

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
PER



SOCIETÀ DELL' ACQUA PIA ANTICA MARCIA S.P.A.
VIA LUNGOTEVERE AVVENTINO, 5
00153 ROMA
ITALIA

VALUTAZIONE
INIZIATIVA IMMOBILIARE
AD USO MISTO

AREA NECA
VIA BRICHETTI
27100 PAVIA

31 Dicembre 2010

Privato e Confidenziale



EXECUTIVE SUMMARY

RENDERING DELLO SVILUPPO



LOCALIZZAZIONE



INDIRIZZO	Area Neca, Via Brichetti – 27100 Pavia	
DESTINAZIONE D'USO	Usso Misto	
LOCALIZZAZIONE	<p>L'Area Neca, oggetto della presente valutazione, si trovano nel Comune di Pavia in via Brichetti in un'area localizzata tra il centro storico, il polo Ospedaliero del Policlinico San Matteo e l'Università di Pavia.</p> <p>L'area un ex area industriale attualmente dismessa, si sviluppa tra il tracciato ferroviario della linea Milano – Pavia – Voghera e il corso del Navigliaccio.</p> <p>Il tessuto urbano circostante l'area in oggetto si caratterizza per la presenza di edifici residenziali ad alta densità di recente formazione, disposti a nord, ad ovest, e a sud rispetto all'area in oggetto oltre ad un'ampia area caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso terziario di recente formazione disposti oltre il tracciato ferroviario.</p> <p>Nella zona risultano buoni i collegamenti al sistema viario principale ed il servizio di trasporto pubblico urbano. L'area dista circa 1 km dalla Stazione Ferroviaria Pavia, 2,5 km dall'Autostrada A54 Tangenziale di Pavia e dall'autostrada A52 Raccordo autostradale di Pavia e circa 52 km dall'Aeroporto internazionale di Milano Linate.</p>	
DESCRIZIONE	<p>L'area Neca è un'area di circa 80.000 mq, precedentemente occupata da una fonderia, che per dimensioni, accessibilità e localizzazione risulta essere un importante ambito urbano da riqualificare.</p> <p>Il progetto, curato dall'architetto Fuksas, si basa su un Programma Integrato di Intervento che prevede la realizzazione di circa 50.000 mq di SLP ripartita sulla base di un mix funzionale. L'area infatti ospiterà per lo più superficie residenziale per una quantità pari ad oltre il 50% della SLP realizzabile. Inoltre, saranno realizzate strutture in grado di ospitare attività terziarie, commerciali e produttive e per la ricerca oltre ad un Centro Congressuale. Il progetto prevede anche la realizzazione di un centro per il tempo libero, di un hotel ed infine, l'edificio precedentemente adibito a riseria, sarà ristrutturato ed al suo interno verrà realizzato uno spazio espositivo.</p> <p>L'intervento di riqualificazione urbana prevede inoltre l'edificazione di un nuovo asse stradale, parcheggi interrati, posti auto e opere legate alla mobilità.</p>	
SUPERFICIE LORDA	mq	93.500
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	56.808
POSTI AUTO	n.	1.540
VALORE DI MERCATO TOTALE	<p>€ 30.100.000,00 (TRENTA MILIONI CENTO MILA EURO)</p>	
COMMENTI GENERALI	<p>Tale sommario è da intendersi parte integrante e del rapporto di valutazione, ed è inscindibile dallo stesso rapporto di valutazioni e dalle singole appendici. La valutazione si riferisce alla data 31 Dicembre 2010.</p>	

