsfere di vetro di vetro, in quantità di 1,6 kg/m², in opera compreso ogni onere per il trascinamento e la fornitura del materiale: per strisce da 12 cm Spazi di sosta e parcheggio Spazi di sosta e parcheggio - lungo via Guffanti	1 12	87,800 10,000			1,22	0,00
15 E 15075 a	Segnaletica orizzontale, anorma UNI EN 1436, costituita da strisce di arresto, passi pedonali, zebraure eseguite mediante applicazione di vernice rifrangente premiscelata di colore bianca o gialla permanente con microsfere di vetro di vetro, in opera compreso ogni onere per il trascinamento e la fornitura del materiale: per nuovo impianto, vernice in quantità pari a 1,3 kg/m² Viabilità Viabilità quartiere	1 4	0,968 0,968			4,87	0,00

OC	E3	ARREDO URBANO E PARCHI GIOCO				
16	E 35095 a	Cestone portarifiuti di forma rotonda in laminato piatto sagomato di acciaio zincato, verniciato RAL, saldato superiormente ad un anello in fondino di acciaio e rinforzato con tre anelli intermedi in piatto di acciaio, completo di contenitore interno estraibile in lamiera zincata spess. 8/10 e verniciata RAL con fermasacco e fondello forato per lo scarico di acqua, ingombro totale diametro 500 mm, compreso ogni onere e magistero per la fornitura ed il posizionamento su pavimentazione o su tappeto erboso: con profili in piatto d'acciaio sezione 25 x 4 mm, capacità 70 l, senza coperchio, altezza 700 mm	Cestini - Area verde di quartiere	1		
17	E 35110 b	Dissuasore a colonnina in ghisa sferoidale con zincatura a caldo e verniciato con smalto di colore grigio, fissaggio del codolo nella pavimentazione dopo aver predisposto un foro di diametro 10 cm e profondità 30 cm, con bussola, altezza 90 cm, diametro 10 cm; peso 21 kg	Dissuasori - Viabilità	3		
18	E 35118 b	Portabiciclette interamente in acciaio zincato a caldo e verniciato RAL, con struttura di sezione rettangolare e tubi bloccarota curvati, compreso ogni onere e magistero per la fornitura ed il posizionamento su pavimentazione o su tappeto erboso: 6 posti, lunghezza 2.000 mm, larghezza 450 mm, altezza 250 mm	Porta biciclette - Area verde di quartiere	1		
19	E 35127 d	Griglia in ghisa sferoidale per protezione alberi, con feritoie disposte a raggiera, composta da vari elementi con feritoie collegati tra loro da cavallotti a scomparsa in acciaio zincato, fornita e posta in opera su superficie già predisposta da pagarsi a parte: lato esterno 1200 mm, diametro interno 700 mm, otto elementi	Griglia protezione alberi - Area verde di quartiere	3		
					1,000 1,000 [cad]	433,59 433,59 433,59
					0,000 0,000 [cad]	294,01 294,01 0,00
					1,000 1,000 [cad]	261,03 261,03 261,03
					3,000 3,000 [m2]	457,71 457,71 1.373,13

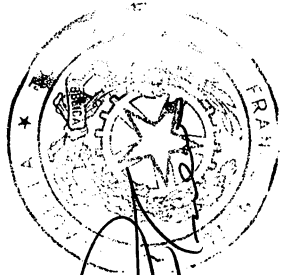


Dr. David Harold

Graduate Philo

Constitution

Gregory



OC	E5	OPERE A VERDE						
20	E 55046 g	Piante messe a dimora, compresa la fornitura delle stesse, scavo, piantagione, reinterro, formazione di conca e fornitura e collocamento di palo tutore di castagno impregnato con sali di rame: piante con zolla, circonferenza del fusto 12 ÷ 14 cm: prunus cerasifera pissardii	3	Area alberature		3.000 3.000	[cad]	112,05
21	E 55002 a	Stesa e modellazione di terra di coltivo: compresa la fornitura: operazione manuale	3	Area alberature	0,230 1,440	0,994 0,994	[m3]	52,11
22	E 55003 a	Preparazione del terreno alla semina o al trapianto, consistente in lavorazione meccanica alla profondità di 40 cm, erpicatura ed affinamento meccanico: per superfici inferiori a 5.000 mq	3	Area alberature	1,440	4.320 4.320	[m2]	0,22
								336,15
								51,78
								0,95

INDAGINI DI MERCATO					
23	Indagine di mercato	Arredo	Lampioni - Viabilità	4	
24	Indagine di mercato	Impianto di sorveglianza	Licenza CAM gestione VVF Staffa al palo Cavi, adattatori, armadietto e mano d'opera Fornitura e posa del palo Palina porta corriere Noleggio cestello Strumento di registrazione	1 1 1 1 1 1 1 1	
			Telecamere	1	
			Licenza CAM gestione VVF	1	
			Staffa al palo	1	
			Cavi, adattatori, armadietto e mano d'opera	1	
			Fornitura e posa del palo	1	
			Palina porta corriere	1	
			Noleggio cestello	1	
			Strumento di registrazione	1	
			450,00	[€]	450,00
			260,00	[€]	260,00
			100,00	[€]	100,00
			1.800,00	[€]	1.800,00
			400,00	[€]	400,00
			600,00	[€]	600,00
			260,00	[€]	260,00
			500,00	[€]	500,00
					4.370,00

TOTALE € 27.085,10

oneri urbanizzazione secondaria € 28.236,23

Per Daniele Vignoli

Ci senna P. l. a

Comilator



COMUNE DI PAVIA

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

ai sensi dell'Art. 28, Legge 17 agosto 1942, n. 1150
Art. 12, 14 e 46, Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12

PROGETTO DEFINITIVO

INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE

su Immobile di cui al Mappale 1092 di
Foglio 6 e Opere di Urbanizzazione di
cui al Mappale 898 di Foglio 6

RELAZIONE TECNICA

(documento in sostituzione del precedente All. Cvar_2
prodotto in Atti PG 20961 del 13/03/2017)

SOGGETTO COMMITTENTE **SIG. GIANLUCA PIETRA**

Via Alessandro Guidi, 8
27100 Pavia
T +39 0382 304597
E gianluca.pietra@gmail.com

PROGETTISTA DELLE OPERE **ING. GIANLUCA PIETRA**

Via Contardo Ferrini, 71
27100 Pavia
T +39 0382 572084
E studio.studiopietra@gmail.com

COLLABORATORE
Ing. Dario Carenzi
Dott.ssa Lucrezia Castagnoli

Piano Attuativo di Iniziativa Provata conforme ai disposti di PGT
Approvato con delibera di consiglio comunale n° 33 del 15/07/2013.
L'attuazione del Piano Attuativo seguirà i disposti normativi di tale
PGT.

Il presente documento sostituisce/integra l'omologo protocollato in
Atti Comune di Pavia Prot. n. 80251 del 20/10/2016 Pratica numero
PP/2016/00003/PA-C, recependo le indicazioni provenienti dalla
comunicazione del 15/12/2016, dalla trasmissione dei pareri recepiti
via PEC del 05/06/2017, dalle osservazioni presentate alla Giunta
Comunale attraverso petizione presentata dai residenti di via
Romero in data 21/09/2017, a firma del Responsabile del Servizio e
del Dirigente del Settore di Pianificazione e gestione del Territorio
afferente al Servizio Urbanistico del Comune di Pavia e quanto
emerso da successive riunioni e dalle osservazioni presentate dal
Settore LL.PP. con prot. n.0086487 del 06/11/2017

DICEMBRE 2017

Il presente documento non può essere riprodotto o divulgato a terzi senza il nostro consenso

[Firma]

Gianluca Pietra

Comune di Pavia

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

La presente relazione è prodotta a seguito di due incontri con alcuni dirigenti e funzionari del Comune di Pavia a vario titolo interessati dall'istruttoria del Piano Attuativo presente. Riunioni finalizzate a concordare congiuntamente quali integrazioni il sottoscritto soggetto attuatore avrebbe dovuto produrre per l'aggiornamento del Piano Attuativo a dare riscontro a quanto contenuto in Istruttoria del 15/12/2016.

Gli incontri si sono tenuti in data 10/01/2017 (alla presenza dell'ing. Lanati, dell'arch. Ricotti, della geom. Savio, del geom. Brambilla e del geom. Pietro Elia per il Comune di Pavia e dell'ing. Pietra, dell'arch. Daledo e della dott.ssa Bonezzi per il soggetto attuatore) e in data 17/02/2017 (alla presenza della dott.ssa Brendolise, della geom. Savio e del geom. Brambilla per il Comune di Pavia e dell'ing. Pietra e dell'arch. Daledo per il soggetto attuatore). Durante tali incontri è stato analizzato e quindi concordato quanto segue:

- l'utilizzo del prezzo delle Opere Pubbliche valido in Regione Lombardia anziché del prezzo edito dalla C.C.I.A.A. di Pavia, come invece inizialmente indicato in istruttoria;
- la correzione di una voce del CME delle opere da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione in quanto è stato commesso dal sottoscritto un errore formale durante la battitura del costo unitario della lavorazione;
- la scelta dell'arredo urbano indicato nella proposta di Piano Attuativo, sarebbe stata oggetto di preventiva verifica da parte della preposta Commissione per il Paesaggio comunale, a verificarne ogni adeguatezza. Il Piano Attuativo avrebbe pertanto recepito tale successivo parere (accettando o rifiutando quanto proposto in istruttoria del Piano Attuativo). Nel caso di specie, emergendo in data 21/02/2017 un parere favorevole da parte della preposta Commissione (parere n.2017/00004/SED-5), si è proceduto con tale soluzione che, pertanto, viene recepita nel CME allegato alla proposta;
- la metodologia di calcolo della superficie lorda di pavimento per quanto concerne il vano scala (in Allegato Bvar è specificato ogni ingombro di vano scala a cui è riconducibile ogni attribuzione della SLP);
- la metodologia di calcolo per quanto concerne la verifica della superficie a soppalco (cfr. Allegato Bvar in cui è condotta la verifica di rispondenza del progettato soppalco ai disposti di comma 24, art.2 di NTA di PdR di PGT);
- le quote da riportare sugli elaborati grafici per quanto concerne i parametri di verifica dell'altezza massima degli immobili e della distanza fra di essi che è stata prevista nel Piano Attuativo, ivi inclusa la distanza reciproca dei fabbricati insistenti sullo stesso Piano Attuativo

Tali aspetti, oltre a tutti quelli non discussi ma già indicati in Istruttoria e per i quali non si è reso necessario alcun chiarimento, trovano riscontro all'interno della presente relazione e di tutto il materiale che è stato prodotto per la presentazione del Piano Attuativo.

