

piano di recupero
Piano di recupero finalizzato alla ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia di immobili di proprietà dell'Azienda Agricola Cascianella s.r.l. e di altra proprietà confinante, siti in Massa Pisana e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di C.C. n. 19 del 15 marzo 2012

SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO

Tecnico incaricato
Arch. Elisabetta Biagioni

11-A001
novembre 2018

COMUNE DI LUCCA

SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO

**PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO
E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
VIGENTE FINALIZZATO ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E
SOSTITUZIONE EDILIZIA DI IMMOBILI IN LOCALITÀ MASSA PISANA**

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 DI IMMOBILI IN LOCALITÀ MASSA
PISANA

L' anno duemila _____, addì _____ del mese di _____
(____/____/20____), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor
_____, notaio in _____

Si sono costituiti:

- la signora Mugnani Susanna Maria nata a Lucca il 24/08/1957 c.f. MGNSMN57M64E715B, in qualità di legale rappresentante della Azienda Agricola Cascianella S.r.l., con sede in Lucca, frazione Massa Pisana, via del Brennero n.1616/H¹, titolare della porzione di proprietà degli immobili posti in località Massa Pisana identificati catastalmente al foglio 174 particelle _____,

- il signor Ferrari Luca Daniele nato a New York (Stati Uniti d'America) il 28/10/1967 c.f. FRRLDN67C28Z404E, in qualità di proprietario degli immobili posti in località Massa Pisana, identificati catastalmente al foglio 174 particella _____,

(In caso di delega:

si è costituita la signora Mugnani Susanna Maria nata a Lucca il 24/08/1957 c.f. MGNSMN57M64E715B, in qualità di legale rappresentante della Azienda Agricola Cascianella S.r.l., con sede in Lucca, frazione Massa Pisana, via del Brennero n.1616/H², titolare della porzione di proprietà dell'immobile posto in località Massa Pisana identificata catastalmente al foglio 174 particelle _____ di soggetto delegato in virtù di procura speciale rilasciata con atto notarile _____ in data _____ dal signor Ferrari Luca Daniele nato a New York (Stati Uniti d'America) il 28/10/1967 c.f. FRRLDN67C28Z404E, proprietario degli immobili posti in località Massa Pisana, identificati catastalmente al foglio 174 particelle 290 sub. 7-8-9 e 832)

soggetti/o nel seguito del presente atto denominati/o semplicemente «promotori/e», persone/a della cui identità io _____, sono personalmente certo, avendone i requisiti di legge, che dichiara di rinunciare con il mio consenso all'assistenza di testimoni per il presente atto

PREMESSO CHE

A. l'Azienda Agricola Cascianella s.r.l., nella persona del suo legale rappresentante Mugnani Susanna Maria, a titolo personale e, a partire dall'ottobre 2017, quale delegata del signor Ferrari Luca Daniele, in virtù di procura speciale in atti al fascicolo d'ufficio del Comune di Lucca, con nota Prot. Gen. n.32216 del 21.05.2007 e successive modifiche e integrazioni, di cui l'ultima trasmessa in data _____, Prot. Gen. _____, ha presentato una proposta di Piano di Recupero finalizzato alla ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia degli immobili di proprietà dell'azienda e di altra proprietà, siti in località Massa Pisana e contestuale

¹ qualsiasi comunicazione deve essere inviata a _____, in qualità di delegato.

² qualsiasi comunicazione deve essere inviata a _____, in qualità di delegato.

