



Comune di Pozzuolo Martesana  
Città Metropolitana di Milano

**STUDIO DI FATTIBILITA'**  
**RIQUALIFICAZIONE PIAZZA BELLAVITI**  
**vicolo Lupi Caccia**

**RELAZIONE**

Data: Marzo 2021

Nell'ambito della Convenzione Urbanistica del 13/10/2010, n.174046 di Repertorio e n. 54721 di Raccolta, registrata a Bergamo in data 15/10/2010 col n.3725 – Serie 1T, il Comune di Pozzuolo Martesana, ha acquisito l'immobile di seguito individuato:

N.	Foglio	Mapp.	Consistenza vani/Superficie	Ubicazione
1	6	54 sub 701	9 vani	Via Martiri della Liberazione
2	6	54 sub 702	230 mq	
3	6	405	4 vani	
4	6	408	200	

Con delibera di Consiglio Comunale n 5 del 08/04/2021, si approvava per i suddetti immobili, variante urbanistica ai sensi dell'art. 95 bis comma 2 ed art.10 comma 1 lett. a) della Legge Regionale n.12/2005, imprimendo la seguente individuazione di Piano delle Regole del P.G.T.:

N.	Foglio	Mapp.	Cons./Sup.	Individuazione Urbanistica
1	6	54 sub 701	9 vani	Piano delle Regole – Città Storica – Art. 17.1 delle NTA - Categoria 1, integrata con destinazione d'uso risultante dall'allegato n. 6 alla Perizia agli atti prot. 6425 del 27/07/2020
2	6	54 sub 702	230 mq	
3	6	405	4 vani	
4	6	408	200 mq	

Il "Piano delle Alienazioni e delle valorizzazioni del Patrimonio immobiliare" è stato pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito del Comune di Pozzuolo Martesana [www.comune.pozzuolomartesana.mi.it](http://www.comune.pozzuolomartesana.mi.it) dal 08/04/2021;

Il provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale n 5 del 08/04/2021 relativamente agli immobili qui trattati, ne prevede la valorizzazione anche mediante l'esperimento della permuta degli immobili e delle aree esterne agli stessi, con la restituzione delle aree esterne medesime riqualificate, cosicché, la complessità delle aree pubbliche di livello locale presso il macro ambito di riferimento del centro storico, che hanno già subito una riqualificazione e che la devono ancora subire, possano trovarsi a breve nella condizione e disponibilità di fruizione da parte della cittadinanza;

Negli immobili qui trattati, è riconoscibile il particolare valore storico culturale delle aree pubbliche e private puntualmente inserite nell'ambito storico di riferimento, anche impresso da ultimo dal parere della Soprintendenza per i beni Architettonici e Paesaggistici di Milano in data 13/11/2014 prot. n.12352 del 13/11/2014, relativamente agli immobili oggetto di deliberazione del Consiglio Comunale n 5 del 08/04/2021 e qui in trattazione, ovvero la Giunta Comunale potrebbe valutare, in ordine all'esperimento di valorizzazione da porre in essere, come potrebbe essere considerata la qualità progettuale e realizzativa degli spazi esterni da restituire al Comune di Pozzuolo Martesana post-intervento di riqualificazione, nonché la qualità progettuale e realizzativa dell'intervento a carico dei fabbricati che resteranno in proprietà al soggetto contraente, cosicché l'Amministrazione Comunale, ulteriormente alle indicazioni dettate dallo strumento urbanistico del Piano delle Regole e del citato parere della Soprintendenza per i beni Architettonici e Paesaggistici di Milano in data 13/11/2014 prot. n.12352 del 13/11/2014, possa fattivamente partecipare alle scelte che possono determinare la crescita qualitativa urbana e delle nuove funzioni interagenti con gli elementi intrinseci

del contesto della Città Storica del Piano delle Regole del P.G.T.

Allo scopo di porre la Giunta Comunale nelle condizioni di valutare tale aspetto, è stata redatto lo studio di fattibilità tecnico ed economico dell'intervento, di cui la presente relazione ne fa parte, al fine di individuare gli interventi interessati.

Gli elaborati che costituiscono lo studio di fattibilità risultano i seguenti:

- Allegato J - Relazione
- Allegato X - Stima e Qe
- Allegato Y - Planimetria\_500
- Allegato Z - Planimetria\_200.

L'intervento riguarda: la progettazione di fattibilità tecnica ed economica, la progettazione definitiva, la progettazione esecutiva, l'esecuzione delle opere di riqualificazione degli spazi esterni della Corte Bellaviti con accesso dal vicolo Lupi Caccia, delle sole aree contornate di colore rosso negli elaborati:

- Allegato Y - Planimetria\_500
- Allegato Z - Planimetria\_200.

La qualità e quantità delle opere, quantunque quest'ultima non esaustiva, ovvero complessivamente definite a livello di studio fattibilità tecnico ed economica, è rappresentata nell'"Allegato X - Stima e Qe delle opere".

L'intervento è assoggettato a parere definitivo, conseguente al parere in essere della Soprintendenza per i beni Architettonici e Paesaggistici di Milano in data 13/11/2014 prot. n.12352 del 13/11/2014.

Cronoprogramma e adempimenti propri dell'intervento, risultano di seguito individuati:

Fase	data inizio	data fine	durata
Pubblicazione e aggiudicazione asta pubblica	01/07/21	14/09/21	75
Procedure di redazione progetto di fattibilità tecnica ed economica	15/09/21	14/12/21	90
Procedure di redazione progetto definitivo	15/12/21	13/06/22	180
Procedure di redazione progetto esecutivo	14/06/22	11/12/22	180
Esecuzione delle opere	12/12/22	09/08/23	240
Procedure di effettuazione della visita inerente al Collaudo Tecnico Amministrativo	10/08/23	08/12/23	120
Procedure di approvazione del Collaudo Tecnico Amministrativo, presa in consegna dell'opera, stipula atto cessione delle aree al Comune e svincolo polizza fidejussoria.	09/12/23	07/04/24	120