Si precisa inoltre che in sede di istruttoria dell'Istanza di Autorizzazione Paesaggistica è stata sollevata allo scrivente la questione relativa alla proprietà della particella catastale 898. In tale sede i funzionari del Comune di Pavia hanno espresso riserve relativamente alla presentazione di una Istanza di Autorizzazione Paesaggistica interessante anche la sopra citata particella catastale. In tale sede di Istruttoria pre-Commissione è stata verificata la appartenenza della particella al Patrimonio Pubblico e comunicata la questione allo scrivente.

Successivamente, a seguito dei pareri ricevuti dal Comune di Pavia con nota prot. n.0044291/2017 allo scrivente soggetto istante del Piano recepiti in data 05/06/2017 ed a seguito di osservazioni presentate alla Giunta Comunale attraverso petizione avanzata dai residenti di via Romero in data 21/09/2017, l'area pubblica oggetto d'intervento è ora da destinarsi a spazio regolamentare per la sosta di biciclette ed autovetture.

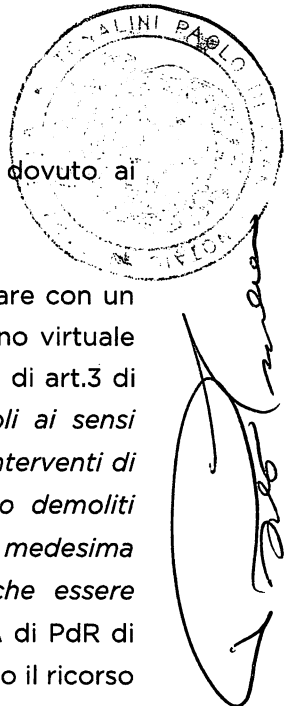
DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

Il ricorso alla strumentazione urbanistica indiretta per recuperare il comparto è dovuto ai seguenti motivi:

- Il soggetto attuatore, proprietario della particella 1092, ha intenzione di operare con un intervento di sostituzione edilizia che, conservando la superficie lorda di piano virtuale esistente sul lotto, ne modifica la sagoma. Pertanto, in recepimento di lett. d) di art.3 di D.P.R. 380/2001, per cui *"con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente"*, l'intervento edilizio de quo non può che essere riconducibile ad una *"nuova costruzione"*. Ai sensi di punto 3 di art.16 di NTA di PdR di PGT, l'intervento di nuova costruzione non può che essere consentito attraverso il ricorso al Piano di Recupero.

La volontà di intervenire con una sostituzione del fabbricato esistente, deriva dalla presenza di un edificio privo di ogni consistenza di natura sismica, energetica, acustica e in generale ad ogni altro aspetto di qualità edilizia connesso ad una realizzazione da eseguirsi nel 2017, ovvero in presenza di disposti normativi che, se adeguatamente applicati, hanno accresciuto la sicurezza e la qualità della vita dei residenti degli immobili;

- Il Comune di Pavia, proprietario della particella 898, ha manifestato interesse di recuperare lo spazio pubblico del piazzale collocato a termine della via Guffanti, oggi privo di connotazione specifica: è un'area indebitamente utilizzata da autovetture in sosta non regolamentata e, molto spesso, è luogo in cui vengono depositati rifiuti solidi urbani ingombranti che restano sul piazzale per diverso tempo. Intenzione dell'Ente pubblico è quindi realizzare un'area di sosta regolamentata da appositi spazi mediante il cambio di pavimentazione e l'utilizzo di segnaletica orizzontale in modo da connotare lo spazio pubblico come una porta di accesso al fiume Ticino, regolamentandone un uso che definisca finalmente una destinazione d'uso specifica regolamentata.



Paolo
Giuseppina Pich
Comitato

Il ricorso allo strumento di Piano Attuativo, consente quindi ad entrambi i soggetti proprietari dei mappali di recuperare, raggiungendo le reciproche finalità, l'area attraverso un progetto condiviso tra Ente pubblico e soggetto attuatore privato.

Il progetto prevede, per quanto al lotto di proprietà del soggetto attuatore, un intervento di sostituzione edilizia consistente nella demolizione dei due fabbricati esistenti e la realizzazione di due nuovi edifici (di medesima SLP virtuale), entro il medesimo lotto. Per quanto al mappale di proprietà pubblica, è progettata la sistemazione dell'area attraverso la definizione di un rinnovato spazio pubblico che riordini la viabilità stradale e la sosta.

In sede di Conferenza dei Servizi, eccezion fatta per la modifica del verso del senso unico lungo il tratto nord di via Guffanti (non interessante il piazzale oggetto di piano attuativo) ogni aspetto viabilistico è stato confermato (cfr. Atti prot. N.0096662/2016 del 15/12/2016).

In particolare la rinnovata regolamentazione della sosta, il posizionamento di parapedoni ad evitarne ulteriore di natura "selvaggia" che interferisca con lo svolgimento dell'attività umana sulla piazza, i dimensionamenti delle strade e i relativi raggi di curvatura, i nuovi passi carrai e quant'altro rappresentato graficamente sugli elaborati allegati, non hanno trovato alcuna contrarietà di natura tecnica da parte dell'Ufficio Mobilità e da ogni soggetto convenuto alla Conferenza dei Servizi.

Il progetto dello spazio pubblico prevede, come illustrato negli elaborati grafici, uno spazio di sosta per biciclette, dissuasori di sosta, stalli per autovetture, illuminazione pubblica, piantumazione di nuovi alberi ed installazione di un sistema di sorveglianza. E' prevista una nuova pavimentazione in pietra naturale collocata su massetti di nuova realizzazione.

Il lotto di proprietà del soggetto attuatore sarà occupato da due nuovi fabbricati: il primo sarà collocato nella zona centrale del lotto, in posizione prossima al fabbricato esistente, il secondo sarà posizionato lungo il confine prospiciente lo spazio pubblico ricompreso nel piano attuativo. Il progetto dei nuovi fabbricati si inserisce in un contesto architettonicamente e volumetricamente vario. Sul piano urbanistico, i fabbricati di nuova realizzazione risultano essere più bassi sia del fabbricato esistente presente sul lato sud-est (di altezza 12,64 m), sia del fabbricato presente sul lato nord-ovest (di altezza 13,40 m). Pertanto l'intervento è conforme ai disposti normativi di punto 4 lettera e) di art.16 di NTA di PdR di PGT2013, trattandosi di intervento di nuova costruzione e prevedendosi altezze urbanistiche inferiori all'altezza massima degli edifici contigui o prospicienti.

L'altezza massima dell'immobile di nuova realizzazione sarà peraltro inferiore all'altezza massima dei fabbricati esistenti sul comparto. Aspetto che, seppur non abbia rilevanza normativa, conferma l'adeguatezza dell'intervento nel rispetto degli aspetti paesaggistici.

E' un intervento di riqualificazione urbana di uno spazio pubblico, che organizza lo spazio suddividendolo per utenza, generando sicurezza e socialità. Un piazzale non regolamentato ad alcun uso viene finalmente connotato ad accogliere diversa funzione ed è opportunità per ridisegnare il sistema della mobilità del quartiere secondo la prevalenza di sensi unici di marcia. La modesta larghezza delle carreggiate stradali esistenti, condizionata oltretutto dalla presenza

costante di auto in sosta lungo la pubblica via, non consente un adeguato sistema di circolazione. L'introduzione del senso unico di marcia, condiviso col settore mobilità del Comune di Pavia (cfr. Atti prot. N.0096662/2016 del 15/12/2016), consentirà un miglior funzionamento della mobilità nel quartiere e conferirà situazioni di maggior sicurezza in una parte di città dove i marciapiedi sono per gran parte assenti e pertanto, in cui il pedone è utenza oltremodo "debole".

La ridefinizione dello spazio pubblico, centrato sulla riorganizzazione spaziale, è orientata a introdurre questo nuovo sistema viabilistico. L'intervento edilizio del piano attuativo s'innesta sul piazzale connotandone i confini, i limiti urbani.

Il piazzale trova già confine a nord-ovest attraverso un corpo di fabbrica di recente realizzazione. L'intervento edilizio che qui si propone connota il piazzale sul lato sud-est attraverso l'inserimento di un nuovo edificio, di più modeste dimensioni ma ugualmente significativo a delimitare lo spazio pubblico urbano.

Lo strumento di piano attuativo ha consentito la progettazione di uno spazio pubblico integralmente connotato e di qualità urbana. L'intervento privato concorre ad attribuire significato all'intervento pubblico oggi privo di identità e di "confini" che ogni spazio pubblico per sua natura deve possedere.

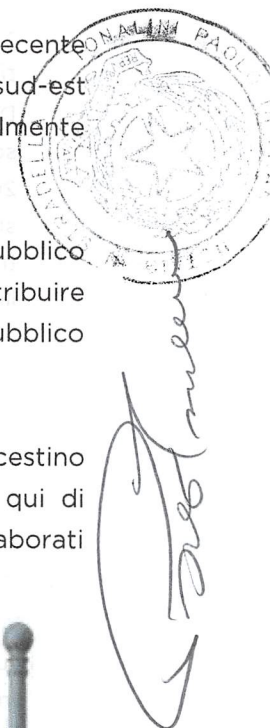
L'arredo urbano presente in progetto è composto da: dissuasori di sosta illuminati, cestino portarifiuti, portabiciclette, corpi illuminanti e griglia protettiva per alberi. Gli arredi qui di seguito meglio dettagliati e graficamente inseriti come rappresentato negli allegati elaborati grafici di progetto.