1	Premessa	5
2	Data della Valutazione, sopralluogo dell'immobile	5
3	Indipendenza del valutatore ed esclusione di conflitto di interessi	5
4	Scopo della valutazione	5
5	Titolo di Proprietà	5
6	L'iniziativa Immobiliare	6
6.1	Localizzazione	6
6.1.1	Linea ferroviaria	6
6.1.2	Autobus – Tram	6
6.1.3	Aeroporto	6
6.2	Descrizione	7
6.3	Superficie Lorda e Commerciale	9
6.4	Condizioni	9
7	Inquadramento Urbanistico e Catastale	10
7.1	NTA Comune di Pavia art. 17	10
7.2	Scheda Normativa: Area Neca – 4:	11
7.3	Programma Integrato di Intervento relativo all'area "ex Neca"	11
8	Il Mercato Immobiliare di Riferimento	12
8.1	Overview sul contesto economico italiano	12
8.2	La situazione economica in Lombardia	13
8.3	La situazione economica nella Provincia di Pavia	13
8.4	Analisi del mercato residenziale a Pavia	13
8.5	Analisi del mercato Terziario a Pavia	16
8.6	Analisi del mercato Commerciale a Pavia	17
8.7	Analisi del mercato Produttivo a Pavia	18
8.8	Analisi del mercato Turistico a Pavia	19
9	Analisi dei Comparativi di mercato	20
9.1	Commenti specifici e metodi di valutazione	20
9.2	Comparativi Analizzati	20
9.3	Destinazione D'uso Residenziale	21
10	Valore di Mercato	22
10.1	Considerazioni sull'Immobile (SWOT Analysis)	22
10.2	Metodo della Trasformazione	22
10.3	Flussi di cassa in entrata relativi alla trasformazione	23
10.4	Flussi di Cassa in Uscita	24
10.5	Tasso di Sconto	25
10.6	Valore di Mercato dell'iniziativa Immobiliare	25
11	Confidenzialità e raccomandazioni	25
<hr/>		
	APPENDICE A. LOCALIZZAZIONE	27
	APPENDICE B. PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE	28
	APPENDICE C. FOTOGRAFIE	29
	APPENDICE D. METODO DELLA TRASFORMAZIONE - VALORE DI MERCATO	30
	APPENDICE E. COSTO DI COSTRUZIONE	31
	APPENDICE F. TERMINI, CONDIZIONI E ASSUNZIONI GENERALI	32



Privato e Confidenziale

31 Dicembre 2010

1 Premessa

DTZ Italia S.p.A. ha ricevuto dalla società dell'Acqua Pia Antica Marcia S.p.A. (*il Cliente*), nel mese di **Gennaio 2011**, l'incarico di effettuare la valutazione al 31 Dicembre 2010, dell'iniziativa immobiliare a destinazione d'uso misto - residenziale, terziario, commerciale, produttivo, ricettivo, per il tempo libero (*fitness*), congressuale ed espositivo - del complesso denominato Ex Area Neca localizzato in Pavia.

DTZ Italia S.p.A., per lo svolgimento dell'incarico affidato, ha utilizzato personale interno qualificato per il compito.

Per adempiere al mandato, oltre ad informazioni in proprio possesso o disponibili presso fonti accreditate di settore, sono stati utilizzati dati e documenti forniti dal Committente.

2 Data della Valutazione, sopralluogo dell'immobile

Il sopralluogo dell'area edificabile in oggetto è stato effettuato in data 5 aprile 2011 dall'arch. Matteo M. Fumagalli.

La data di valutazione del presente rapporto si riferisce al giorno 31 Dicembre 2010.

3 Indipendenza del valutatore ed esclusione di conflitto di interessi

Si conferma che la valutazione è stata svolta in veste di valutatori indipendenti abilitati.

Si conferma inoltre che DTZ Italia S.p.A. non è stata coinvolta anteriormente nella valutazione dell'immobile oggetto del presente rapporto valutativo pertanto non si ritiene che esistano conflitti di interesse nel fornire la consulenza richiesta.

Le appendici di questo rapporto comprendono ulteriori dettagli in relazione all'immobile e alla valutazione e sono dunque da intendersi parte integrante del presente rapporto di valutazione.

4 Scopo della valutazione

Scopo della presente valutazione è la determinazione del valore di mercato dell'iniziativa immobiliare in oggetto, sulla base delle assunzioni speciali di seguito dettagliate.

DTZ Italia S.p.A. autorizza il Committente a riprodurre il presente rapporto, o parte di esso, e di riferirne i contenuti a terzi, ma non accetta nessuna responsabilità nei confronti di terze parti in relazione ai contenuti del presente rapporto di valutazione sia nella sua interezza che per porzioni dello stesso.

5 Titolo di Proprietà

DTZ Italia S.p.A. non ha effettuato verifiche autonome relative alla posizione giuridica della proprietà.

Come richiesto dal Committente si è assunto, ai fini del presente rapporto, che l'immobile sia di esclusiva e piena proprietà, che non esistano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e che non risultino gravami di sorta.

6 L'iniziativa Immobiliare

6.1 Localizzazione

L'Area Neca, oggetto della presente valutazione, consiste in un ex area industriale dismessa ubicata nel Comune di Pavia in via Brichetti in una zona localizzata tra il centro storico, il polo Ospedaliero del Policlinico San Matteo e l'Università.

Pavia è una città posta a sul fiume Ticino circa 35 km a sud di Milano che, alla data del 1 gennaio 2010, conta 71.184 abitanti.

La città affonda le sue origini all'epoca dei romani, dai quali fu fondata con il nome di Ticinum, fu capitale del regno longobardo e dal Medioevo è sede di una delle più antiche università italiane. La città era fortificata ma quando nel 1872 i bastioni furono abbattuti si è creato lo spazio per la costituzione di ampi viali e giardini pubblici.

Le origini antiche e un passato di grande importanza hanno lasciato a Pavia un patrimonio artistico notevole tra cui: il Museo situato nel Castello Visconteo, San Pietro in Ciel d'Oro, la Pinacoteca Malaspina, il Duomo, San Michele Maggiore, San Teodoro ed il famoso Ponte Coperto sul Ticino. Vanno inoltre segnalati per l'elevato interesse architettonico il palazzo dell'Almo Collegio Borromeo e la Certosa di Pavia situata a pochi chilometri dalla città.

L'area si sviluppa tra il tracciato ferroviario della linea Milano – Pavia – Voghera e il corso del Navigliaccio. Il tessuto urbano circostante l'area in oggetto si caratterizza per la presenza di edifici residenziali ad alta densità di recente formazione, disposti a nord ad ovest e a sud rispetto all'area in oggetto, oltre ad un'ampia area caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso terziario di recente formazione disposti oltre il tracciato ferroviario. La zona gode di una buona accessibilità in quanto servito da un articolato sistema infrastrutturale e da numerose linee del trasporto pubblico urbano di superficie. L'area dista circa 1 km dalla Stazione Ferroviaria di Pavia, 2,5 km dall'Autostrada A54 *Tangenziale di Pavia* e dall'Autostrada A52 *Raccordo autostradale di Pavia* e circa 52 km dall'Aeroporto internazionale di Milano Linate.

La Proprietà presenta i seguenti confini:

NORD-EST	VIA TRIESTE
NORD-OVEST	NAVIGLIO PAVESE
SUD-EST	TRACCIATO FERROVIARIO MILANO-PAVIA-VOGHERA
SUD-OVEST	VIA BRICHETTI

6.1.1 Linea ferroviaria

La stazione Ferroviaria di Pavia dista circa 2,5 Km dall'area in oggetto. La stazione di Pavia consente rapidi collegamenti con la città di Milano sulla linea Milano – Pavia – Voghera, oltre che con le città di Alessandria e Cremona.

6.1.2 Autobus – Tram

L'area in oggetto della presente valutazione è collegato molto bene con il resto della città, infatti, nelle vicinanze si trovano numerose fermate degli autobus numero: 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 disposte tra la stazione ferroviaria ed il Policlinico.

6.1.3 Aeroporto

L'aeroporto più vicino all'area in oggetto è l'aeroporto internazionale di Linate dal quale dista circa 52 Km. Esso è raggiungibile attraverso automezzi privati percorrendo quasi esclusivamente un percorso autostradale lungo l'autostrada A53, A7, A50, A1 e A51.

