



# COMUNE DI PAVIA

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

## GIUNTA COMUNALE

### VERBALE DI DELIBERA N. 711

**Oggetto: Permesso di Costruire Convenzionato per la “Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso dell'edificio Idroscalo” ai sensi dell’articolo 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole**

L'anno duemiladiciotto il giorno ventinove del mese di Novembre, alle ore 08:45, 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	Presente
GUALANDI ANGELO ROBERTO	Assessore	Presente
MOGGI ALICE	Assessore	Presente
RUFFINAZZI GIULIANO	Assessore	Presente
MAGNI GIOVANNI	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 del Sindaco;

### **Premesso che:**

- il Comune di Pavia è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 15 luglio 2013 e successiva variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 16 maggio 2017, efficace dal 20 settembre 2017 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n° 38;
- la società Idroscalo S.R.L. in data 13/04/2018 ha presentato l'istanza SUPRO 15465 codice PE/2018/00659/PDC, finalizzata all'intervento di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso dell'edificio 'Idroscalo' sito in Lungo Ticino Sforza 51;
- con nota n. 37639 di PG del 24/04/2018 è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42;

**Considerato** che con atto PG n. 38294 – SUPRO 16809 del 24/06/2018 il Dirigente responsabile del Servizio SUAP ha indetto la Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata con modalità asincrona ai sensi degli artt.14, comma 2, e 14-bis, L. 241/90 e ha trasmesso la documentazione pervenuta agli Enti, soggetti, società, Settori e Servizi comunali coinvolti nel procedimento per la verifica della completezza documentazione;

**Vista** la nota P.G. n. 63637 - SUPRO 27688 del 18/07/2018 con la quale è stata emessa la determinazione conclusiva con esito positivo condizionato in allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

**Richiamata** la nota 69519 del 07/08/2018 con la quale viene trasmesso il Parere tecnico di Protezione civile in relazione al Piano di Gestione Emergenza per eventi di piena;

**Dato atto** che il soggetto proponente ha trasmesso in data 13/09/2018 SUPRO 36110 la versione definitiva della proposta progettuale;

**Atteso** che non sono pervenute osservazioni o segnalazioni da parte dei Settori e Servizi dell'Ente e pertanto la documentazione definitiva è stata considerata conforme a quanto richiesto;

**Vista** la nota PG n. 85547/2018 con cui il Servizio SUAP ha richiesto riscontro alla UOA Agenda 21 in merito alla versione definitiva della proposta progettuale;

### **Richiamata:**

- la nota PG n. 83799 del 26 settembre 2018 inviate dal Servizio SUAP ad AIPO per il parere di competenza in merito le verifiche amministrative relative alla concessione di occupazione del demanio idrico
- la nota PG n. 83800 del 26 settembre 2018 inviate dal Servizio SUAP al Segretariato regionale del MIBAC in merito alle verifiche circa l'applicazione delle disposizioni di tutela di cui alla parte II Titolo I D.Lgs. 42/2004;

**Richiamata altresì**

- la nota PG. n. 100991 del 19/11/2018 con la quale il servizio SUAP ha comunicato ad AIPO che il Comune di Pavia, preso atto del mancato riscontro alla nota del 26/09/2018, procederà a concludere il procedimento avviato tramite convenzionamento con il proponente e successiva emissione del titolo abilitativo edilizio. Negli atti di competenza del Comune verrà prevista una condizione rispetto alla diretta responsabilità del proponente in relazione alla definizione delle procedure per la *“Concessione di occupazione del demanio idrico”*, manlevando il Comune di Pavia da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- la nota PG n. 100998 del 19/11/2018 con la quale il servizio SUAP ha comunicato al Segretariato del MIBAC che agli atti del Comune di Pavia è depositato un *“parere preventivo su studio di fattibilità”* emesso dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio competente per territorio in favore della Società IDROSCALO s.r.l. prot. 5610 del 27/03/2017 (atti Comune P.G. 25280 del 28/03/2017) laddove si evince che l'immobile è *“di proprietà privata e non è soggetta alla tutela prevista dalla parte Seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio”*, informando che si procederà nel concludere il procedimento avviato tramite convenzionamento con il proponente e successiva emissione del titolo abilitativo edilizio, essendo preventivamente intervenuto il rilascio di Autorizzazione Paesaggistica per quanto attiene alla tutela paesaggistica;
- la nota PG n. 101424 del 20/11/2018 con la quale il Servizio SUAP trasmette la comunicazione a completamento per gli atti propedeutici al convenzionamento dell'intervento di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso dell'edificio *“idroscalo”*.

