

Piano Integrato di Intervento per variazione di destinazione d'uso senza opere edili

Lodi, Corso Roma 102, 104 – via San Martino 2

“Palazzo Ghisi già Sommariva”

RELAZIONE TECNICA

La Banca Centropadana _____

Il Tecnico _____

Il Tecnico _____

Indice

1. Premessa
2. Inquadramento vincolistico ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42
3. Inquadramento urbanistico
4. Oggetto della richiesta
5. Iter autorizzativo
6. Motivazione della richiesta di adozione del Piano Integrato di Intervento
7. Rispetto dei requisiti igienico sanitari
8. Inquadramento catastale e consistenza immobiliare
9. Dotazione minima di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione
10. Dotazione minima di aree per parcheggi pubblici
11. Standard qualitativi
12. Cessione aree
13. Quadro economico
14. Convenzione
15. Rilevo fotografico
16. Schede catastali

1. Premessa

Ubicazione dell'immobile: Palazzo "Ghisi già Sommariva", Lodi, Corso Roma n. 102, 104, via S. Martino n. 2, immobile soggetto a provvedimento di tutela del 16.6.1912 emesso dal Ministero dell'Istruzione Pubblica del Regno d'Italia

Palazzo "Ghisi già Sommariva", storicamente sviluppato sull'intero mappale 278, nel corso degli anni è stato suddiviso in più unità immobiliari. Una porzione dell'immobile (superiore al 50% dell'intero) è stata acquisita nel 2012 dalla Banca Centropadana, e destinata a sede generale del Gruppo Bancario (Autorizzazione n. prot. 6962 FPC del 5 giugno 2012 e successive varianti e integrazioni - Soprintendenza Milano).

Il continuo e costante sviluppo dello standard socio occupazionale della Banca Centropadana necessita di un incremento degli attuali spazi disponibili; l'intenzione dell'Istituto Bancario è di acquisire la restante parte dell'immobile per colmare le nuove esigenze organizzative del gruppo dirigenziale.

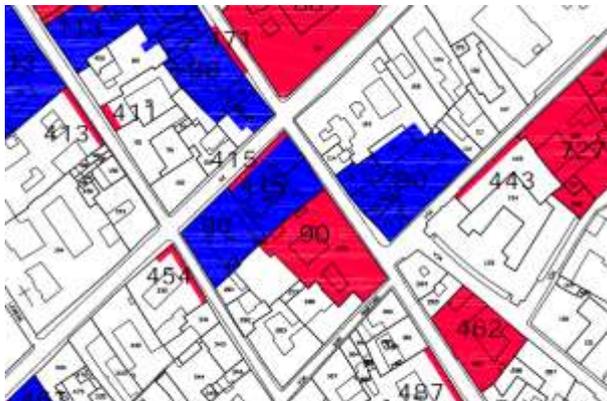
Le intenzioni della BCC Centropadana vengono rese operative in due distinti e separati step successivi:

- 1° step, apertura di un primo procedimento amministrativo limitato alla porzione di immobile da acquisire con richiesta di variazione di destinazione d'uso senza opere edili (oggetto di PII);
- 2° step, chiuso il primo procedimento amministrativo segue l'apertura di un secondo procedimento amministrativo con progetto di conservazione e restauro della porzione di immobile da acquisire in ampliamento alla porzione già operativa di proprietà Centropadana (oggetto di successivo PII)



2. Inquadramento vincolistico ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42

L'immobile è sottoposto a vincolo diretto ai sensi dell'art. 21 D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42



Vincoli da sovrintendenza

-  Vincolo diretto: Art. 21 - D.Lgs. 22 Gennaio 2004 n. 42 e sm.l.
-  Vincolo indiretto: Art. 45 - D.Lgs. 22 Gennaio 2004 n. 42 e sm.l.
-  Vincolo paesaggistico: Ex L. 29 Giugno 1939 n. 1497
-  Cono panoramico: Ex L. 29 Giugno 1939 n. 1497 - DM 09/051960

Vincoli da Soprintendenza: estratto da PdR 5.3
PGT Comune di Lodi



Provvedimento di tutela del 16.6.1912 emesso dal Ministero dell'Istruzione Pubblica del Regno d'Italia

3. Inquadramento urbanistico

Gli immobili sono identificati nel vigente PGT del comune di Lodi come “Centro storico” disciplinati dall’Articolo 28.8 “Destinazione d’uso degli immobili e gruppi funzionali” le cui principali prescrizioni sono elencate nella tabella seguente:

GF non ammessi	GF regolati	Assi Commerciali
GF I (b, c) se di nuova realizzazione GF III e (se di nuova realizzazione) GF IV GF VI	GF Ia, GF III, massimo 50% della Slp (al primo e secondo piano fuori terra degli edifici), da verificare per ciascun edificio o edifici interessato/i dalla richiesta di titolo abilitativo. <u>Tale limitazione percentuale può non applicarsi agli edifici vincolati dalla Soprintendenza, sulla base dello specifico parere di competenza (ai sensi del D. Lgs 42/2004).</u>	Negli assi commerciali individuati nella tavola PdR 6, ai fini di conservare e valorizzare le caratteristiche di centro commerciale naturale del Centro storico della città, non è consentita la sostituzione verso altri gruppi funzionali del Gruppo funzionale GF Ia esistente alla data di adozione del PdR, ad eccezione del passaggio dal GF Ia verso il Gruppo funzionale GF V (Servizi pubblici).



Assetto della città consolidata: estratto “Assetto della città consolidata”
Tavola delle regole PdR 7b”



Assetto della città consolidata: estratto “Assetto della città storica - modalità di intervento”
Tavola delle regole PdR 6

Dalla lettura delle prescrizioni dell’art. 28.8 delle NTA della tavola PdR6 si evince:

- Corso Roma è individuato “Asse Commerciale” nella tavola PdR 6, visto l’articolo 28.8 del PdR1 non è ammissibile la conversione degli usi attuali in gruppo funzionale GF III.
- Il gruppo funzionale GF III è ammesso ma limitato al 50% della SLP al di fuori degli assi commerciali, la limitazione può essere superata a seguito di parere favorevole della competente Soprintendenza

4. Oggetto della richiesta

Corso Roma è individuato quale asse commerciale dalla Tav. 6 del PdR ed ai sensi del comma 2 art 28.8 delle relative NTA non è consentita la sostituzione verso altri gruppi funzionali (eccezion fatta della sostituzione verso il Gruppo Funzionale GF V (servizi pubblici) del Gruppo Funzionale "GF la" esistente alla data di adozione del PdR (adottato con delibera C.C. n. 13 del 06.02.2010). Per superare le incompatibilità al vigente Piano delle Regole si procede utilizzando lo strumento urbanistico del "Programma integrato di Intervento" attraverso il quale si chiede alla Pubblica Amministrazione:

- Una variante di destinazione d'uso senza opere edili in gruppo funzionale "GF III a" delle unità immobiliari collocate sull'asse commerciale di Corso Roma nel seguito definite ""Comparto di PII"" (art. 28.8 PdR)
- Una variante di destinazione d'uso senza opere edili in gruppo funzionale "GIII a" delle restanti parti dell'immobile per una quota maggiore del 50% della SLP a seguito di parere favorevole rilasciato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Cremona, Lodi, Mantova con nota del 03.02.2017 prot. N. 30.

5. Iter autorizzativo

Due sono le principali motivazioni che giustificano la richiesta di un iter autorizzativo suddiviso in due distinti step successivi:

- 1°) La volontà della banca Centropadana è quella di ripristinare per intero lo storico sedime di "Palazzo Ghisi già Sommariva; in qualità di promissaria acquirente, vuole accertarsi, prima di finalizzare l'atto di compravendita e di commissionare il progetto di Conservazione e Restauro, che le nuova funzione che intende insediare siano compatibili con il vigente quadro normativo locale e sovracomunale.
- 2°) Gli immobili sono attualmente occupati dai legittimi proprietari, la redazione del progetto di Conservazione e Restauro implica una campagna di indagini, preventivamente concordata con la Soprintendenza dei beni Architettonici, di tipo chimico/fisico/meccanico (anche invasive) non tecnicamente compatibili con le attività residenziali e commerciali presenti nell'immobile.

6. Motivazione della richiesta di adozione del Piano Integrato di Intervento

Le motivazioni della richiesta di adozione del Piano Integrato di Intervento è giustificata dalle nuove necessità della Banca Centropadana che ha da poco effettuato l'importante investimento di realizzazione della nuova sede a Lodi e che, con l'ampliamento, porterebbe ad incrementare lo "standard socio-occupazionale" che già la nuova sede ha portato come indotto alla città.

7. Rispetto dei requisiti igienico sanitari

L'immobile è soggetto a provvedimento di tutela del 16.6.1912 emesso dal Ministero dell'Istruzione Pubblica del Regno d'Italia (aggiornato alla parte seconda del D.Lgs 42/2004); oggetto della richiesta del Programma Integrato è il solo cambio funzionale della SLP esistente senza opere edili, non sono previsti incrementi di volume, di SLP o qualsiasi altra tipologia o genere di opere che possano alterare l'attuale conformazione dell'edificio (sagoma, prospetti, sezioni, planimetrie). Per tutti quei locali che allo stato attuale non rispettano le prescrizioni igienico sanitarie si chiede deroga all'art. 3.4.10 del Locale Regolamento d'Igiene. Non sono previsti interventi in copertura, ai sensi dell'art 3.2.11 del

Locale Regolamento d'Igiene non è prevista l'installazione di dispositivi concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto. Non sono previsti interventi sugli impianti di climatizzazione e illuminazione esistenti.