Si rimanda all' Appendice A per la Macro e Micro localizzazione del complesso immobiliare.

6.2 Descrizione

L'area Neca è un'area industriale dismessa localizzata a breve distanza dalla stazione e stretta tra l'asse ferroviario ed il Navigliaccio.

L'area, posta a breve distanza dal centro di Pavia, risulta essere per dimensioni, accessibilità e localizzazione, un importante ambito urbano che si candida ad essere il centro del futuro sviluppo della città nel quale localizzare importanti strutture di interesse generale oltre a residenze private.



Veduta aerea dell'area Neca.

Originariamente l'area Neca è stata il fulcro dell'industria pavese, infatti, nel 1907 con l'imprenditore Ambrogio Necchi l'industria metallurgica compì il definitivo salto di qualità attraverso la creazione di un polo industriale localizzato lungo l'asse della ferrovia destinato alla lavorazione del ferro e delle ghisa.

Fu però nel 1930 che la Società Anonima Fonderie Ambrogio Necchi cambio ragione sociale in Fonderie A. Necchi e A. Campiglio S.p.A., da cui Ne-Ca risulta essere la sigla generata dall'unione delle iniziali dei due cognomi, divenendo una delle più grandi fonderie di ghisa grigia d'Italia per la produzione quasi esclusiva di articoli per l'edilizia.

L'area, che si estende su una superficie di circa 80.000 mq, era occupata per il 40% da capannoni industriali, deposito, magazzini e da fabbricati adibiti ad uso ufficio necessari al funzionamento del complesso industriale.

La fonderia, che dava lavoro a centinaia di operai, è rimasta inoperosa ed abbandonata ed oggi è sorta la necessità di recuperare questo ampio brano di città attraverso un importante piano di recupero urbano che si integri con il piano di sviluppo dell'intera città.



Mix funzionale proposto con il PII del 2008 per l'area Neca.

Alla data della presente valutazione tutti gli immobili abbandonati sono già stati demoliti ad eccezione di un immobile posto lungo il Navigliaccio e denominato "Riseria" che sarà recuperato.

Il progetto, curato dall'architetto Massimiliano Fuksas, si basa Programma Integrato di Intervento ed interessa circa 76.995 mq, ossia quasi l'intera superficie del complesso, in cui saranno inserite diverse immobili con diverse destinazioni funzionali.

Alla base del progetto c'è l'idea di creare un quartiere che possa avere vita durante l'intero arco della giornata e quindi anche oltre il calar del sole. Il nuovo quartiere dovrà essere in grado di ospitare non solo chi vi abita e lavora ma anche persone alla ricerca di verde, cultura e divertimento.

Per fare questo gli obiettivi dell'intervento di ristrutturazione urbanistica sono: la trasformazione dell'area attraverso l'incremento dell'offerta residenziale, dei servizi alle persone ed alle imprese, la realizzazione di nuovi spazi per le attività terziarie e verde pubblico anche in relazione alle aree circostanti.

In particolare è prevista la realizzazione di attività congressuali ed espositive. Sull'area di 80.000 mq soltanto circa 30.000 mq saranno occupati da edifici mentre i restanti 50.000 saranno destinati a parco urbano con almeno 1.000 alberi.

Il progetto prevede la realizzazione di circa 50.000 mq di Slp ripartita sulla base di un mix di funzioni.

L'area infatti ospiterà per lo più superficie residenziale, sia libera che convenzionata, per una quantità pari ad oltre il 50% della Slp realizzabile infatti, sarà destinata alla realizzazione di unità abitative circa 27.000 mq.

Inoltre, saranno realizzate strutture in grado di ospitare attività terziarie, commerciali e produttive per la ricerca oltre ad un Centro Congressuale con una sala capace di contenere 1.000 posti ed in grado di agire in sinergia con le istituzioni scientifiche e accademiche della città quali il Policlinico e l'Università.

