

COMUNE DI LUCCA

PIANO ATTUATIVO

Ex Ospedale di Carignano - Il Sanatorio



Spazio riservato al Comune:

Committente:

- **Dmitry Borisovich Bosov**
 143084 - Federazione Russa - Regione di Mosca - Rione Odintsovo
 Villaggio Usovo, Via Tenistaya 3

Arch. Bolko von Schweinichen e Arch. Livio De Carlo con Arch. Fabrizio Milesi
 Via dell'Ortone 2, Firenze - tel. 055 \ 234.61.52 - fax. 055 \ 248.08.97
 e-mail: bolkovs@gmail.com e-mail: liviodec@gmail.com

Dati Catastali: N.C.T. del Comune di Lucca
 Foglio 87, part. 198

SCHEMA DELL'ATTO D'OBBLIGO

Elaborato 6

data	16.07.2018
------	------------

AGGIORNAMENTI	A	
	B	
	C	
	D	
	E	
	F	
	G	

nome file:

COMUNE DI LUCCA

SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO

**PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO
DELL'EX OSPEDALE DI CARIGNANO "IL SANATORIO"**

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.-----del-----

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.-----del-----

SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO
PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO DELL'EX OSPEDALE
DI CARIGNANO "IL SANATORIO"

L' anno duemila_____, addì _____ del mese di _____ (___/___/200___),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____
si è costituito il Signor

Bosov Dimitry Borisovic nato a Barnaul, Altaiski Krai (ex URSS) il 27/03/1968 c.f. BSVDR68C27Z154S
residente in via Tenistaya, Villaggio Usovo, distretto Odintsovo, Regione Mosca, 143084 Federazione Russia¹,
in qualità di titolare della proprietà esclusiva dell'immobile denominato *Villa Guidiccioni Ex Ospedale di Carignano "Il Sanatorio"*, ubicato a Lucca, località Carignano, soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «promotore», persona della cui identità io _____, sono personalmente certo, avendone i requisiti di legge, rinuncia con il mio consenso all'assistenza di testimoni per il presente atto

PREMESSO CHE

- A. il promotore ha la proprietà degli immobili posti in Lucca, località Carignano, distinti al Catasto del Comune di Lucca nel foglio di mappa n.87, particelle n.ri198 e 224,
- B. tali immobili risultano pervenuti in proprietà al promotore con atto Rep. N. 8364, Racc. n. 6243 del 20 ottobre 2011, redatto in Lucca dal Notaio Francesca De Santis;
- C. il promotore dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve tutti gli impegni derivanti dal presente atto d'obbligo;
- D. la disciplina urbanistica degli immobili sopra richiamati è contenuta in parte all'art. 46 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente, il quale richiede la formazione di uno specifico piano attuativo per la loro riconversione, all'interno del quale verranno definite le opportune categorie di utilizzazione, e in parte all'art.27.4 sempre delle NTA vigenti;
- E. sull'area gravano i seguenti vincoli:
- decreto del Ministero per i beni e le attività culturali emesso in data 5 luglio 2005 ai sensi della Parte II Titolo I del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, art.10, c.1, che dichiara il bene denominato Ex Ospedale di Carignano "Il Sanatorio" di interesse storico artistico e lo sottopone a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto D. Lgs;
- D.M. 17/07/1985 (G.U. n. 190 del 1985) e D.M. 03/07/1975 (G.U. n. 203 del 1975) che dichiarano l'area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
- F. il promotore con istanza pervenuta in data 7 agosto 2017 con Prot. Gen. n. 94879 ha proposto all'Amministrazione Comunale il progetto di Piano attuativo per tali aree, denominate ex Ospedale di Carignano "il Sanatorio", finalizzato al recupero dei fabbricati esistenti, da destinarsi a residenza privata e funzioni accessorie alla stessa;
- G. l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di promuovere l'attuazione delle previsioni di Regolamento Urbanistico relative all'area di cui si tratta, con il Piano Attuativo proposto dal Promotore;
- H. per poter dare attuazione al Piano Attuativo di recupero dell'ex Ospedale di Carignano "il Sanatorio" nella versione proposta, si è resa necessaria una variante al Regolamento Urbanistico vigente, contestuale all'approvazione del Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 107, comma 3 della L.R. 65/2014;

¹ qualsiasi comunicazione deve essere inviata all'Avv. Elena Beconi, via Garibaldi 4, Pietrasanta (LU), in qualità di delegata.