**Considerato** che il progetto integrato secondo le prescrizioni della Conferenza dei Servizi risulta conforme alle disposizioni del Piano di Governo del Territorio vigente;

**Rilevato che:**

- l'intervento proposto prevede la ristrutturazione edilizia con mutamento della destinazione d'uso dell'immobile denominato *“Idroscalo”* sito in Viale Lungo Ticino Sforza n. 51;
- l'intervento prevede la riqualificazione funzionale dell'immobile nel rispetto delle caratteristiche storiche ed architettoniche;
- le nuove funzioni prevedono anche spazi museali espositivi, oltre ad destinazioni commerciali e di somministrazione;
- l'intervento consente di recuperare alla collettività un immobile unico per la sua tipologia e rappresentativo della storia della città;
- per l'attuazione dell'intervento è previsto il versamento nella Tesoreria Comunale, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, di 209.563,69 euro così suddivisi:
  - € 42.867,19 per oneri di urbanizzazione primaria;
  - € 43.667,35 per oneri di urbanizzazione secondaria;
  - € 77.136,75 per contributo sul costo di costruzione;
  - € 45.892,41 per monetizzazione parcheggi;
- lo schema di convenzione prevede che il soggetto attuatore concede al Comune l'utilizzo gratuito degli spazi espositivi per un totale di 10 giornate all'anno, per finalità pubbliche, da definire, entro tre mesi dalla stipula della convenzione, con apposita bozza di regolamento, da sottoporre alla Amministrazione comunale per l'approvazione, che disciplini:
  - modalità di richiesta degli spazi;
  - modalità e condizioni di utilizzo;
  - penali;
  - suddivisione delle spese;

- responsabilità;
- tutto quanto ritenuto necessario dalle parti;

**Dato atto** che il permesso di costruire convenzionato è costituito dalla seguente documentazione:

- A. RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE
- B. ATTESTAZIONE DI PAGAMENTO
- C. ATTO DI PROPRIETA'
- D. DELEGA SOTTOSCRIZIONE DIGITALE
- E. DICHIARAZIONE ART. 4 PDR
- F. DICHIARAZIONE INVARIANZA IDRAULICA
- G. ESTRATTO CATASTALE
- H. RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
- I. RELAZIONE INTEGRAZIONI GIUGNO 2018
- J. Relazione-integrativa SETTEMBRE 2018
- K. RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE
- L. INTEGRAZIONE
- M. CME
- N. RELAZIONE ACCESSIBILITA'
- O. RELAZIONE DOTAZIONE PARCHEGGI
- P. RELAZIONE GEOLOGICA
- Q. RELAZIONE STRUTTURALE
- R. RELAZIONE TECNICO IDRAULICA
- S. SCHEMA DI CONVENZIONE
- T. TABELLA ONERI E MONETIZZAZIONI
- U. TABELLA CALCOLO CC RISTRUTTURAZIONE
- V. DICHIARAZIONE IMPIANTI
- W. PARERE MOBILITA'
- X. PAESAGGISTICA-ORDINARIA
- Y. PARERE-SOPRINTENDENZA-FEBBRAIO-2017
- Z. AIPO - NULLA OSTA IDRAULICO
- AA. PARERE PAVIA ACQUE
- BB. PIANO GESTIONE EMERGENZA
- CC. PARERE-PIANO-GESTIONE-EMERGENZA
- DD. RILIEVO FOTOGRAFICO
- EE. RENDER E FOTOINSERIMENTI
- FF. TAV. 0 - SDF - RILIEVO
- GG. TAV. 1 - SDF -PLAN. GENERALE
- HH. TAV. 2i - SDF -PIANTA PT
- II. TAV. 3i - SDF -PIANTA P1 - COPERTURA
- JJ. TAV. 4 - SDF -PROSPETTI NO-SE
- KK. TAV. 5 - SDF -PROSPETTI SO-NE
- LL. TAV. 6 - SDF -SEZIONI AA-BB
- MM. TAV. 7 - PROGETTO -PLAN. GENE. - SEZIONI AMB
- NN. TAV. 8 - PROGETTO -PIANTA PT
- OO. TAV. 8i - PROGETTO -PIANTA PT
- PP. TAV. 9i - PROGETTO -PIANTA P1 - COPERTURA
- QQ. TAV. 10i - PROGETTO -PIANTA P. SOTTOTETTO
- RR. TAV. 11 - PROGETTO -PROSPETTI NO-SE
- SS. TAV. 12 - PROGETTO -PROSPETTI SO-NE
- TT. TAV. 13 - PROGETTO -PART. PROSPETTO NO

UU. TAV. 14 - PROGETTO -PART. PROSPETTO SO  
VV. TAV. 15i - PROGETTO -SEZIONI AA-BB  
WW. TAV. 16i - DIMOSTRAZIONE SUPERFICI  
XX.TAV. 17i - ACCESSIBILITA'  
YY.TAV. 18 - CONFRONTO - SEZ. AMB  
ZZ.TAV. 19i - CONFRONTO -PIANTA PT  
AAA. TAV. 20i - CONFRONTO -PIANTA P1 - COPERTURA  
BBB. TAV. 21 - CONFRONTO -PROSPETTI NO-SE  
CCC. TAV. 22 - CONFRONTO -PROSPETTI SO-NE  
DDD. TAV. 23i - CONFRONTO -SEZIONI AA-BB  
EEE. VALUTAZIONE PREVISIONALE CLIMA ACUSTICO  
FFF. VAUTAZIONE REQUISITI ACUSTICI  
GGG. STUDIO VALUTAZIONE INCIDENZA  
HHH. PARERE PARCO - VALUTAZIONE INCIDENZA SETTEMBRE 2018  
III. PARERE PARCO VALUTAZIONE INCIDENZA  
JJJ. TAV. 01L-IMPIANTI  
KKK. TAV. 02L-IMPIANTI  
LLL. TAV. 03L-IMPIANTI  
MMM. TAV. 04L-IMPIANTI  
NNN. TAV. 05L-IMPIANTI  
OOO. TAV. 06L-IMPIANTI  
PPP. RELAZIONE TECNICA DI CALCOLO ENERGETICA  
QQQ. RELAZIONE TECNICA L10\_91  
RRR. RELAZIONE-TECNICA-REA-Variante

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

**Dato atto** che il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio comunale;

**Visti:**

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 avente 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";

**Richiamati:**

- 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 succ. mod.;
- il vigente Regolamento di Contabilità Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 1 del 25 gennaio 2016;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 29/3/2017 di approvazione del Bilancio di previsione 2017-2019 e del Documento Unico di Programmazione 2017-2020 e la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 24/07/2017 relativa alla seconda variazione al Bilancio 2017-2019;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 79 del 20 aprile 2017 di approvazione del Peg finanziario 2017" e le successive deliberazioni di variazione;
- il Decreto sindacale P.G. 76050/2017 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 01/10/2017 - 31/12/2019;

**Visto:**

- il Decreto Legislativo n° 267 del 18 agosto 2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali";
- 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*";

**Acquisito** il parere tecnico sulla presente deliberazione ai sensi dell'articolo 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n° 267 da parte del Dirigente del Settore proponente in ordine alla regolarità tecnica e allegato al presente provvedimento per costituirne parte integrante e il parere contabile dal parte del Dirigente del Settore Servizi Finanziari e Contratti limitatamente al punto 5 del dispositivo;

**DELIBERA**

1. di dare atto che le premesse sopra riportate sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di prendere atto del contenuto della determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata con modalità asincrona ai sensi degli artt.14, comma 2, e 14-bis, L. 241/90 n. 63637 di PG - SUPRO 27688 del 18/07/2018 e della comunicazione a completamento per gli atti propedeutici al convenzionamento dell'intervento di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso dell'edificio "idroscalo" n. 101424 di PG del 20/11/2018;
3. di approvare la proposta di attuazione mediante permesso di costruire convenzionato per la "*Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso dell'edificio Idroscalo*" ai sensi dell'articolo 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, costituito dai seguenti elaborati:

- A. RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE
- B. ATTESTAZIONE DI PAGAMENTO
- C. ATTO DI PROPRIETA'
- D. DELEGA SOTTOSCRIZIONE DIGITALE
- E. DICHIARAZIONE ART. 4 PDR
- F. DICHIARAZIONE INVARIANZA IDRAULICA
- G. ESTRATTO CATASTALE
- H. RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
- I. RELAZIONE INTEGRAZIONI GIUGNO 2018
- J. Relazione-integrativa SETTEMBRE 2018
- K. RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE
- L. INTEGRAZIONE
- M. CME
- N. RELAZIONE ACCESSIBILITA'
- O. RELAZIONE DOTAZIONE PARCHEGGI
- P. RELAZIONE GEOLOGICA
- Q. RELAZIONE STRUTTURALE
- R. RELAZIONE TECNIICO IDRAULICA
- S. SCHEMA DI CONVENZIONE
- T. TABELLA ONERI E MONETIZZAZIONI
- U. TABELLA CALCOLO CC RISTRUTTURAZIONE
- V. DICHIARAZIONE IMPIANTI
- W. PARERE MOBILITA'
- X. PAESAGGISTICA-ORDINARIA