- Dissuasori di sosta

Tre dissuasori di sosta sono posti al confine est della piazza riqualificata con la strada carrabile. Hanno forma cilindrica e diametro di 114mm per un'altezza di 1100mm. La struttura dei dissuasori è in acciaio ed è sottoposta a zincatura e verniciata.

- Cestino portarifiuti

Sul lato opposto dell'area adibita a piazza viene previsto un cestino portarifiuti di forma rotonda in laminato piatto sagomato di acciaio zincato, verniciato RAL, saldato superiormente ad un anello in tondino di acciaio e rinforzato con tre anelli intermedi in piatto di acciaio, completo di contenitore interno estraibile con fermasacco e fondello forato per lo scarico di acqua, senza coperchio, altezza 700 mm



Roberto De Luca
Giuseppe Pisto
Amilcarson

- Portabiciclette

I sei portabiciclette previsti da progetto sul lato dell'incrocio della piazza, interamente in acciaio zincato a caldo e verniciato RAL, con struttura di sezione rettangolare e tubi bloccaruota curvati.



- Corpi illuminanti

tipo SIMES, stelo S.4120N

Due corpi illuminanti di color grigio alluminio, dal design sobrio e minimalista, garantiscono un'interdistanza fino a 20 metri e una totale assenza di abbagliamento. La struttura è in alluminio, il diffusore in policarbonato trasparente e la tecnologia LED per il sistema di illuminazione.



- Griglia protettiva per alberi

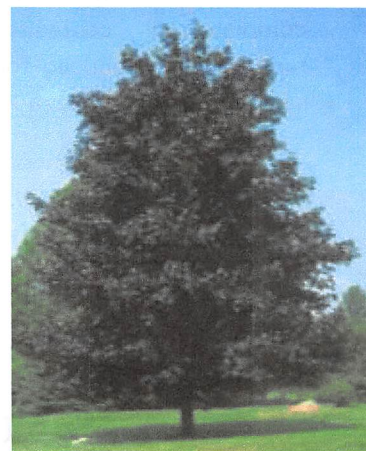
A protezione dell'albero del piazzale progettato al di fuori del lotto verde, viene prevista una griglia protettiva in ghisa sferoidale per protezione alberi, con feritoie disposte a raggiera, composta da vari elementi con feritoie collegati tra loro da cavallotti a scomparsa in acciaio zincato.



All'interno del progetto, per quanto concerne alberi e arbusti, sono state scelte cinque diverse specie: l'acero riccio rosso, la catalpa, il pado, il biancospino comune e il glicine. Le piante, qui di seguito meglio dettagliate, sono state inoltre inserite negli elaborati grafici di progetto.

- Acero riccio rosso (*Acer platanoides*)

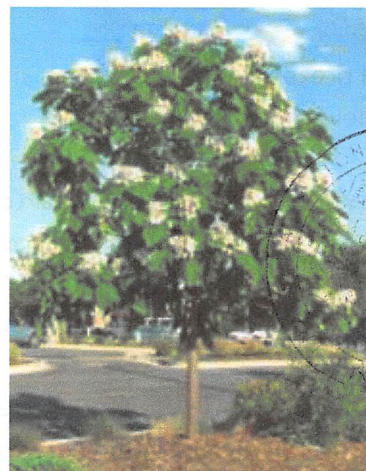
L'acero riccio rosso è un albero di medie alte dimensioni, alto fino a 20m, dalla chioma compatta, di forma conica-ovale, particolare per la colorazione rosso scuro brillante delle foglie. Resiste bene all'inquinamento atmosferico e non necessita alta manutenzione. Si adatta bene a



diverse situazioni del suolo ed ha una buona resistenza al vento.

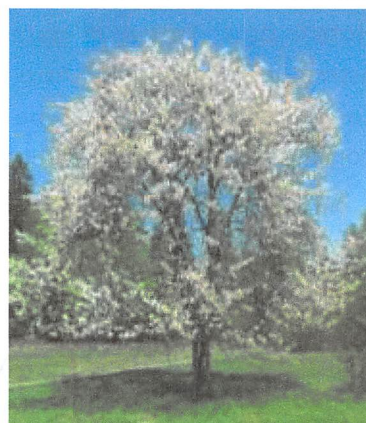
- Catalpa (*Catalpa bignonioides*)

La catalpa è un albero di medie dimensioni, alto fino a 10 m di altezza, dalla chioma ovale di colore verde intenso. È molto diffuso in Italia nei giardini per la sua caratteristica ornamentale che si mantiene anche con l'alternarsi delle stagioni. Cresce bene in posizioni soleggiate e si adatta a tutti i tipi di terreni.



- Pado (*Prunus Padus*)

Il pado o ciliegio a grappoli, è un albero a fogliame deciduo alto fino a 15 m con chioma piramidale o globosa, di colore verde chiaro; inconfondibile per i fiori e i grappoli penduli, è presente in Italia settentrionale.



- Biancospino comune (*Crataegus monogyna*)

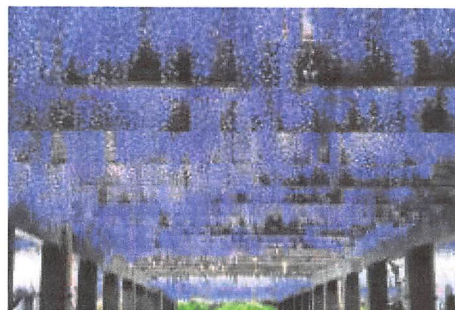
Il biancospino è un arbusto a fogliame deciduo con chioma globosa o allungata, irregolare di colore verde intenso; è il più diffuso di tutti i biancospini in Europa dove cresce anche in condizioni rigide del suolo e coltivato come pianta decorativa per la bellezza dei suoi fiori e frutti.



Ra. Benatti Danieli
Giada Pili
Amilisen

- Glicine (Wisteria)

Il glicine è una pianta rampicante utilizzata nel progetto come pianta ornamentale per ricoprire il pergolato presente sull'ingresso della casa. È una pianta che desidera posizioni soleggiate ma si adatta a diverse tipologie di terreno.



DATI CATASTALI

Il presente piano attuativo si sviluppa sui seguenti mappali del Foglio 6 della Sezione censuaria B del Comune di Pavia:

- Particella 1092 (di proprietà del soggetto attuatore) su cui saranno realizzate le opere edili di proprietà privata,
- Particella 898 e Mappale strade dove saranno realizzate le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri generali dell'intervento

Si allega la documentazione relativa alla particella 1092: visura catastale, visura storica ed estratto di mappa. Invece, per quanto concerne la particella 898, si richiama la Concessione Edilizia del 19/09/1998 (protocollo n. 17706/98 - pratica n. 980527 - permesso n. 980336), con particolare riferimento all'Atto Unilaterale d'Obbligo rep. 88817 del 30/07/1998 a firma del Notaio dott. Trotta. In data 06/09/2016 è stata prodotta richiesta di Accesso agli Atti con estrazione di copia dell'Atto unilaterale d'obbligo in cui è certificato l'impegno de La Sfera s.r.l. a cedere tale area al Comune di Pavia. Durante la fase di Istruttoria del Piano Attuativo è stata completata l'acquisizione di essa al patrimonio pubblico comunale.

SUPERFICIE FONDIARIA

Si richiama la TAVOLA RILIEVO contenente il rilievo geometrico effettuato da geom. Pasciutti e da egli asseverato per quanto concerne la determinazione geometrica dell'area oggetto del presente Piano Attuativo. Da tale rilievo la superficie dell'area del lotto di proprietà del soggetto attuatore risulta essere pari a 1.119,34 m².

CALCOLO DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA DELL'AREA DI PROPRIETÀ DEL SOGGETTO ATTUATORE

Per quanto concerne la presentazione del Piano di Recupero, la normativa del Comune di Pavia prevede l'applicazione dell'articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio. Tale norma, al comma 2 lettera f, prevede che:

Nell'ambito dei Piani di Recupero:

[...]

- nel caso di demolizione di eventuali strutture legittimamente realizzate e utilizzate nell'ambito delle attività residenziali precedentemente insediate, ricostruzione e nuova costruzione, la S.L.P. massima ammissibile è pari alla S.L.P. virtuale come definita all'art. 2 delle presenti norme;
- è consentito il recupero di eventuali strutture legittimamente realizzate e utilizzate nell'ambito delle attività precedentemente insediate per una S.L.P. pari alla S.L.P. virtuale come definita all'art. 2 delle presenti norme.

La Superficie Lorda di Pavimento Virtuale è così definita al punto 16 di articolo 2:

Superficie lorda di pavimento virtuale (S.L.P.V.): rapporto espresso in mq tra la superficie coperta (S.C.) per l'altezza dell'edificio h e 3,30. $(S.L.P.V.) = (S.C. \times h) : 3,30$

La Superficie Coperta è così definita al punto 8 di articolo 2:

Superficie coperta (S.C.): area della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle componenti edilizie strutturali e di tamponamento poste al perimetro dell'edificio e degli aggetti (sporti, cornicioni, pensiline, balconi) per la porzione eccedente la sporgenza di m 1,50. In caso di sporgenza inferiore a m. 1,50, la S.C. relativa all'aggetto, non sarà conteggiata.

L'Altezza dell'edificio è così definita al punto 12 di articolo 2:

Altezza del fabbricato (h): altezza massima stabilita per gli edifici in ciascuna area di piano. Si misura a partire dalla quota di riferimento altimetrico (q.r.a.) fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio agibile (alla media delle quote dell'intradosso per solai in falda). Non si considerano ai fini del calcolo dell'altezza del fabbricato: - gli spessori di manti di copertura generati dalla realizzazione di tetti piano o inclinati con presenza di essenze vegetali o strutture esterne riconducibili a sistemi di isolamento termico o soluzioni tecnologiche ecocompatibili per il risparmio energetico quali parti integranti del sistema tetto e, nelle zone produttive, gli impianti tecnologici quali silos, torri di raffreddamento, le gru fisse, i carri-ponte, i serbatoi d'acqua per impianti a caduta, le canne fumarie.

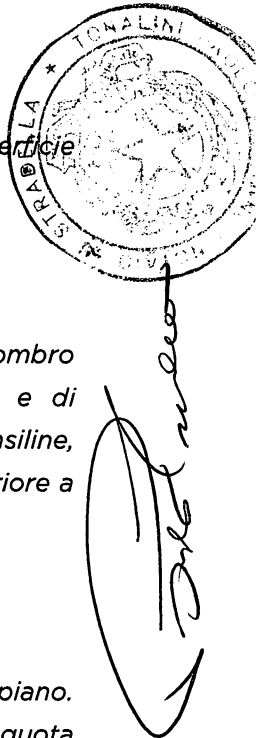
L'altezza del fabbricato espressa in numero di piani si determina a partire dalla quota di riferimento altimetrico moltiplicando il numero di piani per m. 3,50.

La Quota di Riferimento Altimetrico è così definita al punto 11 di articolo 2:

Quota di riferimento altimetrico (q.r.a.): quota di spiccato dal suolo delle costruzioni esistenti e di nuova realizzazione. È determinata: Dalla quota media dei marciapiedi riferita allo sviluppo dei fronti o dei confini di proprietà su spazi pubblici; [...]

Come riportato in **ALLEGATO A** i dati relativi a superficie coperta e altezza degli edifici esistenti (residenza e autorimessa) sono pari a:

*Dr. Bruno...
Giordano Pisto
Counthorison*



S.C. (residenza)	136,35 m ²	S.C. (autorimessa)	39,07 m ²
q.r.a. (residenza)	0,00 m	q.r.a. (autorimessa)	0,00 m
h (residenza)	8,17 m	h (autorimessa)	2,80 m

Ne consegue che la Superficie Lorda di Pavimento Virtuale è pari a:

$$\begin{aligned}
 \text{S.L.P.V.}_{\text{TOT}} &= (\text{S.C.}_{\text{RESIDENZA}} * h_{\text{RESIDENZA}}) / 3,30 + (\text{S.C.}_{\text{AUTORIMESSA}} * h_{\text{AUTORIMESSA}}) / 3,30 \\
 &= (136,35 * 8,17) / 3,30 + (39,07 * 2,80) / 3,30 \\
 &= 1.113,98 / 3,30 + 109,40 / 3,30 \\
 &= 337,57 + 33,15
 \end{aligned}$$

$$\text{S.L.P.V.}_{\text{TOT}} = 370,72 \text{ m}^2$$

Ai sensi dell'articolo 16 sopra citato, **la Superficie Lorda di Pavimento massima ammissibile è pari alla Superficie Lorda di Pavimento Virtuale, ossia 370,72 m².**

APPLICAZIONE DELLA L.R. 31/2014 PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO, DEI VOLUMI E DEI RAPPORTI DI COPERTURA

La Superficie Lorda di Pavimento massima ammissibile è stata suddivisa fra due corpi di fabbrica: la residenza e lo studio, rispettivamente 283,69 m² e 86,10 m², per un totale pari a 369,79 m². Tale superficie è stata calcolata al netto dei muri perimetrali, quindi sul filo interno di essi, ai sensi dell'articolo 4 comma 2- ter della L.R. 31/2014:

2-ter. Negli interventi di nuova costruzione, non compresi nel comma 2-bis, che ricadono all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato così come definito dall'articolo 10, comma 1, lettera a), della l.r. 12/2005 e che raggiungono una riduzione superiore al 20 per cento rispetto ai requisiti di trasmittanza termica o che raggiungono una riduzione superiore al 20 per cento rispetto all'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria, richiesti dalla normativa regionale, la superficie lorda di pavimento, i volumi e i rapporti di copertura interessati dall'intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici.

I limiti imposti dalla normativa regionale al momento della presentazione del Piano Attuativo prevedono per i muri perimetrali una trasmittanza termica pari o inferiore a 0,26 W/m²K per la zona climatica E, ovvero quella di Pavia. Tale dato è stato estratto dalla Tabella 1 di **ALLEGATO Bvar** del Decreto n. 6480 del 30/07/2015 di Regione Lombardia (Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica a seguito della DGR 3868 del 17/07/2015).

Ne consegue che la parete di progetto deve essere realizzata in modo tale che la trasmittanza sia inferiore di almeno il 20%, ovvero 0,2080 W/m²K. Il pacchetto costruttivo ipotizzato per le pareti perimetrali prevede:

- 15 mm di intonaco Mapei Mape-Antique Intonaco NHL (conducibilità: 0,570 W/mK)
- 300 mm di Ytong Climaplus (conducibilità: $\leq 0,078$ W/mK)
- barriera al vapore
- 10 mm di malta Multipor (conducibilità: 0,700 W/mK)
- 160 mm di Multipor 045 (conducibilità: 0,045 W/mK)
- 15 mm di intonaco Mapei Mape-Antique Intonaco NHL (conducibilità: 0,570 W/mK)

Tali elementi hanno una resistenza termica pari a $0,0263 \text{ m}^2\text{K/W}$ per i 15 mm di intonaco interno, $3,8462 \text{ m}^2\text{K/W}$ per i 300 mm di calcestruzzo cellulare, $0,1429 \text{ m}^2\text{K/W}$ per i 10 mm di malta, $3,556 \text{ m}^2\text{K/W}$ per i 160 mm di isolante termico e $0,0263 \text{ m}^2\text{K/W}$ per i 15 mm di intonaco esterno, per una resistenza termica totale di $7,5977 \text{ m}^2\text{K/W}$, ovvero una trasmittanza termica della parete perimetrale così descritta pari a $0,1316 \text{ W/m}^2\text{K}$.

La trasmittanza termica della parete è quindi pari a $0,1316 \text{ W/m}^2\text{K}$ ed essendo inferiore a $0,2080 \text{ W/m}^2\text{K}$ il calcolo della Superficie Lorda di Pavimento progettuale può essere effettuato sul filo interno delle pareti perimetrali. Ne consegue che anche la Superficie Coperta dell'edificio (e quindi il Rapporto di Copertura) potrà essere conteggiata al netto delle pareti perimetrali.

INQUADRAMENTO URBANISTICO E RISPETTO DEI PARAMETRI

L'area oggetto del presente intervento è normata dall'articolo 16 delle NTA del PDR di PGT trattandosi di "Tessuto di impianto storico del Centro storico e nuclei storici". Tali nuclei sono identificati nella tavola PDR 01.3 del PGT di cui si riporta un estratto.

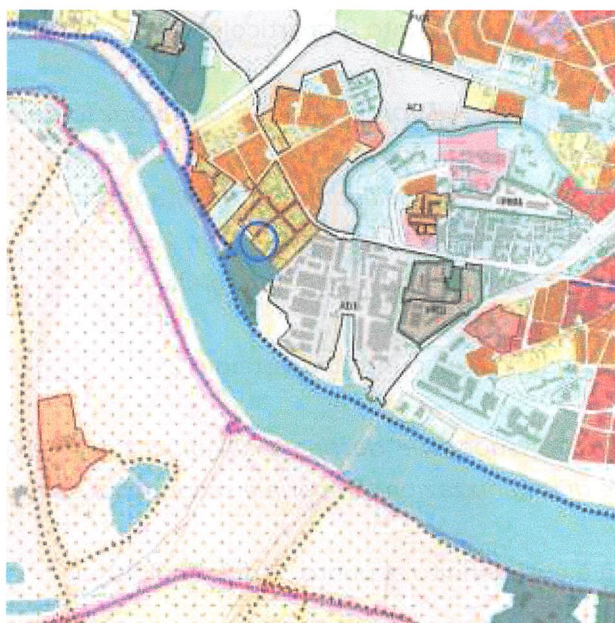


TAVOLA PDR 01.3

*Progetto Arch. Paolo
Giuseppe Pini
Comitato*

In tali aree sono consentiti mediante Piano di Recupero gli interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica, come definiti da D.P.R. 380/2001 e L.R. 12/2005. Tale possibilità è consentita dalle lettere "c" e "d" del punto 6 dell'articolo 16 delle NTA del PDR di PGT:

- c) *All'interno del tessuto di impianto storico, ove sussistano motivate condizioni di degrado o dove si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente, è possibile avanzare proposte di Piano di Recupero che comprendono singoli edifici, complessi edilizi, isolati ed aree libere.*

Nel caso del presente Piano Attuativo si procederà con un intervento di demolizione dei fabbricati esistenti, calcolo della capacità edificatoria come effettuato in precedenza ed esecuzione di un **intervento di nuova costruzione** per la realizzazione dei due nuovi fabbricati. L'articolo 16 delle NTA di PDR prescrive il rispetto di diversi parametri:

- rapporto di copertura: 70% massimo o non superiore all'esistente
- rapporto di permeabilità: 25% minimo, con deroga per la realizzazione di box sotterranei [...]
- altezza degli edifici: [...] nel caso di nuova costruzione non superiore all'altezza massima degli edifici contigui o prospicienti

Il Rapporto di Copertura è così definito al punto 9 di articolo 2:

Rapporto di copertura (R.C.): rapporto tra superficie coperta (S.C.) e superficie fondiaria (S.F.) espresso in misura percentuale.

La Superficie Coperta è così definita al punto 8 di articolo 2:

Superficie coperta (S.C.): area della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle componenti edilizie strutturali e di tamponamento poste al perimetro dell'edificio e degli aggetti (sporti, cornicioni, pensiline, balconi) per la porzione eccedente la sporgenza di m 1,50. In caso di sporgenza inferiore a m. 1,50, la S.C. relativa all'aggetto, non sarà conteggiata.

