



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

SCHEDA INFORMATIVA

PVD0031 - Palazzina Alloggi la Dogana

Comune di Pavia - Via Defendente Sacchi n. 2 ang. Corso Mazzini

Tipologia: fabbricato cielo-terra in condominio, composto da 3 piani f.t. oltre a sottotetto e parzialmente cantinato.

Superficie lorda coperta: 1.268 mq

Superficie lorda scoperta: 192 mq

Superficie ragguagliata: 1.040 mq

Stato occupazionale: libero

Provvedimenti di tutela: decreto di vincolo del 23.12.2004 del MIBAC – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia

Identificativi catastali: comune di Pavia CF sez A fg 3 p.la 197 sub 39

Prezzo base d'asta: €1.085.000,00 in c.t.

Descrizione, ubicazione e cenni storici:

Trattasi di una palazzina cielo-terra facente parte di un più ampio complesso edilizio costituito da un organismo a corte interna, occupante l'intero isolato compreso tra via Defendente Sacchi, Mentana, Galliano e corso Mazzini. I vari corpi di fabbrica sono il risultato di varie trasformazioni edilizie succedutesi nel corso dei secoli.

L'immobile è ubicato in pieno centro storico, vicino al cuore commerciale della città e all'Università di Pavia. Dista poche centinaia di metri dalla storica e centralissima Piazza della Vittoria (a ovest), dal castello visconteo (a nord), dal lungo Ticino (a sud) e dalla sede del Comune (ad est).

La palazzina è dotata di ingresso principale autonomo dalla via Defendente Sacchi - Piazzetta del Sale e di ingresso secondario carraio, condominiale, posto sulla via Mentana. E' composta da 3 piani f.t. oltre a sottotetto e cantinato. Il compendio è connesso funzionalmente e tecnologicamente all'isolato conferito al Fondo Immobili Pubblici con il quale crea un *unicum* architettonico.

Struttura, finiture e stato manutentivo:

Il piano terra è costituito da 4 locali con servizio igienico e piccolo ripostiglio, presenta pavimenti in graniglia, infissi interni in legno e vetro, infissi esterni doppi con grate metalliche sul fronte

strada. Sono poste al piano terra due autorimesse con antistante porticato, raggiungibili dall'accesso carraio condominiale di via Mentana. Completa la consistenza una porzione di cortile pertinenziale retrostante.

I piani superiori sono tutti dotati di due servizi igienici ed hanno pavimenti in parte in piastrelle di cemento a graniglia, in parte in parquet in legno di rovere ed in parte in ceramica.

Il piano sottotetto è composto da sette vani e due servizi con pavimenti in piastrelle di cemento ed il piano seminterrato, che occupa circa 1/3 dell'impronta del fabbricato, presenta pavimentazione in gettata di cemento e finiture minime.

Sul fronte nord è presente un piccolo balcone, a nord-ovest un terrazzo, lungo il prospetto che affaccia su Piazzetta del Sale altri quattro piccoli balconi e sul cortile pertinenziale prospetta un caratteristico *bow-window* in legno.

L'immobile versa nel complesso in condizioni manutentive mediocri. Sono presenti diffuse e cospicue tracce di umidità sia sugli intonaci, che su alcuni pavimenti ammalorati. Nel sottotetto è riscontrabile qualche infiltrazione dalla copertura alla porzione intonacata.

Le facciate, sia su strada che su cortile interno, e l'intradosso della soletta dei balconi lato cortile interno presentano fenomeni di distacco di intonaco dovuto sia alle infiltrazioni, che alla vetustà.

Inquadramento urbanistico:

Questa DR ha inoltrato nel mese di febbraio del corrente anno la richiesta di attribuzione delle destinazioni d'uso del Piano delle Regole, ai sensi dell'art. 2, comma 2/a delle NTA del Piano dei Servizi, stante l'avvenuta cessazione del servizio; per tale attribuzione, si rende comunque necessaria l'approvazione del Consiglio Comunale.

Piano territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino: "zone di iniziativa comunale ed orientata" (art. 12 delle NTA).

Piano delle Regole (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 16/05/2017):

- "beni storico – artistico – monumentali vincolati" (art. 14 delle NTA);
- D.lgs n. 42/2004: assoggettato a vincolo ex art. 142 commi 1f, 1m; art. 10;
- assoggettato in parte a vincolo di rispetto linee elettriche;
- le destinazioni consentite saranno quelle previste dagli artt. 3 e 14 delle NTA del PdR ed autorizzate dal MiBAC: residenziale, direzionale/terziaria (uffici, intrattenimento e svago), commerciale (fino a mq 250), pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande.

Piano dei Servizi (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 16/05/2017): "servizi esistenti" (art. 12 delle NTA) e "servizi di carattere sovracomunale" (art. 10 delle NTA).

Zona omogenea (DM 1444 del 02/04/1968): zona "F".

Classe energetica: E

EP gl,nren 387.21 kWh/m² anno

Ulteriori informazioni:

