



RELAZIONE ISTRUTTORIA

ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO COMUNALE IN VARIANTE URBANISTICA DI INIZIATIVA PRIVATA “IMPRESA EDILALBA S.R.L.” DENOMINATO “P.A.C. SAN GIACOMO” IN VIA SAN GIACOMO N. 23-27 AI SENSI DELL’ART. 14 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.

Il sottoscritto ing. Santo Ottavio Reale in qualità Funzionario della Direzione Organizzativa 3 Servizi Tecnici (programmazione e pianificazione urbanistica) e responsabile unico del procedimento in oggetto, in base alle competenze attribuite al R.U.P. dall’art. 15 del D.Lgs n. 36 del 31/03/2023, relaziona e propone quanto contenuto nei seguenti paragrafi.

Vista l’istanza per l’approvazione del piano attuativo (PAC) presentata della Società “IMPRESA EDILALBA S.R.L.” (cod.fiscale /p.iva 04212110151) con sede in Lodi in piazzale Pietro Zaninelli n. 6 in data 30/05/2025 prot. n. 36806 e successivamente integrato in data 19/09/2025 prot. n. 65595, in data 24/11/2025 prot. 83807 e in data 11/02/2026 prot. 9195, redatto dai tecnici arch. Giuseppe Tamagnini ed arch. Pieroalberto Fenini;

Considerato che:

1. la società “IMPRESA EDILALBA S.R.L.” è proprietaria dei seguenti beni immobili siti in via San Giacomo nn. 23-27:

CATASTO TERRENI

- | | | |
|----|-----------|-------------|
| a. | foglio 40 | mappale 216 |
| b. | foglio 40 | mappale 217 |
| c. | foglio 40 | mappale 218 |

CATASTO FABBRICATI

- | | | | | |
|----|-----------|-------------|----------------|---------------|
| a. | foglio 40 | mappale 216 | subalterno 1 | categoria A/4 |
| b. | foglio 40 | mappale 216 | subalterno 2 | categoria A/4 |
| c. | foglio 40 | mappale 216 | subalterno 3 | categoria A/4 |
| d. | foglio 40 | mappale 216 | subalterno 6 | categoria A/4 |
| e. | foglio 40 | mappale 216 | subalterno 7 | categoria A/4 |
| f. | foglio 40 | mappale 216 | subalterno 8 | categoria A/4 |
| g. | foglio 40 | mappale 216 | subalterno 701 | categoria C/6 |
| h. | foglio 40 | mappale 216 | subalterno 702 | categoria C/6 |
| i. | foglio 40 | mappale 216 | subalterno 703 | categoria C/6 |
| j. | foglio 40 | mappale 218 | subalterno 1 | categoria A/4 |
| k. | foglio 40 | mappale 218 | subalterno 2 | categoria A/4 |
| l. | foglio 40 | mappale 218 | subalterno 3 | categoria C/2 |

Ing. Santo Ottavio Reale, tel. 0371.409.728 – e-mail: santo.reale@comune.lodi.it



m.	foglio 40	mappale 218	subalterno 4	categoria C/6
n.	foglio 40	mappale 218	subalterno 5	categoria A/4
o.	foglio 40	mappale 218	subalterno 6	categoria A/4
p.	foglio 40	mappale 218	subalterno 701	categoria A/4
q.	foglio 40	mappale 218	subalterno 702	categoria A/4

per complessivi n. 12 appartamenti, n. 4 autorimesse e n. 1 deposito (vedi tavole T1, T2, T3, T4 e T5 – inquadramento e stato di fatto).

