



COMUNE DI CODOGNO
PROVINCIA DI LODI

OGGETTO

**PIANO DI RECUPERO
PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO**

IMMOBILE

F. 24 MAPP. 247 SUB. 706

MAPP. 249 SUB. 713

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

DATA

OTTOBRE 2014

SCALA

ALLEGATO

A

IL COMMITTENTE

DOTT. CESARE GATTONI

IL PROGETTISTA



ARCHITETTO MICHELA CURTI
26845 CODOGNO (LO) - VIA DANTE ALIGHIERI, 18
TEL. 0377/30677 FAX 0377/437858
E-MAIL: MICHELA.CURTI@HOTMAIL.COM



Michele Curti

1) INQUADRAMENTO URBANISTICO

La porzione di fabbricato posta al primo piano, distinta catastalmente con i mappali 247 sub. 706 e 249 sub. 713 del foglio 24, è ubicata nel centro storico di Codogno, con ingresso da Piazza Novello civ. 4/b e si estende fino a via Roma, su cui si affaccia il prospetto principale (n. 3 finestre al primo piano). Le altre facciate danno su cortili interni.

Nel vigente P.G.T. il fabbricato in oggetto è azzonato in ambito Nucleo Antico art. 43 NTA e precisamente per la maggior parte nel Nucleo Antico – classe 2, art. 43.4 e la parte di ingresso da Piazza Novello in Nucleo Antico – classe 3, art. 43.5.

2) SITUAZIONE DELLA PROPRIETA' DEL COMPARTO

Attualmente la proprietà dell'immobile in oggetto risulta la Società Unicredit Spa così come si evince dal titolo di proprietà a rogito Notaio Dott. Pietro Soriani del 21/12/2011 rep. n. 382636 – racc. n. 84289.

Il Notaio Dott. Cesare Gattoni, risulta firmatario della presente proposta di cambio di destinazione d'uso, quale promissario acquirente in forza dell'autorizzazione rilasciata dalla suddetta proprietà in data 21/10/2014.

3) LOCALIZZAZIONE

La porzione di fabbricato oggetto del cambio di destinazione d'uso è posta al primo piano, con ingresso al piano terra da Piazza Novello civ. 4/b e si estende fino alla via Roma dove è posto il prospetto principale (n. 3 finestre al primo piano) ed ingresso e vetrine dell'attuale sede della filiale di Codogno della Unicredit Banca.

L'intero fabbricato confina:

A Nord	:	con i beni al mappale 246 del foglio 24 e beni al mappale 249 sub. 506
A Est	:	beni al mappale 249 del foglio 24 e Piazza Novello
A Sud	:	beni al mappale 248 del foglio 24
A Ovest	:	via Roma

4) IPOTESI DI PROGETTO DI CAMBIO DESTINAZIONE D'USO

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare, oggetto del cambio di destinazione d'uso, risulta edificato prima del 01/09/1967 ed in seguito è stato oggetto di vari interventi di ristrutturazione a seguito dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- P.E. n. 76/81 prot. 8234 del 05/11/1981
- P.E. n. 184/88 prot. 16273/17592 del 22/11/1988
- 1° Variante alla P.E. n. 184/88 del 24/10/1991
- Formazione cantina P.E. n. 184/88 prot. 19230 del 21/09/1992
- 2° Variante alla P.E. n. 184/88 prot. n. 4935 del 01/10/1992
- P.E. n. 25/94 prot. n. 3179 del 18/05/1994
- P.E. n. 58/06 – D.I.A. del 16/03/2006 prot. n. 6702

A seguito degli ultimi due provvedimenti, la destinazione d'uso prevista ed autorizzata è la seguente:

- Piano Terra – con accesso da via Roma civ. 92, destinazione direzionale (attuale sede della filiale della Unicredit Banca), oltre all'archivio posto al piano interrato;
- Primo Piano – con accesso da piazza Novello civ. 4/b, destinazione residenziale composta da n. 3 unità immobiliari.

Si precisa, inoltre, che il piano terra è completamente ultimato e funzionante, completo di Agibilità rilasciata in data 19/07/2006, mentre il primo piano, con il suo accesso da Piazza Novello, risulta ultimato al rustico avanzato e precisamente completato all'esterno, provvisto di serramenti e di tutti i servizi, comuni con il piano terra della Banca.

Rimane da completare la parte interna (impianti, intonaci, pavimenti e porte).

La superficie lorda di pavimento (s.l.p.) risulta la seguente:

STATO ATTUALE

<u>Piano Interrato</u>		<u>Coeff.</u>	<u>Totale</u>	
Archivio Banca	mq. 136,40	0,50	mq. 68,20	
<u>Piano Terra</u>				
Uffici Banca	mq. 174,75	1,00	mq. 174,75	
Ripostiglio Banca	mq. 11,25	0,50	<u>mq. 5,63</u>	
	Tot. Direzionale		mq. 248,58	pari al 50%
<u>Piano Primo</u>				
Residenziale	mq. 248,80	1,00	<u>mq. 248,80</u>	
	Tot. Residenziale		mq. 248,80	pari al 50%
	Sup. Totale		mq. 497,38	

PROPOSTA DI PROGETTO

<u>Piano Interrato</u>		<u>Coeff.</u>	<u>Totale</u>	
Archivio Banca	mq. 136,40	0,50	mq. 68,20	
<u>Piano Terra</u>				
Uffici Banca	mq. 174,75	1,00	mq. 174,75	
Ripostiglio Banca	mq. 11,25	0,50	<u>mq. 5,63</u>	
	Tot. Direzionale P.T.		mq. 248,58	
<u>Piano Primo</u>				
Direzionale – Ufficio n. 1	mq. 158,40	1,00	mq. 158,40	
Direzionale – Ufficio n. 2	mq. 90,40	1,00	<u>mq. 90,40</u>	
	Tot. Direzionale 1°P.		mq. 248,80	
	Sup. Totale Direzionale		mq. 497,38	pari al 100%

Pertanto la s.l.p. per la quale è previsto il cambio di destinazione d'uso risulta di mq. 248,80.=, corrispondenti a tutto il primo piano, e comporta una monetizzazione delle aree a standard pari al 100%.

L'importo da versare all'Amministrazione Comunale, come indennità di monetizzazione, risulta il seguente:

$\text{mq. } 248,80 \times \text{€ } 57/\text{mq} = \text{€ } 14.181,60 = (\text{quattordicimilacentoottantunoeuro}/60)$
così come previsto dalla Delibera C.C. n. 45 del 28/06/2012 del Comune di Codogno.

5) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Non sono previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in quanto il comparto edilizio in oggetto risulta già servito.

A presentazione dei titoli abilitativi (Permesso di Costruire, D.I.A., Comunicazione Asseverata di Inizio Lavori, etc.) verrà verificato se sono dovuti gli oneri primari e secondari, nonché il costo di costruzione, in funzione degli importi già pagati con le precedenti pratiche edilizie, e comunque in riferimento ai lavori di completamento da eseguirsi, nonché nel rispetto delle normative urbanistiche sopravvenute.

Il tutto come illustrato nelle tavole di progetto allegate.

Codogno, lì 30/10/2014

IL PROGETTISTA