8. Inquadramento catastale e consistenza immobiliare

Immobili ubicati in corso Roma ai civici n. 102 e 104, via San Martino n. 2

Identificazione catastale: foglio 42, particella 278 subalterni 24, 25, 27, 29, 30, 705, 706, 707, 708



Catasto fabbricati: consistenza fabbricati

Foglio	Mappale	Subalterno	Destinazione		SLP [mq]	Piano
42	278	24	C/1 "Comparto di PII"	Negoziò	213,66	Terra
42	278	29	C/1 "Comparto di PII"	Negoziò	199,46	Terra
42	278	30	C/2	Deposito	40,45	Terra
42	278	706	C/2	Deposito	52,30	Terra
42	278	25	A/3	Residenza	63,33	Primo
42	278	705	A/4	Residenza	44,69	Primo
42	278	707	A/2	Residenza	396,04	Primo
42	278	27	A/3	Residenza	63,33	Secondo

La consistenza dell'immobile è di 1073.26 mq di SLP suddivisa in:

- 413.12 mq "Comparto di PII" collocato al piano terra in corrispondenza "dell'asse commerciale"
- 660.14 mq altre superfici oggetto di variante di destinazione d'uso.

Altre superfici presenti nell'immobile non comprese nel comparto del Piano Integrato di Intervento e non oggetto di variante di destinazione d'uso:

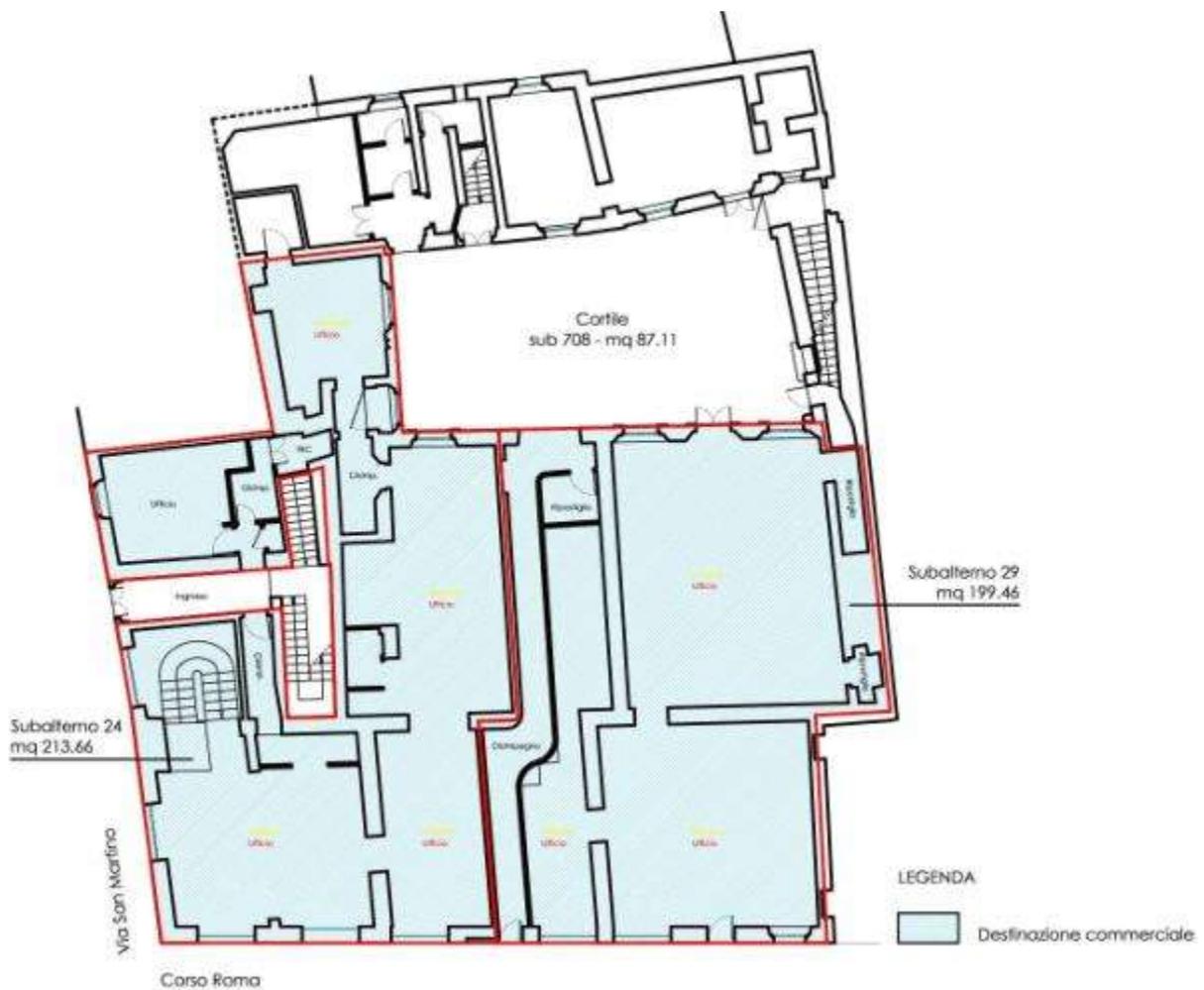
- cantine 223.20 mq (superficie netta);
- sottotetti 391.66 mq (superficie netta)