Y. PARERE-SOPRINTENDENZA-FEBBRAIO-2017  
 Z. AIPO - NULLA OSTA IDRAULICO  
 AA. PARERE PAVIA ACQUE  
 BB. PIANO GESTIONE EMERGENZA  
 CC. PARERE-PIANO-GESTIONE-EMERGENZA  
 DD. RILIEVO FOTOGRAFICO  
 EE. RENDER E FOTOINSERIMENTI  
 FF. TAV. 0 - SDF - RILIEVO  
 GG. TAV. 1 - SDF -PLAN. GENERALE  
 HH. TAV. 2i - SDF -PIANTA PT  
 II. TAV. 3i - SDF -PIANTA P1 - COPERTURA  
 JJ. TAV. 4 - SDF -PROSPETTI NO-SE  
 KK. TAV. 5 - SDF -PROSPETTI SO-NE  
 LL. TAV. 6 - SDF -SEZIONI AA-BB  
 MM. TAV. 7 - PROGETTO -PLAN. GENE. - SEZIONI AMB  
 NN. TAV. 8 - PROGETTO -PIANTA PT  
 OO. TAV. 8i - PROGETTO -PIANTA PT  
 PP. TAV. 9i - PROGETTO -PIANTA P1 - COPERTURA  
 QQ. TAV. 10i - PROGETTO -PIANTA P. SOTTOTETTO  
 RR. TAV. 11 - PROGETTO -PROSPETTI NO-SE  
 SS. TAV. 12 - PROGETTO -PROSPETTI SO-NE  
 TT. TAV. 13 - PROGETTO -PART. PROSPETTO NO  
 UU. TAV. 14 - PROGETTO -PART. PROSPETTO SO  
 VV. TAV. 15i - PROGETTO -SEZIONI AA-BB  
 WW. TAV. 16i - DIMOSTRAZIONE SUPERFICI  
 XX. TAV. 17i - ACCESSIBILITA'  
 YY. TAV. 18 - CONFRONTO - SEZ. AMB  
 ZZ. TAV. 19i - CONFRONTO -PIANTA PT  
 AAA. TAV. 20i - CONFRONTO -PIANTA P1 - COPERTURA  
 BBB. TAV. 21 - CONFRONTO -PROSPETTI NO-SE  
 CCC. TAV. 22 - CONFRONTO -PROSPETTI SO-NE  
 DDD. TAV. 23i - CONFRONTO -SEZIONI AA-BB  
 EEE. VALUTAZIONE PREVISIONALE CLIMA ACUSTICO  
 FFF. VALUTAZIONE REQUISITI ACUSTICI  
 GGG. STUDIO VALUTAZIONE INCIDENZA  
 HHH. PARERE PARCO - VALUTAZIONE INCIDENZA SETTEMBRE 2018  
 III. PARERE PARCO VALUTAZIONE INCIDENZA  
 JJJ. TAV. 01L-IMPIANTI  
 KKK. TAV. 02L-IMPIANTI  
 LLL. TAV. 03L-IMPIANTI  
 MMM. TAV. 04L-IMPIANTI  
 NNN. TAV. 05L-IMPIANTI  
 OOO. TAV. 06L-IMPIANTI  
 PPP. RELAZIONE TECNICA DI CALCOLO ENERGETICA  
 QQQ. RELAZIONE TECNICA L10\_91  
 RRR. RELAZIONE-TECNICA-REA-Variante

4. di dare atto che i permessi di costruire per l'edificazione dell'area potranno essere rilasciati solo previa stipula per atto pubblico dello schema di convenzione allegato al presente provvedimento;

5. di dare atto che il soggetto attuatore per il rilascio del titolo abilitativo all'intervento verserà un totale di € 209.563,69, con le modalità previste dalla normativa vigente, così suddivisi:

- € 42.867,19 per oneri di urbanizzazione primaria;
- € 43.667,35 per oneri di urbanizzazione secondaria;
- € 77.136,75 per contributo costo di costruzione;
- € 45.892,41 per monetizzazione parcheggi;

6. di stabilire che in relazione alla nota PG. n. 100991 del 19/11/2018 dovrà essere integrato lo schema di convenzione allegato con la condizione rispetto alla diretta responsabilità del proponente in relazione alla definizione delle procedure per la "*Concessione di occupazione del demanio idrico*", manlevando il Comune di Pavia da qualsiasi responsabilità al riguardo;

7. di dare mandato al Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio di stipulare la convenzione in rappresentanza del Comune di Pavia, con facoltà di apportare le eventuali integrazioni e modifiche di ordine non sostanziale, nonché di convenire le eventuali clausole complementari e integrative, che potessero rendersi necessarie e opportune in sede di stipula, il tutto senza bisogno di ulteriore ratifica;

8. di stabilire che la stipula in atto pubblico della convenzione che disciplina il presente intervento, dovrà avvenire entro 180 giorni dall'esecutività del presente provvedimento. 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;

9. di dare mandato al Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio affinché provveda a tutti gli atti necessari e conseguenti per l'esecuzione del presente provvedimento;

10. di dare mandato del Settore Pianificazione e Gestione Territorio, 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  
Massimo Depaoli

Segretario Generale  
Carmelo Fontana