Oltre a ciò il progetto prevede la realizzazione di un centro per il tempo libero, in grado di ospitare attività ricreative quali sale fitness e wellness, di un hotel a quattro stelle con ben 200 camere ed infine, l'edificio precedentemente adibito a riseria, sarà ristrutturato ed al suo interno verrà realizzato il fulcro culturale del complesso con aree multifunzionali.

Questa struttura sarà in grado di ospitare eventi e manifestazioni quali mostre ed esposizioni diventando un nuovo punto di riferimento per l'intera città di Pavia.



Planivolumetrico del progetto di ristrutturazione urbana dell'area Neca.

Il recupero e la valorizzazione dell'area prevedono inoltre l'edificazione di un nuovo asse stradale, parcheggi interrati per 600 posti auto e opere legate alla mobilità quali un ponte, lungo 75 m e largo 40, che, oltre a collegare il nuovo brano di città con il centro storico sarà in grado di assolvere anche alla funzione di giardino pensile.

La piazza localizzata nell'area della riseria sarà il nodo focale dell'intero progetto capace di caratterizzare e di conferire valore architettonico a tutto lo spazio pubblico urbano.

Servirà un massiccio intervento proprio per la creazione dei nuovi livelli dell'area che dalla sommità della rotonda del

Policlinico dovrà degradare verso via Brichetti.

Quando l'opera sarà completata i due ingressi al complesso saranno localizzati uno all'altezza della rotonda dei Longobardi, il principale, e l'altro accesso sarà da via Brichetti su cui affaccerà l'edificio destinato a servizi e uffici. Inoltre, una seconda passerella sopraelevata collegherà la zona del Polo Fieristico, caratterizzato dalla presenza del Centro Congressi e dell'Hotel, con Piazza Dante.

L'area Neca, alla conclusione dei lavori, apparirà come un moderno quartiere europeo quasi esclusivamente pedonale contraddistinto dalla presenza di edifici a torre multifunzionali che lasceranno ampio spazio al parco fluviale lungo il Navigliaccio, al Bosco urbano nel centro dell'nuovo insediamento e all'area del Vigneto posto presso la rotonda dei Longobardi.

Si rimanda all' Appendice B e C per visualizzazione delle fotografie e planimetrie relative all'immobile.

6.3 Superficie Lorda e Commerciale

Le superfici sono state fornite dal Committente. DTZ Italia considera le informazioni sulle superfici come puntuali e corrette, e, come da accordi con la Proprietà, esse non sono state oggetto di verifica diretta in fase di sopralluogo da parte di DTZ Italia.

Come risulta dalla tabella sotto riportata, la superficie lorda è pari a: **mq 93.500**.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione è pari a **mq 56.808** corredata da n. 800 parcheggi pubblici interrati e da n. 740 parcheggi interrati pertinenziali.

La superficie commerciale è stata ottenuta applicando un coefficiente di virtualizzazione alle differenti superfici in progetto a seconda della destinazione d'uso.

Più precisamente è stato applicato, come si evince dalla tabella sotto riportata, un coefficiente pari a:

- 100% alle destinazioni d'uso principali: residenziale, terziario, commerciale, produttivo, ricettivo, fitness e congressuale;
- 30% alle superfici accessorie.

DESTINAZIONE D'USO	USO	SUPERFICIE DI PROGETTO		coeff.	COEFF. VIRT.	SUPERFICIE COMMERCIALE	
		mq	n			mq	n
RESIDENZIALE	RESIDENZIALE	27.000	-		100%	27.000	-
	SUP. ACCESSORIE	2.700			30%	810	
TERZIARIO	TERZIARIO	5.500	-		100%	5.500	-
	SUP. ACCESSORIE	550			30%	165	
RICETTIVO	RICETTIVO	8.500	-		100%	8.500	-
	SUP. ACCESSORIE	850			30%	255	
PRODUTTIVO	PRODUTTIVO	2.500	-		100%	2.500	-
	SUP. ACCESSORIE	250			15%	38	
FITNESS	FITNESS	1.000	-		100%	1.000	-
	SUP. ACCESSORIE	100			30%	30	
CONGRESSUALE ESPOSITIVO	CONGRESSUALE ESPOSITIVO	3.000	-		100%	3.000	-
	SUP. ACCESSORIE	300			50%	150	
COMMERCIALE	COMMERCIALE	2.500	-		100%	2.500	-
	SUP. ACCESSORIE	250			30%	75	
PARCHEGGI INTERRATI PUBBLICI		20.000	800		0%	-	800
PARCHEGGI INTERRATI PERTINENZIALI		18.500	740		29%	5.286	740
		93.500	1.540	-		56.808	1.540