La Superficie Fondiaria è così definita al punto 3 di articolo 2:

Superficie fondiaria (S.F.): superficie destinata all'edificazione dalla quale sono escluse le superfici per le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria, esistenti o di progetto.

Il Rapporto di Permeabilità è così definito al punto 31 di articolo 2:

Rapporto di permeabilità: è il rapporto percentuale tra la superficie non occupata da qualsiasi tipo di pavimentazione impermeabile o non drenante e da costruzioni sopra suolo e sottosuolo e la superficie fondiaria.

La Superficie Fondiaria, così come asseverato da geom. Pasciutti in **TAVOLA RILIEVO**, è pari a 1.119,34 m². Ne consegue che per quanto riguarda le verifiche urbanistiche da effettuarsi dovranno essere realizzate le seguenti superfici:

- non più di 783,53 m² di Superficie Coperta al fine di verificare il rapporto massimo di copertura che è pari al 70%
- non meno di 279,84 m² di Superficie Permeabile al fine di verificare il rapporto minimo di permeabilità che è pari al 25%

Le verifiche relative a tali parametri sono soddisfatte in quanto sono stati realizzati 362,95 m² di Superficie Coperta, ovvero inferiore al limite massimo di 783,53 m², e 617,05 m² di Superficie Permeabile, ovvero superiore al limite minimo di 279,84 m². La verifica di tali superfici è contenuta nell'**ALLEGATO A. Il Rapporto di Copertura è pari al 32,42% ed è inferiore al rapporto massimo del 70%, il Rapporto di Permeabilità è pari al 55,13% ed è superiore al rapporto minimo del 25%. Sono verificati entrambi i rapporti prescritti dalle norme di cui alle NTA del PDR di PGT.**

Per quanto concerne la verifica dell'altezza massima dell'edificio è possibile desumere dalla relazione fotografica (**ALLEGATO A**), dalle verifiche urbanistiche (**ALLEGATO Bvar e ALLEGATO Bvar_int**) e dagli elaborati grafici (**TAV.02Avar 2 e TAV.02E**) che l'altezza massima degli edifici prospicienti (non essendoci edifici contigui a quelli presenti nel lotto) è pari a quattro piani. Il progetto prevede la realizzazione di un corpo di fabbrica di due piani, di altezza misurata all'intradosso dell'ultimo solaio agibile pari a 7,50 m dalla quota di riferimento altimetrico relativa al marciapiede che è posto al piede del fronte della casa.

La verifica relativa all'altezza massima dell'edificio realizzato con intervento di nuova costruzione è soddisfatta.

VERIFICA LIMITI E PARAMETRI DI CUI AL D.M. 1444/1968

L'area oggetto di Piano Attuativo è inserita, ai sensi della L. 765/1967, del D.M. 1444/1968 e del PGT vigente, nella **Zona Omogenea A**:

"le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi".

LIMITI DI DENSITÀ EDILIZIA

Dr. Paolo Daniele Pasciutti

Giuseppe P. L.

Annalisa Senesi

I limiti inderogabili di densità edilizia sono stabiliti al comma 1 dell'articolo 7 per quanto concerne le Zone Omogenee A:

“per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq”

Nel quartiere oggetto del Piano Attuativo sono presenti edifici anche di quattro piani fuori terra e fabbricati di dimensioni paragonabili all'intervento da realizzarsi inseriti in lotti di minori dimensioni. In ogni caso la soluzione progettuale è inferiore al limite massimo di 5 mc/mq, pertanto **i limiti inderogabili di densità edilizia sono soddisfatti relativamente al contesto in cui l'intervento edilizio è inserito.**

LIMITI DI ALTEZZA DEGLI EDIFICI

Le altezze massime degli edifici sono stabilite al comma 1 dell'articolo 8 per quanto concerne le Zone Omogenee A:

“per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico”

Nelle vicinanze dell'area di intervento non sono presenti edifici di carattere storico-artistico: sono presenti alcuni edifici unifamiliari risalenti ai primi anni del XX secolo che di fatto non sono connotabili come edifici dotati di carattere storico-artistico. Tramite rilievo è stato verificato che l'edificio più alto raggiunge i 13,40 m (**TAV.02Avar_3 e TAV.02E**). **Le altezze massime degli edifici sono quindi verificate.**

LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI

Le distanze minime fra i fabbricati in caso di nuova costruzione non sono normate per quanto riguarda le Zone Omogenee A (il punto 1 dell'articolo 9 tratta il tema delle distanze minime tra fabbricati esclusivamente “per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni”). Vi è quindi un vuoto normativo dettato dalla vetustà della norma che di fatto preservava esclusivamente le zone più propriamente definite come “centro storico” dell'abitato; nel corso dei decenni successivi le Zone Omogenee A sono state individuate anche al di fuori del “perimetro” del “centro storico” e per tale ragione anche il quartiere dove si colloca l'intervento edilizio di cui al presente Piano Attuativo è stato inserito nella Zona Omogenea A. Al fine di colmare questo vuoto normativo si considera estesa a tali zone la disposizione di cui al punto 2 dell'articolo 9 che prescrive la distanza minima assoluta di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Come evidenziato in TAV.02Avar_2. All'interno del lotto privato interessato dal Piano Attuativo saranno realizzati due corpi di fabbrica distanziati di 4 metri, seppur collegati fra di loro da un balcone. **il progetto soddisfa le prescrizioni per quanto concerne le distanze minime fra i vari fabbricati.**

EDIFICAZIONE A CONFINO LATO NORD-OVEST

Con la sottoscrizione del presente Piano Attuativo il soggetto attuatore acquisisce il diritto di edificare a confine della propria proprietà per quanto concerne il lato nord-ovest di essa. L'edificazione a confine è finalizzata a connotare con tale volume lo spazio pubblico che sarà oggetto di riqualificazione in seguito alla realizzazione delle opere da eseguirsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione (TAV.02Avar_3 e TAV.02Cvar_2).

VERIFICA PARCHEGGI AI SENSI DELLA L. 122/1989 (c.d. "LEGGE TOGNOLI")

L'articolo 41-sexies della L. 1150/1942, così come modificato dall'articolo 2 della L. 122/1989, prescrive che *"nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione"*. Si richiamano le NTA del PDR di PGT per quanto concerne le definizioni dei vari parametri che determinano il volume dell'edificio.

Il Volume è così definita al punto 15 di articolo 2:

"Volume (V): il prodotto della S.L.P. moltiplicato per l'altezza reale di interpiano di cui al precedente comma. Tale valore è da applicarsi in tutti i casi in cui disposizioni vigenti fanno riferimento a cubature anziché a superfici."

L'Altezza reale di interpiano è così definita al punto 14 di articolo 2:

"Altezza reale di interpiano: distanza misurata in metri tra la quota di estradosso del piano di calpestio alla quota di estradosso del piano di calpestio del solaio sovrastante."

La Superficie Lorda di Pavimento è così definita al punto 4 di articolo 2:

"Superficie lorda di pavimento (S.L.P.): somma di tutte le superfici di pavimento ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo, al lordo di tutte le componenti edilizie strutturali e di tamponamento poste al perimetro dell'edificio."

Non costituiscono S.L.P. le parti sottoelencate:

[...]

- b) *le tettoie ed i porticati siti al piano terra se contenuti nella misura massima del 30% della S.C. non porticata, dovendosi invece computare la superficie eccedente;*
- c) *i vani ascensori e relativi extra-corsa e sala macchine, i locali ospitanti le centrali degli impianti tecnici di trattamento dell'aria e dell'acqua (centrale termica,*

Per Benelli Deiana *Giada P. de*
Amilbisoni

centrale di condizionamento, elettrica, idraulica), i locali adibiti al deposito dei rifiuti solidi urbani o al deposito di cicli e motocicli;

[...]

- e) le superfici relative a balconi, terrazzi e logge;*
- f) le superfici relative ad impianti tecnologici (silos, torri di raffreddamento, gru fisse, i carri ponte, i serbatoi d'acqua, canne fumarie...) o attrezzature tecnologiche pubbliche o di interesse generale;*
- g) i parcheggi in sottosuolo di altezza netta interna inferiore a m 3,00 e in soprassuolo di altezza netta interna inferiore a m 2,60;*
- h) le cantine in sottosuolo di altezza netta interna inferiore a m 3,00 e in soprassuolo, limitatamente al piano terra, di altezza netta interna inferiore a m 2,60;*
- i) le superfici di sottotetto aventi altezza netta al colmo interna non superiore m 2,30, con coperture aventi inclinazione massima del 40%;*
- j) le superfici a soppalco così come definite al successivo comma 24;*

[...]

- l) le superfici relative ai servizi pubblici costituenti standard urbanistico ai sensi del D.M. 1444/68 Art. 3;*

[...]”

Come riportato nell'**ALLEGATO Bvar** la Superficie Lorda di Pavimento progettata è così suddivisa fra i vari piani ed edifici:

-	Residenza:	283,52m ²
-	Studio:	86,10 m ²

L'altezza reale di interpiano per entrambi i piani della residenza è pari a 4,00 m (ovvero 3,50 m di altezza netta di piano e 0,50 m di spessore del solaio sovrastante); non si considera però il solaio di copertura di parte del piano primo in quanto elemento di chiusura verso l'esterno che rispetta i requisiti di cui alla L.R. 31/2014 di Regione Lombardia. Le Superfici Lorde di Pavimento e le Altezze Reali di Interpiano da considerarsi saranno le seguenti:

-	Piano Terra:	154,19 m ² di Slp per un'altezza di 4,00 m
-	Piano Primo:	56,97 m ² di Slp per un'altezza di 4,00 m
-	Piano Primo:	72,36 m ² di Slp per un'altezza di 3,50 m

per un Volume totale della residenza pari a 1.097,90 m³.