- variante al Regolamento Urbanistico vigente, volti al recupero del patrimonio edilizio esistente, privo di valore storico-culturale, da tempo in disuso ed abbandonato, attraverso azioni di riqualificazione funzionale ed ambientale dello stesso patrimonio e dell'area non più utilizzata a fini agricoli ed interessata da elementi naturali e antropici di degrado;
- B. l'area oggetto di intervento in località Massa Pisana è disciplinata dall'art. 41 "Ville Storiche" nelle NTA del vigente Regolamento Urbanistico, ed in particolare al comma 3.4 che recita: *"Si considerano parti moderne quegli edifici costruiti successivamente al 1939 in aggiunta dell'edificio principale o per funzioni pertinenti o accessorie. Per tali parti in cui è dimostrata la costruzione in epoca successiva alla data indicata, è ammesso un intervento di ristrutturazione o sostituzione edilizia con possibilità di ampliamento entro il limite del 30% del volume dell'edificio in questione, da realizzarsi mediante corpi di fabbrica in armonia e in continuità con gli elementi edilizi storici esistenti. Ad eccezione degli interventi di ristrutturazione, ogni altra opera è consentita solo mediante presentazione di Piano di Recupero"*;
- C. tali aree oggetto di piano attuativo risultano pervenute in proprietà al promotore, denominato "Immobiliare Cascianella s.r.l." fino al 21 settembre 1976 (modifica denominazione e sede con atto Rep. n. 8978 notaio dr. Lamberto Simi registrato in Lucca il 22/09/1976 al n.3727), con atto di compravendita Rep. N. 4570, Fasc. n. 2456 del 12/11/1970 e registrato in data 28/11/1970 redatto in Pescia dal Notaio Giuseppe Gallimberti per la porzione di terreno identificato al catasto terreni al foglio 174 Particelle 290 e 292 già porzioni "b" dei mappali 125 e 128 e con successivo atto Rep. n.13889 Fasc. n.3601 del 13/03/2007, registrato in data 03/04/2007, per la porzione di terreno distinta nel Catasto Terreni di Lucca al foglio 174 particelle 291, 128, 131, 413;
- D. la particella 292 è stata soppressa e sostituita dalle particelle 828, 830, 831, 832, 833, la particella 128 è stata soppressa e sostituita dalle particelle 788, 789, 790, la particella 131 è stata soppressa e sostituita dalla particella 791 e la particella 413 è stata soppressa e sostituita dalle particelle 793 e 794.
- E. l'area facente parte del Piano Attuativo di Recupero comprende terreni e fabbricati identificati catastalmente nel foglio 174 alle seguenti particelle: 290, 291, parte della 788, 791, 793, 828, 830, 831, 832, 833;
- F. l'edificio adibito a civile abitazione oggetto di ristrutturazione edilizia, identificato catastalmente al foglio 174 particella 290 subalterno 7 è stato costruito con licenza edilizia n. 377 del 19 giugno 1972 e successiva variante, in difformità alla medesima. Le opere difformi sono state sanate con concessione edilizia in sanatoria n.1381 in data 8 aprile 2003;
- G. i manufatti oggetto di sostituzione edilizia, sono costituiti da un fabbricato ad uso in parte a stalla e in parte a rimessa attrezzi agricoli, identificato catastalmente al foglio 174 particella 290 subalterno 4, *condonato con concessione edilizia in sanatoria n.1781 del 22.09.2003* e da un fabbricato ad uso limonaia *condonato con concessione edilizia in sanatoria n.1381 del 08.04.2003*, entrambi oggetto di verbale di misurazione per la determinazione in contraddittorio della loro consistenza in data 09.10.2014 e successivamente demoliti con S.C.I.A. Prot.n. 20725 del 03.02.2015;
- H. con successivo atto di compravendita Rep. N. 104668 Racc. n. 25450 del 08/04/2015, registrato in data 04/05/2015 e redatto in Lucca dal Notaio Domenico

Costantino, l'Azienda Agricola Cascianella s.r.l. ha venduto alcuni immobili, tra cui una porzione immobiliare oggetto del presente Piano di Recupero, identificata catastalmente al foglio 174 particella 290 Subalterni 7, 8, 9 e particella n.832, al signor Ferrari Luca Daniele il quale si è impegnato per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, a sottoscrivere, a semplice richiesta della parte venditrice, ogni documento tendente all'ottenimento del suddetto strumento urbanistico, in quanto pur non essendo direttamente interessato allo stesso, su aree vendute insistevano i fabbricati oggetto di recupero volumetrico, fermo restando che qualunque onere o spesa dal medesimo derivante farà esclusivo carico alla parte venditrice stessa;