Superficie Lorda e Commerciale

Nel caso in cui qualsiasi di tali assunzioni si verificasse inesatta, i risultati della valutazione potrebbero subire variazioni e andrebbero dunque adeguatamente riesaminati.

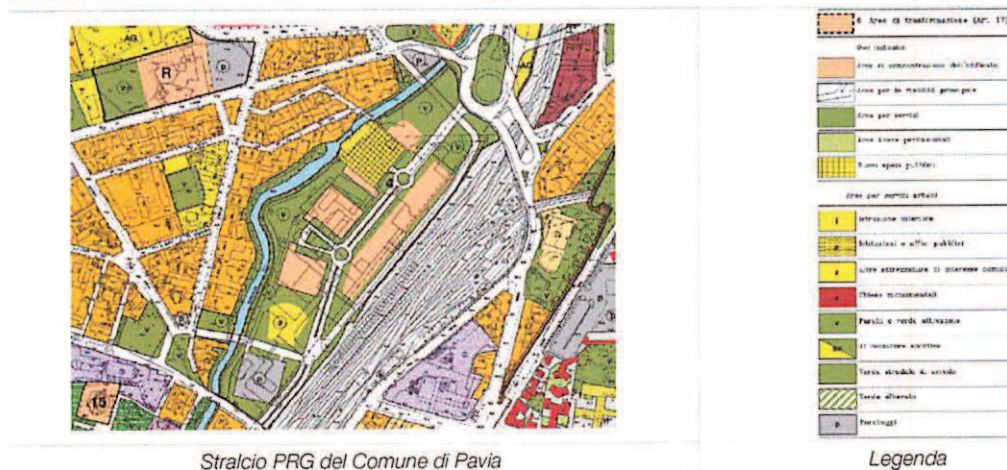
6.4 Condizioni

Al momento del sopralluogo, l'area risulta libera e disponibile. Le opere di demolizione sono già state effettuate così come le opere di bonifica dei terreni.

Non essendo il sopralluogo tecnico manutentivo oggetto del nostro incarico raccomandiamo il Committente, qualora ritenuto necessario, di far eseguire verifiche accurate da consulenti specifici.

7 Inquadramento Urbanistico e Catastale

Dalla documentazione fornita dalla Proprietà si evince che l'area Neca in oggetto fa parte di un lotto inquadrate nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pavia come segue:



Come si evince dallo stralcio del PRG; l'area in oggetto ricade tra le Aree da Trasformare ed è individuata dal numero 4. Tali aree sono disciplinate dall'art. 17 delle NTA.

7.1 NTA Comune di Pavia art. 17

A. Definizione

1 Parti del territorio poste entro il tessuto urbano esistente, caratterizzate dalla presenza di strutture ed edifici dismessi nelle quali si può procedere a radicali interventi di ristrutturazione del tessuto edilizio ed urbanistico.

2. omissis

C. Modificazione delle aree

3 L'indice di utilizzazione territoriale è pari a 0,6 mq di SLP/mq di St. (...). Le modalità di trasformazione delle aree sono indicate nelle schede allegate. (...). Le prescrizioni vincolanti di cui all'art. 6 potranno essere derogate soltanto ove espressamente previsto nelle specifiche schede normative degli ambiti interessati. (...).