9. Dotazione minima di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione

Il Piano dei Servizi individua le seguenti dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico che devono essere assicurate nei piani attuativi, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05 e s.m.i.:

- a) per la SLP destinata a residenza, ricettivo, terziario-direzionale, artigianale e commerciale (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita): 100% della SLP;

Considerate le prescrizioni dell'art. 28.8 delle NTA Pdr1, la "dotazione minima di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione attuativa" previste dal piano dei servizi si applicano alle sole aree "Comparto di PII" comprese nell'asse commerciale di Corso Roma.



Planimetria del piano terra spazi commerciali

Foglio	Mappale	Subalferno	SLP [mq]	Aliquota	Aree per servizi [mq]
42	278	24	213,66	100%	213,66
42	278	29	199,46	100%	199,46
				TOTALE	413,12

10. Dotazione minima di aree per parcheggi pubblici

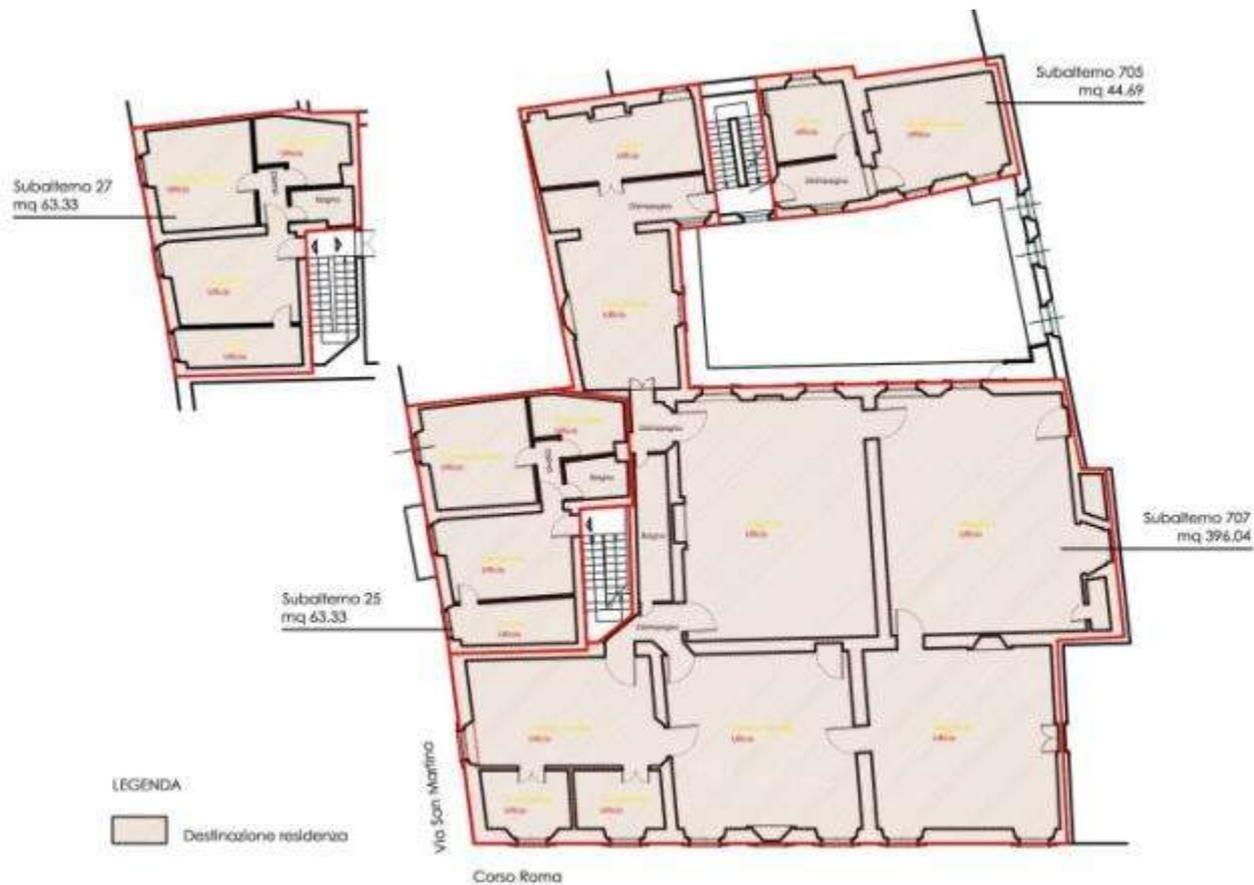
Nell'esecuzione dei piani attuativi degli ambiti di trasformazione ed espansione, e negli interventi soggetti a pianificazione coordinata, all'interno della superficie destinata alle aree per servizi pubblici e di interesse generale, ed in quanto parte integrante di questa, dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico, da ricavare all'interno del comparto assoggettato a pianificazione attuativa, nella misura di:

- 1 posto auto ogni 35 mq di superficie delle attività terziario/direzionali ed artigianali.

Le prescrizioni "Dotazione minima di aree per parcheggi pubblici" si applicano sull'intera consistenza immobiliare dettagliata per subalterni nelle figure seguenti e riassunta nella tabella consuntiva finale.



Planimetria piano terra ad uso commerciale e deposito



Planimetria piano primo e secondo ad uso residenza

Foglio	Mappale	Subalterno	SLP [mq]	n. posti auto	Superficie posti auto [mq]
42	278	30	40,45	1,2	15,60
42	278	706	52,3	1,5	20,17
42	278	25	63,33	1,8	24,43
42	278	705	44,69	1,3	17,24
42	278	707	396,04	11,3	152,76
42	278	27	63,33	1,8	24,43
				TOTALE	254,63

Dotazione minima di aree per parcheggi pubblici. Tabella consuntiva.

13. Quadro economico

Nella tabella riportata qui di seguito sono quantificati i vantaggi economici (Quadro economico) a favore dell'amministrazione comunale di Lodi derivanti da quanto sin qui descritto e costituenti gli impegni assunti per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento.

Per la determinazione del Quadro economico è stato fatto riferimento alle seguenti aliquote:

- Monetizzazione standard urbanistici €/mq 284.67
- Monetizzazione standard qualitativi €/mq 45.00

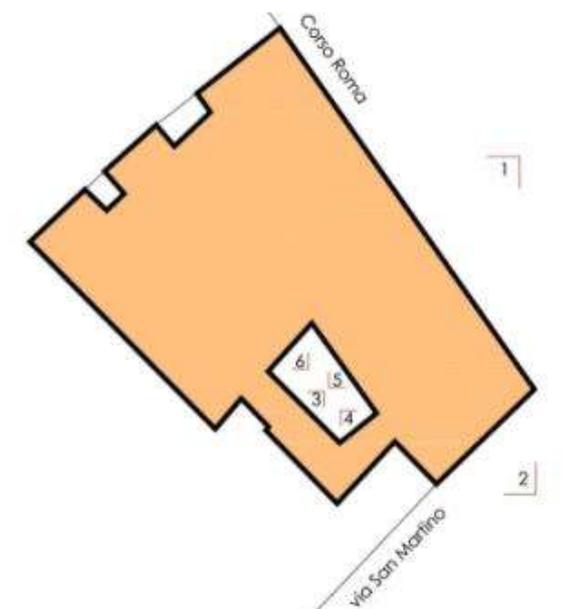
	mq	Aliquota	Imponibile
Cessione aree	206,56	€ 284,67	€ 58.801,44
Dotazione minima di aree interne al comparto	413,12	€ 284,67	€ 117.602,87
Dotazione minima posti auto	254,63	€ 284,67	€ 72.484,22
Standard qualitativi	413,12	€ 45,00	€ 18.590,40
			€ 267.478,93

14. Convenzione

Il rilascio del Permesso di Costruire ovvero della presentazione della Denuncia di Inizio Attività relativamente agli interventi contemplati dal Piano Integrato di Intervento come sopra descritto è subordinato alla stipula di una convenzione tra il proponente e il Comune di Lodi.

Si allega bozza di convenzione che eventualmente potrà essere perfezionata o integrata ad approvazione del Piano Integrato di Intervento.

