

Milano, 08 aprile 2022

Spett. **Comune di Pavia**

Via Scopoli, 1

Pavia

Alla c.a. dell'Ing. Giovanni Biolzi,

Responsabile del Settore 7 – Urbanistica, Edilizia, Patrimonio, Ambiente e Verde Pubblico del Comune di Pavia

Ing. Alberto Lanati

Responsabile del Servizio Urbanistica

Trasmessa via: PEC

Oggetto: integrazione all'istanza di adesione alla promozione dell'accordo di programma per la rigenerazione dell'area ex Necchi, presentata in data 15 ottobre 2019 (e successive integrazioni) - sostituzione degli elaborati presentati in data 14 febbraio 2022 (P.G. n° 16774) e richiesta di avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica relativa al PII

La scrivente PV01.RE S.r.l., con sede in Bolzano, piazza del Grano 3, in persona dell'amministratore delegato, Ing. Paolo Signoretti,

premessato che

- la società PV01.RE S.r.l (in seguito anche la “**Società**”) è proprietaria di una porzione dell'area denominata “ex Necchi” (in seguito anche l’“**Area**”), sita in Comune di Pavia, tra viale della Repubblica, via Rismondo e la ferrovia/via Brambilla;
- l'Area è inserita nel Documento di Piano del vigente PGT nell'ambito di trasformazione “AD2 – Necchi e scalo F.S.” all'interno del sub-ambito AD2a quale area industriale dismessa da destinare alla rigenerazione urbana ed è individuata nell'Areale di programmazione della rigenerazione territoriale n. 13 di Pavia, dall'Integrazione del PTR alla l.r 31/14, nonché nel Piano Territoriale d'Area Regionale dei Navigli Lombardi (Obiettivo 6 del DdP del PTR, nell'ambito dell'Azione 3);
- i citati atti di pianificazione e programmazione individuano nella programmazione negoziata lo strumento per la rigenerazione del quadrante territoriale in questione;
- le predette esigenze di rigenerazione urbana e di rivitalizzazione del tessuto urbano circostante, hanno indotto la Società a presentare, in data 15 ottobre 2019, un'istanza di adesione alla promozione dell'accordo di programma per la rigenerazione dell'area ex Necchi e la realizzazione di interventi e opere di interesse regionale e comunale, secondo le previsioni dell'art. 34 D. Lgs. n. 267/2000 e della legislazione regionale in materia (L.R. n. 19/2019 e Reg. Reg. n. 6/2020);

considerato che

- a seguito della presentazione dell'istanza è stato avviato un confronto tra l'amministrazione comunale e la Società, volto a meglio approfondire - in uno spirito di partenariato territoriale –

le progettualità e le priorità strategiche connesse alla rigenerazione urbana del settore nord del Comune di Pavia, che prevede altresì il potenziamento del settore viario cittadino e il potenziamento delle connessioni urbane con la linea ferroviaria Milano-Genova attraverso la realizzazione di una nuova fermata ferroviaria (S13 di Pavia Nord);

- l'interesse strategico dell'obiettivo di rigenerazione è dimostrato dalla convergenza di risorse economiche tanto che la nuova fermata ferroviaria S13 è stata inserita tra gli interventi infrastrutturali da finanziare con la DGR n. X/7587 del 18 dicembre 2017 e con la successiva DCR n. XI/1650 del 17 dicembre 2020; il Comune di Pavia ha inoltre ottenuto il finanziamento per la realizzazione di una connessione ciclo-pedonale lungo la direttrice S. Matteo nell'ambito del cd. Bando Periferie;
- l'attualità e l'importanza strategica del processo di rigenerazione sono state da ultimo riconosciute dal Comune di Pavia con l'individuazione dell'Area come ambito di rigenerazione ai sensi dell'art. 8-bis della L.R. n. 12/2005, tramite la delibera consiliare n. 9 del 15 giugno 2020, dandosi atto che era stata già avviata una concertazione tra i soggetti interessati;
- nell'ambito della predetta concertazione è stata condivisa sia la necessità della realizzazione delle opere funzionali al potenziamento delle connessioni ferroviarie e viarie del settore urbano, sia l'apporto che l'attuazione degli interventi sull'area dismessa ex-Necchi può dare al processo di rigenerazione dell'intero quadrante, con positive ricadute in tema di sostenibilità ambientale, sociale ed economica;

considerato, altresì, che

- l'istanza di adesione presentata in data 15 ottobre 2019 è stata successivamente integrata in data 17 marzo 2021 e in data 14 giugno 2021;
- a seguito delle predette integrazioni, il Comune e la Società hanno verificato che le opere di viabilità pubblica, così come le opere necessarie a collegare il polo ospedaliero/università alla nuova fermata S13 e la stessa fermata S13, esterne all'Area di proprietà dell'operatore, sono funzionali all'intero settore Nord della città di Pavia;
- dette opere oltre ad avere una rilevanza sovracomunale presentano costi realizzativi troppo ingenti per essere sostenuti da un operatore privato che già si farà carico della bonifica del sito, così come della realizzazione di tutte le opere pubbliche interne all'ambito interessato dal PII;
- in considerazione della rilevanza sovracomunale e comunale di dette opere esterne al PII, il Comune potrà richiedere e usufruire di diverse fonti di finanziamento regionali e statali (tra le quali per esempio il PNRR), finalizzate alla rigenerazione e alla ripresa economica dei comuni lombardi, all'incentivazione della mobilità sostenibile e alla rigenerazione e qualità dell'abitare;
- la Società, in data 14 febbraio 2022 (P.G. n° 16774) ha sostituito gli elaborati precedentemente integrati al fine di richiedere l'avvio del procedimento per un Programma Integrato di Intervento (PII ex art. 92 L.R. 12/2005 e s.m.i.) in variante al PGT vigente;
- la richiesta di PII è relativa all'Area di proprietà, escludendo da tale procedimento le succitate opere esterne all'Area per le quali, in un'ottica di fattiva collaborazione con il Comune, la Società si offre di redigere i progetti definitivi;
- il Comune di Pavia attraverso il settore 7, in data 21 febbraio 2022, ha comunicato l'avvio del procedimento ai sensi degli artt. 5, 7 e 8 della Legge 7/8/1990 n° 241 e ss.mm.ii chiedendo ulteriori approfondimenti e integrazioni da apportare alla proposta definitiva di PII;

tutto ciò premesso e considerato, la Società, ai fini di garantire un più celere ed efficace conseguimento dell'interesse pubblico, così come riconosciuto dall'art. 1, c. 2 della L.R. n. 19/2019, e secondo le modalità previste all'art. 23, c. 4 del R.R. n. 6/2020,

presenta

la seguente documentazione a sostituzione di quanto protocollato con le precedenti istanze, ivi compresa quella del 14 febbraio 2022, essendo stati approfonditi e analizzati gli aspetti evidenziati dal settore 7 nella comunicazione del 21 febbraio 2022.

A tal fine si allegano alla presente gli elaborati di seguito indicati:

Cod. cartiglio	Titolo elaborato	Formato	Scala
Documentazione generale			
PII - DG 02	Relazione tecnico illustrativa		
PII - DG 05	Relazione economico finanziaria		
PII - DG 06	Stima economica parametrica delle opere di urbanizzazione interne al perimetro del PII		
PII - DG 08	Rapporto preliminare di Verifica di Assoggettabilità alla VAS		
PII - DG 09	Format screening semplificato di V.INC.A		
PII - DG 11	Schema di Convenzione		
PII - DG 12	Atti di provenienza		
Documentazione Inquadramento			
PII - DI 01	Estratti delle tavole PTCP con indicazione perimetro PII	A1	1:5000
PII - DI 02	Estratti delle tavole PTCP con indicazione perimetro PII	A1	1:5000
PII - DI 03	Estratti delle tavole PTCP con indicazione perimetro PII	A1	1:5000
PII - DI 04	Estratti delle tavole PGT con indicazione perimetro PII	A1	1:5000
PII - DI 05	Disciplina del territorio con indicazione perimetro PII	A1	1:2000
PII - DI 06	Estratti delle tavole PGT PdS con indicazione perimetro PII	A1	1:2000
PII - DI 07	Estratti delle tavole PGT con indicazione perimetro PII - Carte dei vincoli	A1	1:2000
Stato di fatto			
PII - SDF 01	Inquadramento generale strategico – quadrante nord di Pavia	A0	1:5000
PII - SDF 02	Inquadramento catastale	A1	1:2000
PII - SDF 03.0	Planimetria generale dello stato di fatto	A1	1:1000
PII - SDF 03.1	Planimetria dei sottoservizi - rete di comunicazione	A1	1:1000
PII - SDF 03.2	Planimetria dei sottoservizi - rete elettrica	A1	1:1000
PII - SDF 03.3	Planimetria dei sottoservizi - rete gas	A1	1:1000
PII - SDF 03.4	Planimetria dei sottoservizi - rete idrica	A1	1:1000
PII - SDF 04	Sezioni dell'Area ex Necchi (PV01.RE srl) e dell'Ambito ferroviario	A0	1:500
PII - SDF 05	Viste fotografiche	A0	-
Stato di progetto			
PII - SDP 01	Inquadramento territoriale progetto di rigenerazione – quadrante nord di Pavia	A0	1:5000
PII - SDP 02	Inquadramento ambito di PII	A0	1:2000
PII - SDP 03	Unità minime d'intervento	A1	1:1000
PII - SDP 04	Masterplan della rigenerazione dell'area ex Necchi	A1	1:1000
PII - SDP 05	Profili altimetrici del progetto di rigenerazione dell'area ex Necchi 1/2	A1+	1:500
PII - SDP 06	Profili altimetrici del progetto di rigenerazione dell'area ex Necchi 2/2	A1+	1:500
PII - SDP 07	Edifici esistenti: quadro degli interventi di demolizione o di riqualificazione	A1	1:2000
PII - SDP 09	Planimetria della superficie filtrante	A1	1:1000

PII - SDP 10	Planimetria delle dotazioni territoriali	A1	1:2000
PII - SDP 11	Planimetria dei parcheggi	A1	1:2000
Urbanizzazioni			
PII - URB 08	Planimetria di progetto degli spazi aperti (Piazza delle Connessioni)	A1	
PII - URB 09	Planimetria di progetto degli spazi aperti (orti urbani)	A1	
PII - URB 10	Planimetria di progetto degli spazi aperti (area gioco)	A1	
PII - URB 11	Abaco degli spazi aperti (alberature)	A1	1:1000
PII - URB 12	Abaco degli spazi aperti (pavimentazioni e arredi)	A1	1:1000
PII - URB 13	Soluzioni di abbattimento delle barriere architettoniche	A1	1:1000

Inoltre, dato atto che con la presente istanza la Società:

- si è offerta di redigere i progetti definitivi delle succitate Opere Esterne;
- precisa, di concerto con il Comune, che la trasmissione dei progetti definitivi delle Opere Esterne è da considerarsi come atto di piena liberalità e che comunque ciò non potrà comportare richiesta di indennizzi o rimborsi di qualsiasi genere in relazione all'accoglimento o meno della proposta in oggetto.
- conferma, come da comunicazione trasmessa a mezzo PEC in data 14 luglio 2021, la disponibilità ad assumere le spese per la consulenza legale a favore del Comune nell'ambito della procedura per la rigenerazione urbana dell'Area per un massimo di euro 30.000 (trentamila,00) oltre iva e cpa nella misura di legge.

chiede

che venga celermente avviato il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativo alla proposta di PII di cui alla presente istanza e del relativo iter autorizzativo.

Con osservanza.

PV01.RE S.r.l. (firmato digitalmente)