COMUNE DI PAVIA

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

GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERA N. **170**

Oggetto: "Recupero ex Centrale del Latte" - Piazzale Gaffurio 1. Modifica alle convenzioni urbanistiche a rogito notaio Antonio Trotta rep. n° 113420 – racc. n° 35176 del 22/10/2004 e rep. n° 124774 - racc. 43283 del 19 ottobre 2008.

L'anno duemilasedici il giorno otto del mese di settembre, alle ore 14:30, in Pavia , nella sala delle adunanze di Palazzo Mezzabarba, si è riunita la Giunta Comunale sotto la presidenza del Sindaco Massimo Depaoli per deliberare sull'oggetto indicato

Sono presenti i Signori :

Nome	Funzione	Presenza
DEPAOLI MASSIMO	Sindaco	Presente
GREGORINI ANGELA BARBARA	Vice Sindaco - Assessore	Presente
CANALE LAURA	Assessore	Presente
CASTAGNA FABIO	Assessore	Presente
CRISTIANI ILARIA	Assessore	Presente
GALAZZO GIACOMO	Assessore	Assente
GUALANDI ANGELO ROBERTO	Assessore	Presente
LAZZARI DAVIDE	Assessore	Presente
MOGGI ALICE	Assessore	Presente
RUFFINAZZI GIULIANO	Assessore	Presente

Partecipa ed assiste alla seduta il Segretario Generale Carmelo Fontana

Constatato il numero legale degli intervenuti, il Presidente ammette ad assistere il "*capo di gabinetto*", Fabio Fimiani e pone in trattazione l'oggetto su indicato

La Giunta Comunale

Su relazione dell'Assessore Angelo Gualandi;

Premesso che:

- il Comune di Pavia è dotato di Piano di Governo del Territorio (di seguito P.G.T.), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 33 del 15 luglio 2013 ai sensi della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i., efficace dal 4 dicembre 2013, data di pubblicazione sul BURL n° 49 Serie Avvisi e Concorsi;
- il Comune di Pavia e la Società UNAGRI S.r.l. e Cassa Rurale e Artigiana di Binasco in data 22/10/2004 con atto a rogito notaio Antonio Trotta rep. n° 113420 – racc. n° 35176, sottoscrissero una convenzione urbanistica per la realizzazione di un intervento di edificazione a destinazione terziaria relativo all'immobile sito in Comune di Pavia in via Gaffurio 5, denominato ex Centrale del Latte;
- in data 19 ottobre 2008 con atto a rogito notaio Antonio Trotta – rep. n° 124774 - racc. 43283, fu stipulata tra il Comune di Pavia e la Società Immobiliare San Luigi s.r.l., avente causa, una nuova convenzione integrativa e modificativa della convenzione in data 22/10/2004 rep. n° 113420 – racc. n° 35176, per il recupero dell'area denominata ex Centrale del Latte di cui al punto precedente;
- in data 14/10/2011 gli uffici comunali hanno evidenziato che l'intervento previsto nel comparto, per quanto concerne le opere di urbanizzazione, non era ancora stato intrapreso e pertanto il Settore Lavori Pubblici valutò l'opportunità se realizzare le urbanizzazioni secondarie o introitare i relativi oneri in relazione alle opere di urbanizzazione non ancora realizzate;
- in coerenza con quanto stabilito dalla delibera di Giunta Comunale n. 37 del 10/03/2011, in data 18/10/2011 il Settore Lavori Pubblici propose di eliminare qualsiasi intervento di riqualificazione dell'area del piazzale Gaffurio fatto salvo un ridisegno dei parcheggi da concordarsi col Servizio Mobilità, riquantificando gli oneri da introitare;
- in data 25/01/2012 con nota PG n° 2507 l'Immobiliare San Luigi ha presentato il progetto di variante modificato secondo le indicazioni comunicate dall'Amministrazione Comunale;

Richiamata:

- la Delibera di Giunta Comunale n. 182 del 12/10/2012 con la quale era stata approvata la modifica al progetto e alla bozza di convenzione approvati con deliberazioni GC n° 282 del 4/08/2004 e n° 192 del 18/07/2008;
- la Delibera di Giunta Comunale n. 224 del 17/12/2012 con la quale era stata approvata la nuova bozza di convenzione in sostituzione della bozza approvata descritta al punto precedente, riguardante le formalità ipotecarie e l'estensione delle stesse al secondo piano interrato del nuovo edificio, senza modificazioni in ordine all'uso pubblico del parcheggio previsto al secondo piano interrato dell'immobile;