Per quanto riguarda lo studio vi è una altezza reale di interpiano di 7,19 m per la parte del piano terra (ovvero 6,69 m di altezza netta di piano e 0,50 di spessore del solaio di copertura sovrastante) e 10,39 m per la parte del piano interrato (ovvero 9,89 m di altezza netta di piano e 0,50 di spessore del solaio di copertura sovrastante). In entrambi i casi non si dovrà considerare lo spessore del solaio di copertura in quanto elemento di chiusura verso l'esterno che rispetta i requisiti di cui alla L.R. 31/2014 di Regione Lombardia. Le Superfici Lorde di Pavimento e le Altezze Reali di Interpiano da considerarsi saranno le seguenti:

- Piano Interrato: 16,92 m² di Slp per un'altezza di 9,89 m
- Piano Terra: 69,18 m² di Slp per un'altezza di 6,69 m

per un Volume totale dello studio pari a 630,15 m³.

Il Volume totale dell'intervento è pari a 1.728,05 m³ che, per il rapporto di un metro quadro ogni dieci metri cubi di volume edificato, genera 172,81 m² da individuarsi (nelle nuove costruzioni e in aree di pertinenza delle stesse) a spazi da destinare a parcheggi. Tali aree sono state individuate nel piano interrato della residenza per 130,12 m² e nel giardino di essa per i restanti 42,69 m² (è stata individuata l'area compresa fra lo studio e il confine posto verso sud-ovest di circa 50 m² posta in prossimità del cancello carrabile). La pavimentazione di tale area sarà realizzata in "greenblock".

VERIFICA DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI E PER PARCHEGGI

Il Piano dei Servizi del PGT prevede una dotazione minima dei servizi in relazione alle destinazioni d'uso ammesse. L'articolo 16 delle NTA del PDS di PGT prevede al comma 1 la seguente dotazione minima:

- 26,5 m² ogni 50 m² di SLP per la destinazione d'uso A (ovvero la residenza)
- 100% della SLP per la destinazione d'uso E, in particolare E1 (ovvero lo studio, attività terziaria ad uffici)

Sempre il primo comma, per tali aree *"devono essere assicurate le seguenti dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05 e s.m.i. e come normata al successivo articolo 19"*. Inoltre, il comma 2 dell'articolo 16 prevede che *"le aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria sono aggiuntive rispetto a quanto disciplinato al comma 1 del presente articolo"*.

La residenza, pari a 283,52 m² genera 150,27 m² di aree per servizi mentre lo studio in misura pari alla propria superficie, ovvero 86,10 m². **La dotazione minima di aree per servizi da garantire ai sensi dell'articolo 16 del PDS di PGT è pertanto pari a 236,37 m².**

Il successivo articolo 17 prevede, oltre al calcolo dei parcheggi ai sensi della L. 122/89, che *"all'interno dei comparti di pianificazione attuativa del Piano delle Regole almeno il 20% di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale deve essere destinata a parcheggi pubblici e di uso pubblico per auto, cicli e motocicli, la cui puntuale individuazione verrà concordata in fase attuativa"*.

Ne consegue che almeno il 20% della dotazione minima di aree per servizi dovrà essere destinata a parcheggio, ovvero 47,27 m². Il comma 5 prevede che debba essere garantito almeno 1 posto auto ogni 60 m² di SLP a destinazione residenziale (A) e 1 posto auto ogni 35 m² di SLP a destinazione terziaria (E1). Essendo le superfici rispettivamente pari a 283,52 m² di



[Handwritten signature]

[Handwritten signatures: "D. Benatti", "G. P. L.", and "Comitato di quartiere"]

residenziale e 86,10 m² di terziario si dovranno garantire il seguente numero minimo di parcheggi:

- per il residenziale
 $283,52 / 60 = 4,73$ parcheggi, arrotondati per eccesso a 5
- per il terziario
 $86,10 / 35 = 2,46$ parcheggi, arrotondati per eccesso a 3

Dovranno essere quindi garantiti almeno 8 parcheggi aventi dimensione pari a 5 m di lunghezza e 2,5 m di larghezza. Questi 8 parcheggi richiedono una superficie pari a 100 m² e pertanto superiore a quella minima (ovvero 47,27 m²) che doveva essere individuata affinché sia soddisfatta la prescrizione di cui al comma 2 dell'articolo 17.

La dotazione minima di aree per servizi è pari a 236,37 m² di cui 100 m² destinati a parcheggi e 136,37 m² agli altri servizi pubblici o di uso pubblico.

A seguito delle osservazioni presentate dalla Giunta Comunale recepite tramite petizioni avanzate dai residenti di via Romero in data 21/09/2017, l'area pubblica oggetto d'intervento sarà dotata di 10 posti auto (tra cui uno per disabili).

CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Con Delibera di Giunta Comunale n. 67 del 23/03/2007 fu approvato l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione, importi che sono ancora in vigore. L'allegato alla sopra citata delibera riporta i seguenti valori per quanto riguarda i vari importi unitari per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:

- per il residenziale:
 - per l'urbanizzazione primaria 17,10 €/m³
 - per l'urbanizzazione secondaria 28,31 €/m³
- per il terziario:
 - per l'urbanizzazione primaria 50,73 €/m²
 - per l'urbanizzazione secondaria 51,00 €/m²

Il Volume della residenza è pari a 1.097,90 m³ e genera tali oneri:

per l'urbanizzazione primaria
 $17,10 \text{ €/m}^3 \times 1.097,90 \text{ m}^3 = 18.774,09 \text{ €€}$
per l'urbanizzazione secondaria
 $28,31 \text{ €/m}^3 \times 1.097,90 \text{ m}^3 = 31.081,55 \text{ €}$

La Superficie Lorda di Pavimento dello studio è pari a 86,10 m² e genera tali oneri:

per l'urbanizzazione primaria
 $50,73 \text{ €/m}^2 \times 86,10 \text{ m}^2 = 4.367,85 \text{ €}$
per l'urbanizzazione secondaria
 $51,00 \text{ €/m}^2 \times 86,10 \text{ m}^2 = 4.391,10 \text{ €}$

L'intervento edilizio genera complessivamente 23.141,94 € di oneri di urbanizzazione primaria e 35.472,65 € oneri di urbanizzazione secondaria.

Con lo scopo di coprire completamente il totale complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria, a partire dai costi dovuti ai relativi interventi, saranno realizzate nuove strisce orizzontali degli stalli dei parcheggi iniziando lungo via Guffanti e proseguendo secondo il percorso della nuova viabilità (cfr. TAVOLA 02Avar_2) fino al completamento dei costi assegnati alle opere di urbanizzazione primaria.

CALCOLO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo al metro quadro del Contributo sul Costo di Costruzione è differenziato fra la tipologia residenziale e terziaria. Per quanto concerne la porzione residenziale dell'intervento si applicherà il valore di 407,00 €/m² così come riportato all'interno della Determinazione Dirigenziale n. 7/60 del 15/01/2014; alla porzione destinata a studio, quindi attività terziaria, si applicherà invece il valore unitario di 850,00 €/m² come previsto da Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 30/10/2006 in quanto trattasi di Superficie Lorda di Pavimento a destinazione terziaria individuata all'articolo 2, comma 7, lettera "a" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale (approvate dalla Giunta Regionale della Lombardia con deliberazione n. VII/12961 del 09/05/2003 e s.m.i.), lettera che individua "uffici pubblici e privati non a carattere direzione: studi professionali [...]", ovvero la categoria in cui ricade il fabbricato avente destinazione studio.

Per il calcolo del Contributo sul Costo di Costruzione sono qui di seguito riportate le superfici che, oltre ai valori unitari indicati nel paragrafo precedente, ne determineranno l'importo complessivo.

Per il residenziale:

- Superficie utile abitabile (Su) 266,07 m² di cui:
 - piano terra 146,46 m²
 - piano primo 119,61 m²
- Superficie netta non residenziale (Snr) 306,84 m² di cui:
 - piano interrato 183,79 m²
 - sottotetto 56,69 m²
 - terrazzi piano primo 66,36 m²

Per il terziario:

- Superficie netta non residenziale (Su)
 - piano terra 71,84 m²

Per Benedetto D'Amico
Giuseppina Picchi
Contabilisti

- superficie accessoria (Sa)
piano interrato 50,81 m²

Si indicheranno ora i conti effettuati per il calcolo del contributo sul costo di costruzione per i due edifici. Come precisato inizialmente si applica il valore unitario di 407,00 €/m² per il residenziale da rivalutarsi secondo il prospetto di cui all'art. 11 del D.M. 10/05/1977 n. 801 e il valore unitario fisso di 850,00 €/m² per lo studio, edificio destinato ad attività terziaria.

La Superficie utile abitabile residenziale è pari a 266,07 m² ricadendo pertanto nella classe di superficie (Tabella 1) maggiore di 160 m², di conseguenza l'incremento I₁ sarà pari al 50%. La Superficie non residenziale (Tabella 2), derivante dalla somma delle superfici destinate alle varie funzioni indicate in tabella, ammonta complessivamente a 306,84 m²; il rapporto fra Superficie non residenziale e superficie utile abitabile è pari al 115%, valore che comporta un incremento I₂ pari al 30%. La Superficie complessiva, infine, è pari a 450,174 m², data dalla somma della Superficie utile abitabile e del 60% della Superficie non residenziale. La presenza di un'altezza di piano maggiore di 3 metri comporta, da ultimo, un ulteriore incremento I₃ del 10%.

L'incremento complessivo del 90% rientra nella classe XI, pertanto la maggiorazione da applicare al valore unitario del costo di costruzione è pari al 50%; il valore da considerarsi per il calcolo del costo di costruzione dell'edificio è quindi pari a 610,50 €/m².