15. Rilievo fotografico



Punti di presa

Foto 1 – Fronte Corso Roma



Foto 2 - Fronte via San Martino



Foto 3- Fronte corte interna



Foto 4- Fronte corte interna



Foto 5- Fronte corte interna



Foto 6- Fronte corte interna



16. Schede catastali

Mod. 1 E. - Ed. 6. 3. - 1976	MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(A. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1968, N. 512)</small>	Min. 8 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lice 15
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>LODI</u> Via <u>Corso Roma</u> <u>52</u> Ditto <u>SUBINASHI, GIORGIO</u> nat. a <u>LODI</u> il <u>3-1-1928</u> <u>BRNO</u> <u>MARTINO</u> <u>LODI</u> il <u>26-1-1898</u> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>MILANO</u>		
ORIENTAMENTO SCALA DI 1:200		
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		
DATA <u>Par. 3 5/76</u> PROT. N° <u>42/447/275</u>		Compilato dal Geom. <u>ROSTINO</u> (Titolo, nome e cognome del tecnico) <u>FEDINI</u> Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di <u>MILANO</u> n° <u>2449</u> DATA <u>11-7-1976</u> Firma: <u>Giuseppe Rostino</u>
15 MAR 1976		mh 34



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

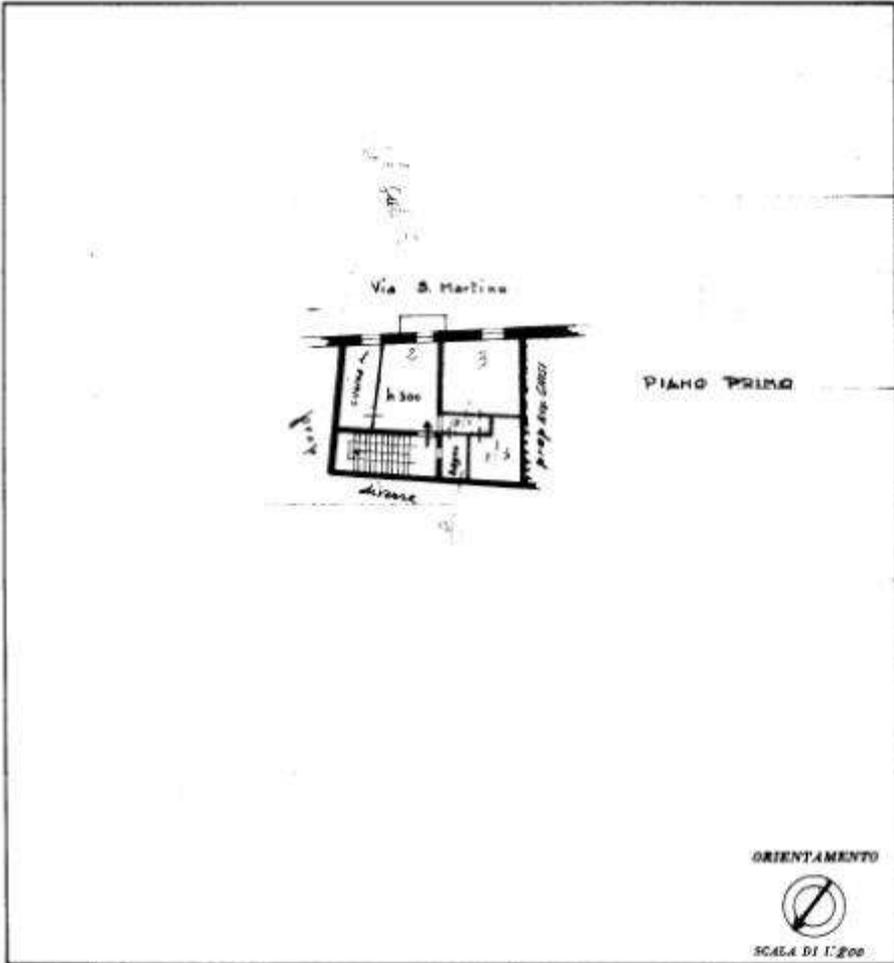
Lire
15

(R. DECRETO-LEGGI N. APRILE 1964, N. 410)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LODI Via S. Martino

Dime SUBINAGH - Circolo n. 1081 - S. 1928 - 20000 - Catasto n. 1001 Ed. 1898

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

partita 509

DATA 14.12.1970

PROV. N° PARTE B

Compilata dal Geom. BERTINO
(Firma, nome e cognome del tecnico)
P.E.N. (M)

Inscritta all'Albo dei Geometri
della Provincia di MILANO n. 2449
nata 11-2-1970
Firma Luigi Bortone