D. Modificazioni alle destinazioni d'uso

4 Le destinazioni d'uso, all'interno delle diverse aree, sono ulteriormente precisate nelle schede normative allegate. Almeno il 20% della SLP a destinazione residenziale deve essere riservato alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica nei comparti di superficie territoriale ST superiori ai 10.000 mq.

E. Modalità attuative

5 È richiesta la Concessione convenzionata per interventi conformi ai contenuti delle schede normative secondo le prescrizioni esplicitate al precedente art. 6 comma 3. È richiesto il Piano attuativo esteso all'intero ambito qualora le schede non abbiano i contenuti dell'art. 6 comma 2. È richiesto lo «studio unitario» per i casi disciplinati all'art. 6 comma 4, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni vincolanti dettate nell'elaborato del Piano Regolatore Generale "Schede Normative".

6, 7 e 8 omissis

9 Ogni trasformazione su aree già utilizzate da attività produttive deve essere preceduta da bonifica ambientale (...).

7.2 Scheda Normativa: Area Neca – 4:

L'area Neca è disciplinata dalle prescrizioni della relativa Scheda Normativa: Area Neca – 4:

L'area Neca è classificata come: *Area industriale dismessa su cui il piano prevede interventi di trasformazione con nuove destinazioni d'uso con gli obiettivi di trasformazione dell'area, incremento dell'offerta residenziale, dei servizi alle persone e alle imprese, realizzazione di nuovi spazi per le attività terziarie, incremento della dotazione di servizi e verde pubblico anche in relazione alle aree circostanti. In particolare è prevista la realizzazione di attività congressuali ed espositive.*

Dati urbanistici:

- Superficie Territoriale (St): 80.066 mq;
- Indice territoriale (It): 0,6 mq/mq;
- Slp totale: 48.040 mq.

Slp per destinazione d'uso:

- Residenza: min. 40% Slp totale;
- Attività: max. 30% Slp totale;
- Mix Funzionale: max. 30% Slp totale;
- Attività commerciali: max. 1.000 mq.

Aree minime per servizi:

- Residenza: 15.423 mq;
- Attività: 2.882 mq;
- Mix Funzionale: 14.412 mq.

Aree da cedere: min. 50% della St.

7.3 Programma Integrato di Intervento relativo all'area "ex Neca"

Le previsioni di riqualificazione dell'area industriale dismessa saranno realizzate attraverso un Piano Attuativo sotto forma di Programma Integrato di Intervento (PII) sviluppato in coerenza con il Documento di Inquadramento. Il PII riguarda la maggior parte delle aree comprese nella Scheda Normativa n.4 "Ex Neca" rispetto alla quale si pone in variante per ciò che riguarda:

- l'indice di utilizzazione territoriale da 0,6 mq/mq a 0,66 mq/mq;
- il numero dei piani;
- l'articolazione funzionale;
- il perimetro del sub ambito;
- la disposizione planivolumetrica.

Il Piano Integrato di Intervento, in merito al quale in data 19 dicembre 2008 la giunta comunale del Comune di Pavia ha espresso "valutazione positiva", presenta i seguenti dati quantitativi:

- Sup. complessiva mq. 76.995;
- Sup. di proprietà mq. 73.495;
- Sup. proposta pubblica o di uso pubblico mq.70.000 circa, comprensive di aree asservite all'uso pubblico e delle proprietà comunali nonché del parcheggio pubblico in sottosuolo;
- Sup. a parcheggi pubblici mq. 20.000 realizzati in una struttura interrata;
- mq. 27.000 di slp a destinazione residenziale;
- mq. 8.500 di slp a destinazione ricettiva;
- mq. 2.500 di slp per la funzione produttiva e di ricerca;
- mq. 1.000 di slp per il tempo libero;
- mq. 5.500 di slp di terziario;
- mq. 3.000 di slp polo congressuale fieristico ed espositivo;
- mq. 2.500 per la funzione commerciale con una media struttura di vendita non alimentare.