La percentuale di costo di costruzione da applicare è da ricercarsi nella tabella di cui alla Delibera di Giunta Regionale della Lombardia n. 5/53844 del 31/05/1994 pubblicata nel Supplemento Straordinario n. 5 del BURL n. 25/1994 del 24/06/1994. Trattandosi di un edificio di classe XI in un Comune con più di 50.000 abitanti la percentuale da applicarsi è pari al 20%. Riassumendo, i conti da eseguirsi per il calcolo del Contributo sul Costo di Costruzione sono i seguenti:

Su	266,07 m ²	>>> Incremento I ₁ = 50%
Snr	306,84 m ²	
Snr/Su	115.3% (306,84 / 266,07 * 100)	>>> Incremento I ₂ = 30%
Sc	450,17 m ² (266,07 + 60% * 306,84)	
Presenza di n. 1 caratteristica di cui alla Tabella 4		>>> Incremento I ₃ = 10%
Incremento complessivo 90 %		>>> Classe edificio : XI
Classe edificio XI in Comune con più di 50.000 abitanti		>>> 20%

Calcolo del Contributo sul Costo di Costruzione per il residenziale

$$450,17 \text{ m}^2 * 610,50 \text{ €/m}^2 * 20\% = 54.965,76 \text{ €}$$

Il Contributo sul Costo di Costruzione per il terziario (studio), è calcolato, come previsto dalla Delibera di C.C. n.57 del 30/10/2006 (con riferimento al parere espresso dal Servizio Sportello Unico per l'Edilizia - PG 34242 del 02/05/2017), sull'utilizzo della SLP di progetto,

La Superficie lorda di pavimento dell'immobile adibito a studio risulta pari a 86,10 m². Tale valore di superficie va sarà moltiplicato per il valore unitario di 850 €/m² individuato all'articolo 2 comma 7 lettera A delle norme di attuazione del piano regolatore. Al prodotto sarà applicata una percentuale pari a 8% prevista per le nuove costruzione.

Calcolo del Contributo sul Costo di Costruzione per il terziario

$86,10 \text{ m}^2 * 850,00 \text{ €/m}^2 * 8\% = 5.584,60$

Pertanto l'ammontare complessivo del Contributo sul Costo di Costruzione per l'intervento proposto è pari a 60.820,56 €.

MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI E PER PARCHEGGI

Non essendo possibile reperire aree per servizi e per parcheggi nell'area di proprietà del soggetto attuatore si procederà alla monetizzazione dei 236,37 m² da destinare a servizi, di cui 100 m² a parcheggi. La Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 30/10/2006 avente ad oggetto *"Criteri di valutazione della opportunità di monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in sostituzione della loro cessione gratuita e stima dei relativi valori di monetizzazione da corrispondere al Comune (articoli 49 e 90 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12)"* riporta al proprio interno i due metodi per il calcolo della somma da corrispondere in caso di mancata cessione: il primo prevede la corresponsione una somma commisurata all'utilità economica derivante dalla mancata cessione, il secondo invece la corresponsione di una somma non inferiore al costo di acquisizione di altre aree. Nel calcolo del valore di monetizzazione si applicherà il secondo criterio per i motivi che qui si riportano:

"In termini generali, si assume che l'altra area da acquisire abbia caratteristiche localizzative analoghe all'area che si sarebbe dovuto cedere e quindi che la scelta della zona da cui ricavare i dati per la monetizzazione coincide con l'ambito ove è proposto l'intervento che genera la richiesta di monetizzare. La localizzazione delle aree da recuperare in prossimità dell'intervento, infatti, è coerente con la finalità sottostante l'assunto perché consente la ricaduta dei benefici nell'intorno oggetto di trasformazione."

L'area oggetto di Piano Attuativo è individuata all'area urbanizzata n. 6 (Policlinico - Ponte di Pietra - via Riviera) per la quale è prevista la monetizzazione per un costo unitario pari a 112,50 €/m². I 236,37 m² saranno monetizzati applicando tali importi unitari.

Il valore complessivo della monetizzazione delle aree per servizi e per parcheggi è pari a 26.614,13 €.

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

In fase di Istruttoria del Piano Attuativo il Servizio Urbanistica, con propria nota del 15/12/2016, richiese l'integrazione dello stesso con l'acquisizione delle autorizzazioni paesaggistiche per le opere pubbliche e private. In recepimento della richiesta si è pertanto proceduto al deposito di Istanza di Autorizzazione Paesaggistica in data 01/02/2017, successivamente sostituita e integrata il 05/02/2017 e il 16/02/2017, Prot. n. 9326/17 - Pratica n. VINC/2017/00157/PAE. Nella riunione del 21/02/2017 la Commissione per il Paesaggio ha espresso parere n.

*Roberto Di Stefano
Giuseppe Pisto
Giovanni Rizzo*

2017/00004/SED-5 FAVOREVOLE e in data 23/02/2017 gli Uffici Comunali hanno trasmesso la documentazione alla Soprintendenza territorialmente competente. Si allegano qui di seguito le copie degli Atti citati.



Comune di Pavia

Via Scopoli, 1
27100 PAVIA (PV)

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO
SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA

Protocollo n. 9326/2017
Pratica n. VINC/2017/00157/PAE

Pavia, 23/02/2017

Destinatari:

PIETRA GIANLUCA
VIA CONTARDO FERRINI 71
27100 PAVIA PV

Recapito: gianluca.pietra@pec.ording.pv.it

Alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio
per le Province di Como, Lecco, Monza e Brianza,
Pavia, Sondrio e Varese
Corso Magenta, 24
20123 Milano
mbac-sabap-co-le@maillert.beniculturali.it

OGGETTO: Richiesta di autorizzazione paesaggistica per demolizione di fabbricati
esistenti, costruzione di nuovi edifici e riqualificazione di spazio
pubblico in Via Guffanti, 24/26
Prot. 9326/2017 UT 157/2017
Richiedente PIETRA GIANLUCA
Richiesta parere ex art. 146, comma 5 del D.Lgs. n. 42/2004

In relazione alla richiesta di autorizzazione paesaggistica in oggetto, al fine di
acquisire, come prescritto dall'art. 146, comma 5 del D.Lgs. n. 42/2004 e
successive modifiche ed integrazioni, il parere vincolante di codesta
Soprintendenza si trasmette:

- copia della domanda di autorizzazione paesaggistica presentata da PIETRA
GIANLUCA corredata dei relativi elaborati progettuali;
- copia del parere della Commissione Paesaggio espresso nella seduta del
21/02/2017 con verbale n. 2017/00004/SED-5
- relazione tecnica illustrativa redatta ai sensi dell'art. 146, comma 7 del
D.Lgs. n. 42/2004.

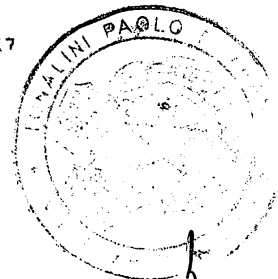
Si informa nel contempo che la presente costituisce comunicazione al richiedente
l'autorizzazione paesaggistica dell'inizio del procedimento ai sensi dell'art. 146,
comma 7 del D.Lgs. n. 42/2004.

Il Responsabile del Procedimento

Geom. Romana Rossetti

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Dott.ssa Elisa Brandolise



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Giuseppe Picchi
Comitatore



Comune di Pavia

Via Scopoli, 1
27100 PAVIA (PV)

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO
SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA

Protocollo n. 9326/2017
Pratica n. VINC/2017/00157/PAE

Pavia, 23/02/2017

OGGETTO: Richiesta di autorizzazione paesaggistica

Richiedente PIETRA GIANLUCA

**Intervento di: DEMOLIZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI, COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI E RIQUALIFICAZIONE DI SPAZIO PUBBLICO IN VIA GUFFANTI 24/26
RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO (art. 146, comma 7 del D.Lgs. n. 42/2004 e succ. modif.)**

In relazione alla richiesta di autorizzazione paesaggistica relativa al progetto per la realizzazione dell'intervento in oggetto, classificabile in base all'art. 27, primo comma della L.R. 12/2005, quale opera di DEMOLIZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI, COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI E RIQUALIFICAZIONE DI SPAZIO PUBBLICO sull'area sita in VIA GUFFANTI 24/26 si evidenzia che l'ambito interessato dall'intervento richiesto è soggetto a tutela paesaggistica in base a:

- art. 142, 1° comma, lettera c - f del D.Lgs. n. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni;

Si precisa che la competenza amministrativa al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per le opere richieste è attribuita a questo Ente ai sensi dell'art. 80, comma 1 della legge regionale n. 12/2005.

Nel merito della documentazione allegata al progetto si ritiene la stessa adeguata e conforme a quanto previsto dall'accordo, sottoscritto ai sensi dell'art. 3 del DPCM 12 dicembre 2005 tra Regione Lombardia e Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia in data 4 agosto 2006, relativo alla documentazione che deve accompagnare le istanze di autorizzazione paesaggistica.

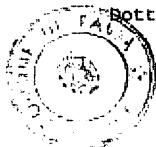
Nel merito delle scelte progettuali proposte, effettuati gli accertamenti ed eseguite le verifiche indicate all'art. 146 comma 7 del D.Lgs. 42/2004, si rileva che le opere in oggetto risultano compatibili rispetto ai valori paesaggistici del contesto tutelato e congrue ai criteri attuativi della legge regionale 12/2005, come si evince dal parere della Commissione Paesaggio espresso nella seduta del 21/02/2017 che si allega in copia. Pertanto, ai sensi dell'art. 146, comma 7 del D.Lgs. n. 42/2004 così come modificato dalla Legge n. 106/2011, si propone di emanare l'autorizzazione paesaggistica.