2. gli immobili sopra menzionati si trovano all'interno del Centro Storico ai sensi del vigente Piano di Governo del Territorio (P.d.R. 7.a - art.28 NTA). Per quanto riguarda lo stato di manutenzione dell'immobile è classificato come "*scadente*" (P.d.R. 2.4 – centro storico, stato conservativo) e quindi necessità di importanti interventi di manutenzione e recupero dell'area;
3. il fabbricato è un edificio a corte interna di tipo residenziale, si sviluppa al piano terreno e al piano primo (2 piani fuori terra) per un'altezza complessiva massima di circa 6,70 metri sulla linea di gronda e 8,80 metri al colmo, ha un accesso carraio da via San Giacomo che conduce alla corte interna e due accessi carrai da via Bastioni;
4. la struttura portante è in muratura, i solai in legno e la copertura a doppia falda con manto di copertura in coppi in laterizio. L'immobile presenta un evidente semplicità esecutiva e non sono presenti elementi di pregio;

Vista e verificata la perizia asseverata, verbale di asseverazione del notaio Alessandro Balti del 29/09/2023 repertorio n. 7711, con il quale l'amministratore unico della società Impresa Edilalba s.r.l. certifica che le unità immobiliare sopra menzionate sono non utilizzate da più di un anno e pertanto totalmente dismesse e versano in uno stato di degrado tanto da causa criticità per i seguenti aspetti: salute, problemi strutturali, degrado ambientale, urbanistico e edilizio;

Considerato che il vigente strumento urbanistico (variante n. 3 del P.G.T approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 22/10/2013 e variante n. 4 del P.G.T. adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 79 del 30/09/2025) prevede che per l'immobile in argomento le modalità di intervento consentite siano: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo);

Considerato, inoltre, che:

1. l'intervento consiste in un intervento di rigenerazione urbana che prevede la demolizione di edificio residenziale esistente e ricostruzione di edificio residenziale con diversa sagoma, senza utilizzo di indice premiale, ma con ricorso alle possibilità di deroga ex art. 40 bis comma 10 della L.R. 12/2005 e di altezza superiore rispetto all'esistente, che prevede la realizzazione di una palazzina residenziale sviluppata in n. 6 piani fuori terra così costituita:



- a. n. 16 appartamenti (bilocali e trilocali)
 - b. n. 16 cantine
 - c. n. 7 autorimesse
 - d. n. 5 posti auto scoperti
 - e. n. 1 locale rifiuti
(vedi tavole T6, T7, T8, T9 e T10 – stato di progetto).
2. l'edificio confinato sul lato ovest si sviluppa anch'esso in sei piani fuori terra. Il nuovo fabbricato sarà realizzato in totale aderenza e con allineamento della linea di gronda;
 3. l'edificio confinante sul lato est si sviluppa in due piani fuori terra oltre al piano seminterrato; quindi, per i primi due piani sarà mantenuta la cortina edilizia esistente, terzo e quarto piano saranno arretrati di 5 metri dal confine di proprietà e il quinto piano prevede un ulteriore arretramento;
 4. l'edificio in progetto, visto il Decreto Ministeriale 9 maggio 1960 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico del cono panoramico dal ponte dell'Adda", non è visibile dal punto di imboccatura del ponte storico come dimostrato dalla relazione e relativa tavola grafica, così come non è visibile l'edificio immediatamente ad ovest dello stesso, in quanto entrambi risultano nascosti dalla cortina edilizia in affaccio sul fiume Adda;

Dato atto che:

STATO DI FATTO

Volume geometrico 3.077 mc
Incremento 20% 615 mc (previsto dall'art. 40bis L.R. 12/2005)
Volume disponibile 3.692 mc

Il volume è stato determinato secondo quanto stabilito dall'art. 28 delle NTA. Relativamente allo stato legittimo progettista e committente dichiarano: *"non sono stati reperiti titoli abilitativi essendo l'immobile di remota costruzione e non interessato successivamente da interventi edilizi per i quali era necessario munirsi di titoli abilitativi"*.

STATO DI PROGETTO

	S.l.p. (mq)	Volume (mc)
piano terra	(*)	
piano primo	241,28	723,83
piano secondo	241,28	723,83
piano terzo	187,35	562,02
piano quarto	187,35	562,02
piano quinto	114,43	343,31
TOTALE		2.915,07 mc < 3.692 mc



Il volume in progetto risulta essere inferiore al volume geometrico esistente e la soluzione progettuale proposta non necessita l'utilizzo dell'incremento volumetrico del 20%. Si da quindi atto che non è necessario prevedere dotazione aggiuntive rispetto all'esistente.

piano terra (*)	
autorimesse	156,85 mq
cantine	40,82 mq
posti auto	77,38 mq
locale rifiuti	13,90 mq
corsello box	188,92 mq
TOTALE	477,87 mq

Vista la verifica delle aree a parcheggio, Legge Tonioli 122/1989:

autorimesse	156,95 mq	
posti auto	77,38 mq	
aree di manovra (50%)	94,46 mq	
TOTALE	328,79 mq	> 291,50 (1/10 volume complessivo)

Visto l'articolo 40.bis della L.R. 12/2005 che si pone come obiettivo primario la rigenerazione urbana attraverso il recupero e il riutilizzo di aree dismesse e nello specifico il comma 10: *“Tutti gli interventi di rigenerazione degli immobili di cui al presente articolo sono realizzati in deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari”*:

DISTANZA TRA EDIFICI:

distanza tra gli edifici inferiore ad H, ma comunque almeno pari a 10 metri, sia per quanto riguarda le facciate prospicienti la via San Giacomo che quanto riguarda la facciata lato est (altezza massima nuovo edificio in progetto pari a circa 20 metri). Deroga alle distanze previste dallo strumento urbanistico comunale;

PARCHEGGI SUOLO PRIVATO:

realizzazione di 12 posti auto a fronte di 16 appartamenti, pur rispettando la verifica di 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di volume complessivo, derogando la realizzazione di n.1 posto auto per singola unità immobiliare. Deroga alle norme quantitative previste dallo strumento urbanistico comunale;

MORFOLOGIA DI INTERVENTO:

la proposta progettuale propone una diversa disposizione volumetrica trasponendo il volume inizialmente distribuito lungo via San Giacomo e lungo via Bastioni unicamente sul



fronte di via San Giacomo. Deroga alle norme morfologiche previste dallo strumento urbanistico comunale;

TIPOLOGIA INTERVENTO:

la proposta progettuale definisce l'intervento edilizio, necessario alla realizzazione delle opere, di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 380/2001, contrariamente al tipo di intervento edilizio dettato dal vigente P.G.T., restauro e risanamento conservativo. Deroga sulla tipologia di intervento prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Visto l'articolo 28.6 N.T.A. del vigente P.G.T. "... È ammesso l'innalzamento della linea di gronda e di conseguenza della linea di colmo del tetto e pertanto l'aumento di volumi, nei casi in cui si intende recuperare degli spazi ai fini abitativi modificando le altezze interne sino al limite di rispetto dei requisiti igienico sanitari, purché sia rispettata l'altezza massima degli edifici adiacenti e sia mantenuto l'andamento armonico della cortina edilizia, tale norma non è applicabile nelle vie oggetto di tutela. ..." si propone al Consiglio Comunale di derogare all'altezza massima.

ALTEZZA EDIFICIO:

realizzazione del nuovo edificio di altezza superiore rispetto all'esistente (2 piani fuori terra) pur mantenendo la medesima altezza degli edifici confinanti (6 piani fuori terra lato ovest e 3 piani fuori terra lato est). Parametro non previsto dalle deroghe ammesse dall'art. 40 bis della L.R. 12/05;

Dato atto che l'edificio in progetto fino al terzo piano fuori terra (piani T, 1 e 2) risulta essere allineato con l'edificio in adiacenza lato est. Per i piani in eccedenza (piani 3, 4 e 5) viene riconosciuto uno standard qualitativo pari a 50,00 €/mc e così determinato:

Piano	S.l.p. (mq)	Volume (mc)	Standard qualitativo (€uro)
terzo	187,35	562,02	€ 28.101,00
quarto	187,35	562,02	€ 28.101,00
quinto	114,43	343,31	€ 17.165,50
			€ 73.367,50

Visti i calcoli per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:

Oneri di urbanizzazione primaria

mc 2.915,07 x €/mc 4,79 = € 13.963,19

Oneri di urbanizzazione secondaria

mc 2.915,07 x €/mc 15,54 = € 45.300,19

Oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria)

€ 13.963,18 + € 45.300,19 = **€ 59.263,38**

Preso atto dei contenuti tecnici riportati nella bozza di convenzione e ritenuti idonei per l'approvazione del Piano Attuativo in argomento, il sottoscritto ing. Santo Ottavio Reale, nel rispetto dei compiti attribuiti dalla vigente normativa in materia, dichiara quanto segue:

- la perizia asseverata giurata è conforme ai disposti del comma 1, articolo 40bis della L.R. 12/2005 con riferimento ai seguenti immobili:

a.	foglio 40	mappale 216	subalterno 1	categoria A/4
b.	foglio 40	mappale 216	subalterno 2	categoria A/4
c.	foglio 40	mappale 216	subalterno 3	categoria A/4
d.	foglio 40	mappale 216	subalterno 6	categoria A/4
e.	foglio 40	mappale 216	subalterno 7	categoria A/4
f.	foglio 40	mappale 216	subalterno 8	categoria A/4
g.	foglio 40	mappale 216	subalterno 701	categoria C/6
h.	foglio 40	mappale 216	subalterno 702	categoria C/6
i.	foglio 40	mappale 216	subalterno 703	categoria C/6
j.	foglio 40	mappale 218	subalterno 1	categoria A/4
k.	foglio 40	mappale 218	subalterno 2	categoria A/4
l.	foglio 40	mappale 218	subalterno 3	categoria C/2
m.	foglio 40	mappale 218	subalterno 4	categoria C/6
n.	foglio 40	mappale 218	subalterno 5	categoria A/4
o.	foglio 40	mappale 218	subalterno 6	categoria A/4
p.	foglio 40	mappale 218	subalterno 701	categoria A/4
q.	foglio 40	mappale 218	subalterno 702	categoria A/4
- lo stato di fatto dell'immobile risulta essere conforme alla planimetrie depositate in catasto, ai sensi dell'art. 9bis, comma 1bis del D.P.R. 380/2001 *“Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali”*;
- a seguito dell'individuazione dell'ambito quale “ambito di rigenerazione” l'intervento può usufruire delle seguenti deroghe automatiche definite dall'art. 40bis, comma 10 della L.R.12/2005:
 - distanza tra edifici inferiore ad H



- parcheggi su suolo privato inferiore a 1 p.a. / appartamento
 - morfologia intervento trasposizione volumetrica all'interno del lotto
 - tipologia di intervento manutenzione straordinaria in rigenerazione urbana
-
- l'intervento non è conforme allo strumento urbanistico e necessità di un secondo grado di deroga, di competenza del Consiglio Comunale, per quanto riguarda l'altezza dell'edificio in quanto non previsto espressamente dall'art. 40bis;
 - per i piani superiori al secondo dovrà essere riconosciuto uno standard qualitativo, pari a 50,00 €/mc per complessivi € 73.367,50;
 - gli oneri di urbanizzazione primarie e secondarie sono abbattuti del 60% rispetto agli interventi di nuova costruzione, per un importo complessivo pari a € 59.263,38;

Visto quanto sopra esposto esprime il proprio **parere tecnico favorevole** e pertanto propone l'adozione del Piano Attuativo ai sensi degli articoli 12 e 14 della L.R. 12/2005 di competenza del Consiglio Comunale.

Distinti saluti.

Lodi, 11/02/2026

Il Responsabile Unico del Procedimento
Ing. Santo Ottavio Reale
*Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs. 85/2005 e s.m.i.*