Dato atto che con nota PG n. 9245 del 07/03/2013 l'allora Dirigente Responsabile del Servizio Urbanistica comunicava al soggetto attuatore l'impossibilità alla sottoscrizione della convenzione poiché, a seguito delle disposizioni urbanistiche introdotte dalla L.R. Lombardia n° 21 del 24 dicembre 2012, per i Comuni che non avevano approvato il P.G.T., il legislatore regionale prevedeva unicamente l'ammissibilità di interventi in esecuzione di piani attuativi, approvati entro

la data di entrata in vigore della predetta legge regionale, la cui convenzione, stipulata entro la medesima data, risultasse in corso di validità;

Atteso che in data 16/12/2013 è stato rilasciato il PdC UT 856/13 relativo alla realizzazione dell'edificio privato previsto in convenzione;

Considerato che:

- l'Immobiliare San Luigi, ha presentato istanza di variante, con nota n° 23914 di PG del 12/05/2014 con riferimento all'art. 55 delle NTA del Piano delle Regole. La proposta contemplava la rimodulazione dei termini di esecuzione delle opere pubbliche e private, la revisione delle opere di urbanizzazione da realizzare su suolo pubblico con eliminazione e conseguente monetizzazione delle urbanizzazioni secondarie e il recupero dell'esistente fabbricato da destinare ai fini residenziali facente già parte del comparto;
- il Settore Pianificazione e Gestione del Territorio con nota n° 41531 di PG del 08/08/2014 ha comunicato che la proposta progettuale di variante agli interventi privati e pubblici non poteva essere accolta, ai sensi dell'art. 55 delle NTA del Piano delle Regole, poiché non conforme allo strumento urbanistico, nella parte riferita alla modifica degli interventi privati;

Richiamata la Direttiva di Giunta Comunale n. 56 del 12/2/2015 con cui è stato espresso orientamento favorevole alla modifica della convenzione urbanistica in vigore con specifico riferimento:

- alla realizzazione di ridotte opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, incamerando la parte restante di oneri;
- all'intero versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria in sostituzione delle opere previste nelle convenzioni indicate in premessa;
- alla necessità di recepimento, da parte del soggetto attuatore, dei contenuti del parere del Settore Lavori Pubblici (in atti P. Int. 488/14 del 15/10/14) e del parere del Servizio Mobilità del 22/10/2014;

Vista la richiesta presentata dal soggetto attuatore Immobiliare San Luigi S.r.l. in data 19/6/2015 PG 39566, successivamente modificata ed integrata a seguito dell'istruttoria da parte degli uffici competenti, relativa alla modifica delle convenzioni a rogito notaio Antonio Trotta rep. n° 113420 – racc. n° 35176 del 22/10/2004 e rep. n° 124774 - racc. 43283 del 19 ottobre 2008 citate in premessa sottese all'adeguamento del progetto alle indicazioni contenute nei pareri del Settore Lavori Pubblici e del Servizio Mobilità prima richiamati, richiesta costituita dalla seguente documentazione:

- Bozza di convenzione
- Computo Metrico Estimativo;
- tav. 1/a – Progetto Planivolumetrico – PT;
- 1/b – Progetto Planivolumetrico – Piani interrati;
- 2 – Planimetria generale di progetto;
- 3 – Urbanizzazioni primarie ed aree vincolate ad uso pubblico;
- 3/b – Urbanizzazioni primarie ed aree vincolate ad uso pubblico – specificazione relativa al parcheggio di via Gaffurio;
- 4 – Rilievo celerimetrico con reti tecnologiche;
- 5 – Planimetria rete fognaria;
- 6 – Aree pubbliche, private e private ad uso pubblico;

Richiamata la relazione istruttoria a cura del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio-Servizio Urbanistica, conservata in atti;

Dato atto che le variazioni apportate non modificano le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti

privati e non diminuiscono la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e quindi non costituiscono modifica sostanziale all'intervento privato rispetto a quanto approvato con la delibera di Giunta comunale n. 192 dell'8 luglio 2008, esecutiva ai sensi di legge, che prevede l'assoggettamento del permesso di costruire alla stipula di una convenzione;

Rilevato che l'attuazione della proposta prevede la conferma di quanto già approvato, ovvero la realizzazione di un edificio di quattro piani fuori terra e due piani interrati, per una s.l.p. di mq. 3.868,12 a destinazione di "attività terziarie", ai sensi delle vigenti norme di attuazione, restando inteso che per il fabbricato esistente sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/01 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", senza modifica della destinazione d'uso e per quanto riguarda le aree pubbliche e a uso pubblico:

- la riqualificazione di Piazza Gaffurio e di parte delle vie Gaffurio e Taegio con la formazione di aree a parcheggio pubblico in superficie su un'area di mq. 1.948,98 e posti auto pari a n. 69 di cui 55 pubblici e 14 ad uso pubblico;
- la realizzazione di aree a parcheggio a uso pubblico all'interno del lotto, in lato sud dell'area scoperta al piano terreno, per una superficie di mq. 695,15 e posti auto, sempre ad uso pubblico, pari a n. 8;
- la realizzazione di un parcheggio a uso pubblico nel secondo piano interrato dell'edificio per una superficie lorda di mq. 2.310,29 (pari a circa n. 52 posti auto);
- la realizzazione di aree a verde, scala e passaggio pedonale ad uso pubblico all'interno del lotto, sui lati sud ed est, dell'area scoperta al piano terreno, per una superficie complessiva di mq. 357,70;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a parziale scomputo degli oneri ed il versamento alla tesoreria comunale la parte restante degli oneri di urbanizzazione primaria;
- il versamento al Comune di Pavia degli oneri di urbanizzazione secondaria, come da proposta del Settore Lavori Pubblici in data 15.10.2014 prot. int.488/14, in sostituzione della realizzazione delle opere previste nelle convenzioni vigenti;

Considerato che:

- in fase istruttoria il Servizio Manutenzioni del Settore Lavori Pubblici ha ritenuto necessario che il nuovo impianto di illuminazione pubblica sulla Piazza Gaffurio, Via Gaffurio e Via Taegio fosse dotato di corpi illuminanti a LED, al fine di perseguire l'obbiettivo del risparmio energetico, che è inoltre stato richiesto al soggetto attuatore di provvedere alla messa a norma ed all'adeguamento di n. 3 pali esistenti di illuminazione pubblica e che tale disposizione ha comportato un aumento dei costi delle opere di urbanizzazione primaria rispetto a quanto previsto nelle precedenti bozze approvate;
- la Commissione per il Paesaggio nella seduta n. 5 del 22/03/2016 disponeva il rinvio del giudizio affinché venisse presentata una diversa soluzione che prevedesse la piantumazione di alberature "a beneficio degli abitanti della zona", pertanto il soggetto attuatore predisponeva una diversa soluzione che prevedeva la messa a dimora di alberi ad alto fusto, idonei alle condizioni ambientali cittadine, ed una modifica ai marciapiedi ed agli stalli per i parcheggi;
- le richieste di cui ai punti precedenti hanno comportato la modifica del Computo Metrico Estimativo e la ridefinizione delle opere di urbanizzazione primaria che assommano a €. 72.539.24, a parziale scomputo;

- che il rilascio del PdC UT 856/13 per la realizzazione di mq. 3745,42 di SLP comporta la corresponsione di €. 190.005,15 per le urbanizzazioni primarie e €. 191.016,42 per le urbanizzazioni secondarie
- con PdC UT 1348/2008 del 14/7/2009 sono stati già versati oneri di urbanizzazione primaria pari a €. 11.254,77 e con PdC UT 856/13 del 16/12/2013 sono stati versati oneri di urbanizzazione primaria pari a € 12.532,93 per un totale di €. 23.787,70;
- alla firma della convenzione in oggetto verrà versato alla Tesoreria Comunale l'importo di €. 93.678,21 a conguaglio degli oneri di urbanizzazione primaria;
- alla firma della convenzione modificativa verrà versato alla Tesoreria Comunale l'importo di €. 191.016,42 per oneri di urbanizzazione secondaria;
- l'eventuale futuro completo sfruttamento della SLP ammessa comporterà il versamento di oneri di urbanizzazione sulla base delle tariffe vigenti al momento del rilascio;

Rilevato che il soggetto attuatore aveva altresì già versato al Tesoriere civico, con libretto al portatore, la somma di €. 56.314,01 con quietanza n. 156 del 19 settembre 2008, a garanzia degli obblighi manutentivi delle opere contenute nella convenzione del 2008;

Atteso che tali obblighi manutentivi aggiuntivi vengono a decadere in seguito alla mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria ed alla riduzione delle opere di urbanizzazione primaria;

Dato atto che per le opere di urbanizzazione primaria verrà presentata polizza fideiussoria pari all'importo delle opere, che sarà svincolata solo a seguito del collaudo e della presa in carico delle opere stesse e che garantirà il Comune della corretta realizzazione e manutenzione delle opere fino alla presa in carico delle stesse;

Considerato che a seguito delle comportanti la piantumazione di alberature, da effettuarsi nella stagione più idonea, sia opportuno prorogare il temine di scadenza della convezione originaria, concedendo un ulteriore anno per la realizzazione delle opere pubbliche e pertanto stabilendo la scadenza al 19/9/2017;

Richiamato lo Statuto Comunale;

Richiamati gli atti di programmazione generale dell'ente in materia di pianificazione urbanistica;

Visti:

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380avenet ad oggetto "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 avente per oggetto " Legge per il governo del territorio";
- il Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 avente ad oggetto "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni"
- il Decreto legislativo 12 aprile 2016 n. 50 avente ad oggetto "Attuazione delle Direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché, per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavoratori, servizi e forniture";