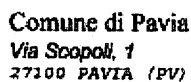
Il Responsabile del Procedimento

Geom. Romana Rossetti

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Dott.ssa ELISA BRENDOLISE





Paroço n. 2017/00004/SED-5

Arch. BRIZZI ANNA (Presidente)
Geom. CIVARDI ROBERTO (Vice presidente)
Ing. ALLEGRI AUGUSTO (Commissario)
Arch. NICOTTI LUCA (Commissario)
Arch. COLOMBI LUCA (Commissario)

Monfreda Raffaella

- Autorizzazione paesaggistica ordinaria n. VINC/2017/00157/PAK prot. n. 9326 del 31/02/2017
- Richiedenti:
 - * **PIETRA GIANLUCA**
- Intervento: DEMOLIZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI, COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI E RIQUALIFICAZIONE DI SPAZIO PUBBLICO
- Ubicazione: PAVIA, VIA GUFFANTI, 24/26

Resultado: FAVORABLE

Parere: Vista la D.G.R. 22/12/2011 n. IX/2727, pubblicata sul B.U.R.L. il 13/01/2012, ed in conformità ai criteri in essa contenuti, la Commissione esprime parere **FAVOREVOLE**.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
P.to Arch. Anna Brizzi

IL SEGRETARIO
F.to Raffaella Monfreda

10/6/2016

Giuseppe Pich

Comitakeriser

NUOVA MOBILITÀ DI QUARTIERE



Con il presente Piano Attuativo è proposta all'Amministrazione Comunale la realizzazione di una nuova viabilità di quartiere con creazione di sensi unici in Via Guffanti e Via Bassini. Tale proposta prevede per via Guffanti la creazione di un senso unico dall'immissione da via Riviera verso via Bassini: un automobilista che percorre via Coralli lungo il senso unico già esistente (ovvero verso via Romero) all'incrocio con via Guffanti potrà svoltare verso destra o procedere avanti. La modifica della viabilità di Via Guffanti comporta anche la modifica della viabilità di Via Bassini con la creazione di una circolazione in senso orario.

In fase di istruttoria il Servizio Mobilità ha espresso il proprio "nulla osta" alla modifica della viabilità con un'indicazione di modifica della soluzione inizialmente proposta per il tratto di Via Guffanti compreso fra Via Coralli e Via Riviera. Tale parere, di cui al prot. n. 0096662/2016 del 15/12/2016 è allegato qui di seguito.

Si propone tale soluzione stante la ridotta larghezza della sede stradale di Via Guffanti, (pari a circa 5 metri), che non consente un'agevole viabilità a doppio senso di marcia. Tale scelta è da estendersi anche alla vicina Via Bassini. Con l'approvazione del Piano Attuativo, il Comune di Pavia, in fase di stesura del PUMS, avrà verificato la fattibilità tecnica della proposta presentata.

Si allega parere preventivo rilasciato dal Settore Mobilità, Sport e Tutela Territorio e Servizio Mobilità del Comune di Pavia in riferimento alla nota di cui al prot. n. 58435/16 relativa alla richiesta di apertura di nuovi passi carrai.

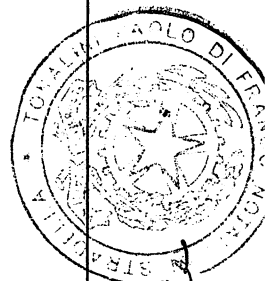


COMUNE DI PAVIA
Settore Mobilità Sport e Tutela del Territorio
Servizio Mobilità

V.le Resistenza n° 5 - 27100 Pavia
Tel. 0382/545113 - 545079 - Fax 0382/545078
P.I. 00296180185

AL DIRIGENTE DEL SETTORE
PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

Ing. Pier Benedetto Mezzapelle
sede



Oggetto : Parere pratica- PG 84115 del 3/11/16 relativa al Piano di recupero in Via Guffanti

Visto il Piano Attuativo proposto di cui protocollo P.G. in oggetto, in relazione alla nuova viabilità proposta, considerato che la viabilità è strettamente di uso locale, si esprime

NULLA OSTA

Al piano attuativo, ad eccezione del primo tratto di via Guffanti (tra via Coralli e via Riviera) che a nostro avviso dovrà essere regolamentato con senso unico di direzione verso via Coralli, questo in quanto è stato accertato che la visibilità in uscita risulta essere pessima anche a causa delle numerose soste abusive data l'alta incidenza dei veicoli in relazione alla scarsità di parcheggi della zona.

Quanto sopra per il proseguo della pratica in oggetto.

Pavia 15 dicembre 2016

U.O.I. Gestione Segnaletica
Geom. Gianfranco Talarico

Il Responsabile del Servizio Mobilità
Arch. Luciano Bravi

Prot. n. 0096662/2016 del 15/12/2016

Pier Benedetto Mezzapelle *Gianfranco Talarico*
Comitato Pavia

P.G. N. 71850/2016

del 26/09/2016



COMUNE DI PAVIA

Settore Mobilità Sport e Tutela Territorio e Servizio Mobilità

V.le Resistenza n° 5 - 27100 Pavia
Tel. 0382/545313 - 545079 Fax 0382/545078
P.I. 00296180185

ALL'ING. PIETRA GIANLUCA

VIA FERRINI 71

27100 PAVIA

Rif. prot. 58435/16

Oggetto: Parere Preventivo - richiesta apertura nuovi passi carrai via Guffanti 24-26

Vista la nota di cui prot. 58435/16, presentata dall'Ing. G. Pietra inerente la possibilità di riqualificazione dello stabile in essere con la modifica di 2 nuovi passi carrai in via Guffanti 24-26, esaminato lo stato dei luoghi, visto il progetto in allegato si pongono le seguenti riflessioni di merito.

La via Guffanti attualmente è regolamentata a doppio senso di circolazione, con l'ingresso posto in via Riviera indi intersezione con via Coralli ed in fondo la curva a 90 gradi, poi chi vuole svolta in via Bassini oppure ritorna a ritroso, con un calibro medio della stessa che misura circa m. 4,30 con alcuni posti auto segnati a terra.

Relativamente alla nuova formazione del carraio proposto alla fine della via non si pongono problematiche in quanto da quanto appreso vi sarà una prossima e futura area verde, non vi sono condizioni contrarie all'ingresso-uscita mezzi, nel caso dell'altro carraio richiesto ci troviamo ad avere le stesse problematiche esistenti ad oggi, quali ristrettezza degli spazi, difficoltà all'inserimento in uscita, scarsa e poca visibilità in generale data l'assenza di marciapiedi o altro, ricordo che l'art. 12 del C.d.S. prevede una distanza minima di 12 m. dall'intersezione, in considerazione di tali osservazioni per meglio addivenire alle caratteristiche della strada in correlazione alla sicurezza stradale sarebbe opportuno la realizzazione di un senso unico per ottimizzare sia la sosta che l'interferenza dei veicoli in transito.

Pavia 26 settembre 2016

U.O.I. Gestione Segnaletica

Geom. G. Talarico

Il Responsabile Servizio Mobilità

Arch. L. Bravi



Prot. n. 71850/2016 del 26/09/2016

**OSSERVAZIONI PRESENTATE ALLA GIUNTA COMUNALE ATTRAVERSO PETIZIONE
AVANZATA DAI RESIDENTI DI VIA ROMERO**

Comune di Pavia
N. 0073827 E 21/09/2017
Cl. 6.2 UO: 000200 82



Protocollo Generale del Comune di Pavia
Piazza del Municipio, n.2
27100 PAVIA (PV)

Osservazioni al Piano di Recupero di iniziativa privata in via Guffanti n. 26

Vista l'adozione con deliberazione della Giunta Comunale n. 157 del 3 agosto 2017 della proposta di Piano di Recupero di iniziativa privata in via Guffanti n. 26

Visti tutti gli atti e gli elaborati tecnici progettuali che compongono il suddetto piano di recupero
Visto l'Avviso di adozione della proposta di Piano di Recupero di iniziativa privata in via Guffanti n. 26, ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 11 marzo 2005, n. 12 (protocollo n. 0064712/2017 del 21/08/2017) per la presentazione delle Osservazioni

Vista la petizione pervenuta al Comune di Pavia in data 11/02/2016 registrata al n. 1145 di P.G. con la quale un gruppo di residenti di Via Romero chiede un intervento per risolvere le problematiche legate ai parcheggi ed alla viabilità presenti in zona

Vista la direttiva numero 281 del 1 giugno 2017 con cui la Giunta Comunale ha preso atto della petizione dei residenti di Via Romero

Premesso

- che l'area presenta difficoltà di circolazione automobilistica;
- che il fabbisogno di area di sosta e parcheggi nella zona risulta già gravemente insufficiente per il fabbisogno della popolazione residente nella zona;
- che, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, la presenza in via Guffanti di uno studio medico e del centro sportivo Blue River, della residenza per anziani in Via Romero, della struttura ricettiva "Pavia Residence" in via Coralli, della vicinanza alla scuola primaria "Canna" in via Griffini ha notevolmente aumentato nel tempo la necessità di aree di sosta e di parcheggio nella zona anche per i non residenti, aree che sono già purtroppo gravemente insufficienti per i cittadini residenti;

Osserva

- 1) che nel Piano di Recupero sono previste opere di urbanizzazione a scomputo consistenti nella sistemazione del terreno di proprietà comunale nelle aree identificate al mappale identificato al catasto di Pavia alla sez. B fg. 6 mapp. 898, mediante la realizzazione di interventi che comportano una drastica riduzione degli attuali posti auto (indicativamente dagli attuali diciotto posti a soli tre posti auto);
- 2) la necessità di rivedere la viabilità di via Guffanti anche in considerazione di un futuro collegamento di questa area con quella dell'Arsenale di Via Riviera;
- 3) la necessità di aumentare il più possibile - e non di ridurre - il numero dei parcheggi in zona e di regolamentare il parcheggio;
- 4) la necessità di prevedere a carico del proponente gli oneri per la segnaletica stradale di tutto il compendio al fine del miglioramento dei flussi e della regolazione stradale;
- 5) la necessità di migliorare l'illuminazione pubblica e stradale in loco.

Pavia, 18/09/2017

[Handwritten signatures: Roberto De Luca, Monica Lanzetta, Mariella Bonisio, Paolo Savio, Fabio Leone]

Prot. n. 73827/2017 del 21/09/2017

[Handwritten signatures: Roberto De Luca, Gianluca Pistoia, Comitato per...]