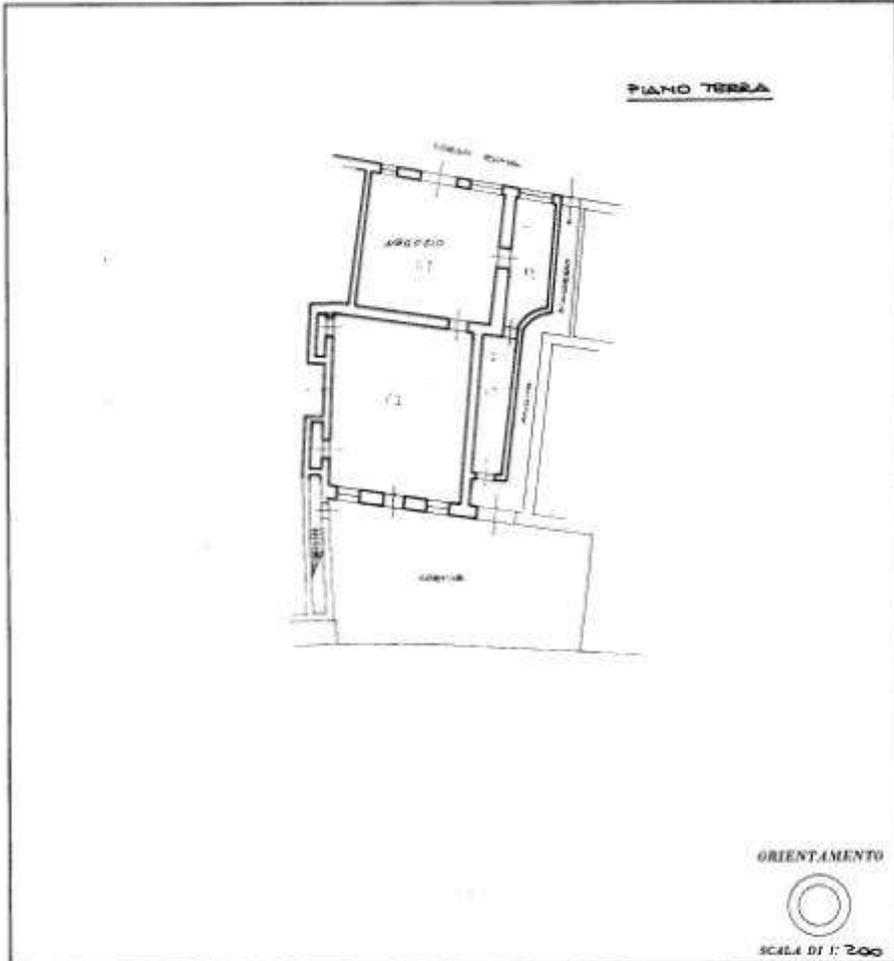


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 50

(A. DECRETO LEGGE 25 APRILE 1954, N. 412)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Loai Via Corso Roma 102
Ditta Gius. Alberto nato a Loai il 18/01/1923 di Gius. Elisa nata a Loai il 18/02/1931
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esatale di Milano



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROV. N°	33051	Partita	508
		Foglio	42
		Mapp.	218
		Sub.	45
			Porz. B

Completata dal Geometra
Giuseppe Leon
Tavola n° Alto del Catasto n° 330
Adm. Provinciale di Milano
DATA _____
Firma: _____



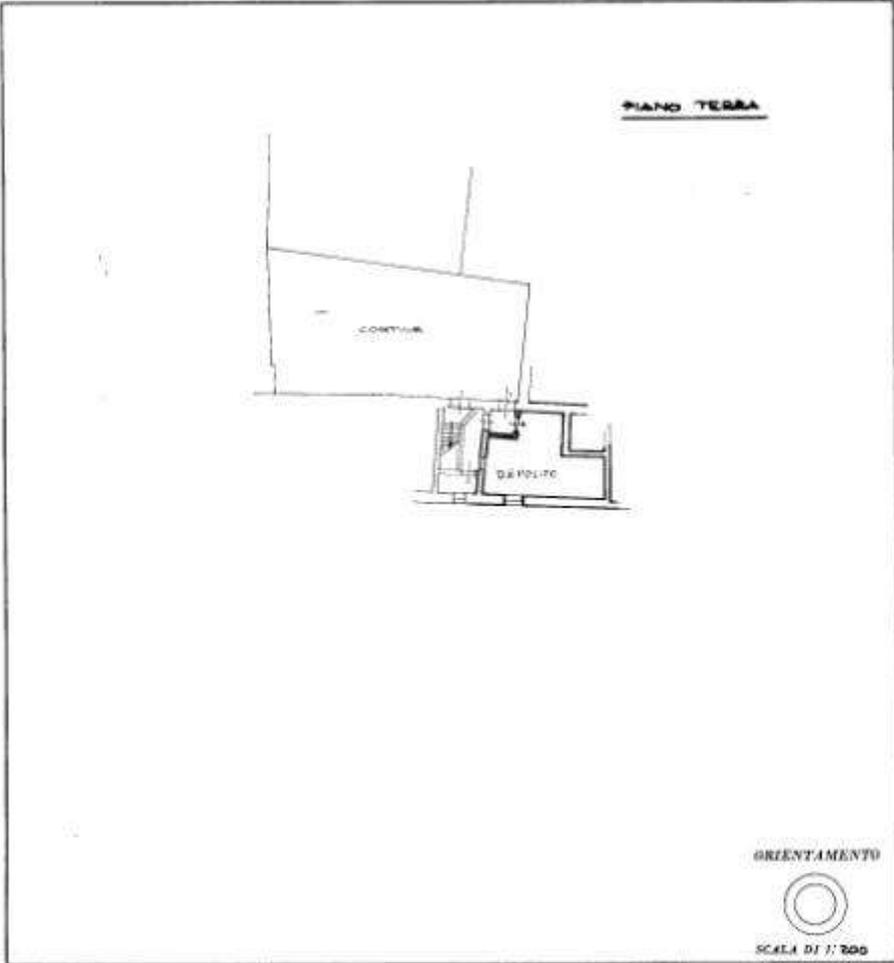
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. REGIATO LEGGE 11 APRILE 1934, N. 110)

Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di LODI Via Corso Roma 102
Ditta GIULIO ALBERTI nato a LODI il 18/1/1863 A/S. GIULIA ELISA nata a LODI il 28/2/1932 A/S
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 33657 - 4 FEB. 1986	Foglio 500 Foglio 48 Mappa 240 Sub 70 Pozz. C
--	---

Completata dal GEOMETRA
(Firma, nome e cognome dell'incaricato)

GIORGIO L. BOTTI

Incarico di Ufficio del GEOMETRA N° 3940
Provincia di MILANO

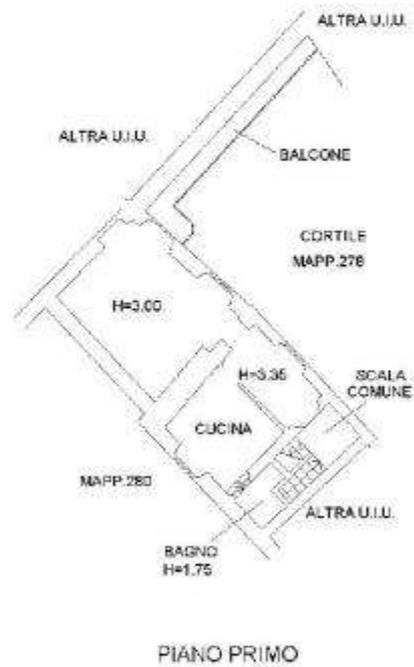
DATA _____

Firma: _____

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lodi

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Lodi	
Corso Roma _____ civ. 52	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Vanelli Federico
Foglio: 42	Iscritto all'albo:
Particella: 278	Geometri
Subalterno: 705	Prov. Lodi _____ N. 633

Scheda n. 1 Scala 1:200



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lodi

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Lodi
Corso Roma _____ civ. 102

Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 42 Particella: 278 Subalterno: 706	Compilata da: Vanelli Federico Iscritto all'albo: Geometri Prov. Lodi _____ N. 633
---	--

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRENO



17. Elenco allegati

- Allegato 2 valutazione di coerenza e compatibilità ambientale
- Allegato 3 Valutazione di clima acustico
- Allegato 4 Nulla osta Soprintendenza
- Allegato 5 Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (Geologo)
- Allegato 6 Bozza di convenzione
- Allegato 7 Tavola ARC 01 Inquadramento catastale. Rilievo Fotografico
- Allegato 8 Tavola ARC 02 Estratto di mappa - Estratto di PGT - Estratto vincoli Soprintendenza
- Planimetria piano interrato
- Allegato 9 Tavola ARC 03 Planimetria piano terra e mezzanino – destinazione d'uso attuale
- Allegato 10 Tavola ARC 04 Planimetria piano primo e secondo – destinazione d'uso attuale
- Allegato 11 Tavola ARC 05 Planimetria sottotetti
- Allegato 12 Tavola ARC 06 Prospetti e sezioni
- Allegato 13 Tavola ARC 07 Planimetria piano terra e piano mezzanino – variazione destinazione d'uso
- Allegato 14 Tavola ARC 08 Planimetria piano primo e secondo - variazione destinazione d'uso
- Allegato 15 Tavola ARC 09 Planimetria piano interrato, terra, mezzanino, primo, secondo, sottotetto - stato di confronto
- Allegato 16 Tavola ARC 10 Consistenza immobiliare