- I. a seguito della predetta variante, il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Lucca amplia il perimetro dell'area, già soggetta a piano attuativo, modificando l'elaborato *Tav. 08 – Destinazioni urbanistiche* e ne stabilisce la disciplina con l'inserimento dell'art. 46bis delle NTA;
- J. il Piano attuativo di recupero dell'ex Ospedale di Carignano "il Sanatorio" è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____, pubblicata sul BURT n. ____ del _____, ed è costituito dai seguenti elaborati:
1. Relazione illustrativa generale, che comprende gli allegati:
 - All. A - Analisi del contesto paesistico e verifiche di coerenza con gli altri Atti di governo del territorio;
 - All. B - Il restauro del giardino – Relazione illustrativa e linee guida per il progetto;
 - All. C - Relazione storica con materiale iconografico;
 - All. D – Relazione tecnica agronomo dott. Stefano Bini
 2. Norme tecniche di attuazione;
 3. Relazione geologica;
 4. Atto di proprietà
 5. Attestazioni degli Enti erogatori Geal, Gesam e Enel
 6. Schema dell'atto d'obbligo
- Tav. PA 1: Tavola di inquadramento;
- Tav. PA 2: Tavola di inquadramento normativo;
- Tav. PA 3: Tavola stato attuale – Planimetria, rilievo quotato;
- Tav. PA 4: Tavola stato modificato – Planimetria generale;
- Tav. PA 5: Articolazione dell'ambito di attuazione – Aree e Unità minime di intervento;
- Tav. PA 6: Tavola stato attuale – Profili e sezioni;
- Tav. PA 7: Tavola stato modificato – Profili e sezioni;
- Tav. PA 8: Visualizzazioni e fotoinserti;
- Tav. PA 9: Schemi delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture e percorsi.
- Allegati tecnici di indirizzo per la fase esecutiva, il cui elenco completo è riportato all'art. 2 delle NTA del Piano attuativo.
- 8 a – Elaborati grafici relativi al progetto architettonico generale
 - 8 b – Elaborati grafici relativi al progetto generale delle sistemazioni esterne
- K. il Piano Attuativo prevede il recupero organico del complesso denominato Ex Ospedale di Carignano "Il Sanatorio" la cui superficie territoriale è di mq 26.480, per una volumetria di mc.16.885 ed una SUL di mq 4.428, così come indicato e descritto negli elaborati sopra elencati, con destinazione residenziale e funzioni accessorie alla stessa;
- L. Sono state quantificate pari a mq 3.186 le aree a standard secondo la disciplina contenuta all'art. 3 del Decreto Ministeriale n.1444 del 2 aprile 1968 e all'art. 5 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente,;
- M. L'art. 140 comma 2 lett. b) della L.R. 65/2014 stabilisce che limitatamente ai casi previsti e disciplinati nel piano operativo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi e, nello specifico, "*per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia dell'art. 134, comma 1, lettere f), h) ed l), sono consentite forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non reperibili all'interno dell'area d'intervento*";
- N.** Con deliberazione C.C. n. ____ del _____ di adozione del Piano e contestuale variante al R.U., in attuazione dell'art. 140 della L.R. 65/2014 sopra richiamato, è stato previsto all'interno dell'art. 46.5bis introdotto nelle Norme Tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico, la monetizzazione degli standard urbanistici per l'area interessata:

VISTI

la L.R. 10 novembre 2014 n. 65 "Norme per il Governo del Territorio";

la L.R. 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza;

la disciplina del PIT/PPR approvata con D.C.R.T n. 37 del 27 marzo 2015;

l'accordo, ai sensi dell'art.31, comma 1, della L.R. 65/2014, ed ai sensi dell'art.21 della Disciplina del Piano d'Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) tra il MiBACT e la Regione Toscana sottoscritto in data 17 maggio 2018;

il D.Lgs. 42/2004;

la vigente Variante al Regolamento Urbanistico denominata "Regolamento Urbanistico - Variante straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale", approvata con delibera di Consiglio Comunale n.19 del 15 marzo 2012, divenuta pienamente efficace a seguito di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n.18 del 2 maggio 2012;

il Piano Strutturale (PS) approvato, ai sensi della L.R. 65/2014, con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 24 aprile 2017, pubblicata sul BURT n.26 del 28 giugno 2017 e divenuto efficace decorsi 30 giorni da tale data;

Tutto ciò premesso, con il presente atto, da valere a tutti gli effetti di legge, il promotore si impegna irrevocabilmente e in solido per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo all'assolvimento dei seguenti obblighi.

ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Le premesse, gli elaborati e la documentazione richiamata formano parte integrante e sostanziale del presente atto unilaterale d'obbligo.
2. Il promotore è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Eventuali diverse o contrarie clausole di vendita non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
3. La sottoscrizione dell'atto d'obbligo costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

ART. 2 – VALIDITA' E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

1. Secondo quanto disposto con deliberazione C.C. n. ____ del ____ avente ad oggetto "Approvazione Piano attuativo di recupero dell'ex Ospedale di Carignano "il Sanatorio" ", la durata della validità del Piano Attuativo cui si riferisce il presente atto d'obbligo è di anni dieci (10) dal momento in cui il Piano ha acquisito efficacia, vale a dire trascorsi trenta (30) giorni dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di cui all'art.19 della LR 65/2014. Decorso tale termine, per la parte che non avrà avuto attuazione si applicheranno le disposizioni di cui all'art.110 della LR 65/2014.
2. Il promotore si impegna a completare tutte le opere di trasformazione urbanistica-edilizia previste e disciplinate nel Piano attuativo nel termine di validità sopra citato, previa acquisizione di idonei titoli abilitativi, previsti per legge in base alle tipologie di intervento e in conformità al Piano attuativo di recupero dell'ex Ospedale di Carignano "il Sanatorio" approvato, nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente atto unilaterale d'obbligo.

ART. 3 - STANDARD URBANISTICI

1. Il promotore si impegna per sé e per i suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a corrispondere l'importo determinato a titolo di monetizzazione a compensazione degli standard dovuti e non realizzati in loco, pari a complessivi mq 3.186.
2. L'importo di cui al precedente comma sarà composto dalla somma del valore dell'area, delle spese di progettazione e del costo di realizzazione delle opere. Sulla base di quanto stabilito con determinazione dirigenziale n. ____ del _____ il totale degli standard di cui al comma 1 sarà ripartito in mq 2.390 da destinare a verde pubblico e mq 796 da destinare a parcheggio pubblico.
3. L'importo di cui al comma 1 sarà stabilito con determinazione dirigenziale dell'ufficio Lavori Pubblici, al momento della presentazione della domanda del primo titolo edilizio, secondo la seguente metodologia:
 - il valore dell'area sarà determinato sulla base dei criteri previsti per la determinazione dell'indennità di esproprio di cui al D.P.R. 327/2001;
 - il costo di realizzazione sarà determinato sulla base del prezzario regionale vigente alla data di adozione della determinazione dirigenziale sopra richiamata e secondo il preventivo redatto dall'ufficio tecnico comunale per la realizzazione di opere analoghe sia per tipologia che per localizzazione .
4. L'importo totale della monetizzazione sarà versato dal promotore in un'unica soluzione prima del rilascio del primo titolo edilizio, senza possibilità di rateizzazione.
5. Il promotore prende atto che l'importo della monetizzazione non sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione, per le motivazioni, che dichiara di accettare senza alcuna riserva o eccezione, esplicitate nella deliberazione C.C. n. ____ del _____. “Adozione del Piano attuativo di recupero dell'ex Ospedale di Carignano “il Sanatorio” e relativa variante al Regolamento urbanistico, ai sensi dell'art. 107, comma 3 della L.R. 65/2014 ” e nella deliberazione C.C. n. ____ del _____. “Approvazione del Piano attuativo di recupero dell'ex Ospedale di Carignano “il Sanatorio” e relativa variante al Regolamento urbanistico, ai sensi dell'art. 107, comma 3 della L.R. 65/2014 ”.

ART. 4 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. A seguito della registrazione e trascrizione del presente atto d'obbligo il promotore potrà presentare domanda per il rilascio dei titoli edilizi necessari per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano attuativo approvato.

ART. 5 – SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti l'atto d'obbligo e gli atti successivi necessari alla sua attuazione, come pure ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del promotore.
3. Il promotore si impegna a trasmettere, entro e non oltre 15 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Lucca.

ART. 6 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il promotore dichiara e riconosce di stipulare il presente atto unilaterale d'obbligo per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, mentre si impegna a trasferire ai suoi eventuali aventi causa gli impegni da esso portati, mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento della proprietà, autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari di Lucca alla trascrizione a favore del Comune di Lucca e contro di esso medesimo, con esonero da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 7 – DISPOSIZIONI FINALI

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente atto d'obbligo si fa esplicito riferimento alle norme di Legge e ai Regolamenti vigenti.

ART.8 – ACCETTAZIONE CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO

Il promotore dichiara di sottoscrivere ed approvare specificatamente, ai sensi del secondo comma dell'art. 1341 del Codice Civile, le clausole e le condizioni contenute negli articoli 1 del presente atto.