Richiamate:

- il vigente Statuto Comunale adottato dal Consiglio Comunale nelle sedute del 12

ottobre 1991 e 20 gennaio 1992 con deliberazioni n. 75 e n. 1 e s.m.i;

- la Delibera di Consiglio n. 10 del 23/3/2016 "Bilancio di previsione 2016-2018 e Documento Unico di Programmazione 2016-2019";
- la Delibera di Giunta Comunale n. 77 del 14/4/2016 di approvazione del PEG finanziario;
- il Decreto sindacale P.G. 67772/2015 del con il quale è stato conferito all'Ing. Pier Benedetto Mezzapelle l'incarico di direzione del Settore Gestione e Pianificazione del Territorio per il periodo 15/10/2015 - 31/12/2017;

Acquisiti i pareri sulla presente deliberazione ai sensi dell'articolo 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n° 267 da parte del Dirigente del Settore proponente e del Dirigente dei Servizi Finanziari e Patrimoniali, rispettivamente in ordine alla regolarità tecnica e contabile e allegati al presente provvedimento per costituirne parte integrante;

Con voti espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di dare atto che le premesse sopra riportate sono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

2. di approvare la modifica della proposta di recupero dell'Area Ex Centrale del Latte – Piazzale Gaffurio 1 – Pavia, costituito dalla seguente documentazione, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

   - Allegato 1 -Bozza di convenzione
   - Allegato 2 – Computo Metrico Estimativo
   - Allegato 3 - tav. 1/a – Progetto Planivolumetrico - PT
   - Allegato 4 - tav. 1/b – Progetto Planivolumetrico – Piani interrati
   - Allegato 5 - tav. 2 – Planimetria generale di progetto
   - Allegato 6 - tav. 3 – Urbanizzazioni primarie ed aree vincolate ad uso pubblico
   - Allegato 7 - tav. 3/b – Urbanizzazioni primarie ed aree vincolate ad uso pubblico – specificazione relativa al parcheggio di via Gaffurio
   - Allegato 8 - tav. 4 – Rilievo celerimetrico con reti tecnologiche
   - Allegato 9 - tav. 5 – Planimetria rete fognaria
   - Allegato 10 - tav. 6 – Aree pubbliche, private e private ad uso pubblico;

3. di dare atto che l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, €. 93.678,21, e secondaria, €. 191.016,42, relativo alle opere private già realizzate, sarà versato all'atto della firma della convezione;

4. di dare atto che verranno realizzate opere di urbanizzazione primaria pari a €. 72.539.24, a parziale scomputo, da garantirsi mediante la presentazione di idonea polizza fideiussoria;

5. di autorizzare la proroga al 19/9/2017 la scadenza per la realizzazione delle opere pubbliche;

6. di dare mandato al Settore Pianificazione e Gestione del Territorio – Servizio Urbanistica di predisporre gli atti necessari, entro 180 giorni dalla firma della convenzione, per la restituzione della somma di €. 56.314,01, versata dal soggetto attuatore a garanzia dei vincoli manutentivi contenuti nella convenzione del 2008 con quietanza n. 156 del 19 settembre 2008;

7. di dare mandato al Settore Lavori Pubblici di provvedere a tutti gli adempimenti previsti in sede attuativa e in sede conclusiva per le opere urbanizzative, ivi compreso il collaudo delle opere di urbanizzazione, nonché di provvedere a idonea copertura finanziaria degli oneri indotti manutentivi relativi a dette opere, una volta scaduto il periodo di manutenzione specificato nello schema di convenzione, a carico del soggetto attuatore;

8. di dare mandato al Settore Mobilità, Sport e Tutela del Territorio – Servizio Mobilità a di provvedere, entro 3 mesi dal collaudo favorevole delle opere, a tutti gli adempimenti relativi alla sottoscrizione di apposita convenzione relativa alla gestione del parcheggio;

9. di autorizzare alla stipula della convenzione in rappresentanza del Comune di Pavia il Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, con facoltà di apportare eventuali integrazioni e modifiche di ordine formale, nonché di convenire le eventuali clausole complementari ed integrative che potessero rendersi necessarie ed opportune in sede di stipula;

10. di stabilire che la stipula in atto pubblico della convenzione che disciplina il presente intervento, dovrà avvenire entro 90 giorni dalla data di esecutività della presente deliberazione. Qualora il suddetto termine non venga rispettato detta deliberazione risulterà priva di efficacia e dovrà essere presentata nuova istanza da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale;

11. di dare mandato al Settore Pianificazione e Gestione del Territorio - Servizio Urbanistica, di trasmettere copia del presente provvedimento ai soggetti proponenti.

Successivamente, con voto unanime espresso nelle forme di legge,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, stante l'urgenza.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco	Segretario Generale
Massimo Depaoli	Carmelo Fontana