- I. con successiva procura speciale, in atti al fascicolo del Comune di Lucca Prot.n. 36281 del 19/03/2018, il signor Ferrari Luca Daniele dichiarava la propria adesione al Piano Attuativo stesso, autorizzava e conferiva procura speciale all'Azienda Agricola Cascianella s.r.l., nella persona del suo legale rappresentante, per la presentazione dell'istanza di Piano Attuativo e contestuale variante al regolamento Urbanistico e all'Arch. Elisabetta Biagioni, in qualità di tecnico incaricato dall'Azienda Agricola Cascianella s.r.l., per la sottoscrizione digitale e la presentazione telematica della pratica, eleggendo domicilio speciale presso il suo indirizzo di posta elettronica certificata per tutti gli atti e le comunicazioni inerenti il procedimento amministrativo;
- J. i promotori dichiarano 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;
- K. sull'area gravano i seguenti vincoli:
 - 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;
- L. ai sensi degli artt. 5 e 7 delle Norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente nei casi di piani attuativi deve essere prevista, in relazione all'entità e alle caratteristiche dell'insediamento in progetto, la dotazione di standard urbanistici;
- M. il Piano Attuativo prevede il recupero organico dell'area posta in località Massa Pisana, identificata catastalmente al foglio 174 particelle 290, 291, parte della 788, 791, 793, 828, 830, 831, 832, 833, la cui superficie territoriale è di mq 19.900 circa. La volumetria oggetto di sostituzione edilizia con ampliamento è di mc 1.027, così come indicato e descritto negli elaborati sopra elencati, con destinazione residenziale;
- N. sono state quantificate pari a mq 265 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;
- O. la disciplina contenuta nel Regolamento Urbanistico per l'area di cui si tratta precisa all'art. 41.4: "Non sono ammesse suddivisioni delle aree inedificate esterne di pertinenza delle Ville, sia interni che esterni all'edificio (corti, cortili, aie, ecc.). (.....) E' vietata l'utilizzazione dei parchi delle Ville, dei giardini, degli orti, degli spazi a verde o comunque non edificati, al fine di scarico, deposito, magazzinaggio di materiali e pubblico parcheggio di automezzi";

P. le prescrizioni poste dalle NTA del Regolamento Urbanistico a tutela degli immobili e delle aree ritenute di interesse storico, precludono la possibilità di individuare aree da destinare a pubblico parcheggio e, in generale, di frazionare l'area destinata a parco-giardino al fine di "ritagliare" spazi pubblici o verde attrezzato. Tale ipotesi rientra, pertanto, nella fattispecie prevista e disciplinata all'art.140 comma 2 lett. b) della L.R. 65/2014 secondo cui, *"Limitatamente ai casi previsti e disciplinati nel piano operativo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi di cui al titolo V, capo II, o del piano di intervento di cui all'articolo 126:*

(...)

"per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all'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";

Q. 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;

R. per poter dare attuazione al Piano Attuativo di recupero 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, che prevede, altresì, la monetizzazione degli standard urbanistici per l'area interessata;

S. il Piano attuativo di recupero 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:

00-IG 01 Inquadramento generale

01-RE Relazione tecnico illustrativa

01-RE Indicazione delle Tipologie edilizie per il fabbricato oggetto di sostituzione edilizia

02-DF Documentazione fotografica

03-DC 01 Dichiarazione conformità antisismica

03-DC 02 Dichiarazione di conformità superamento barriere architettoniche

03-DC 03 Legittimità urbanistica

03-DC 05 Dichiarazione che Azienda Agricola Cascianella non svolge attività agricola

04-AP 01 Dichiarazione di adesione al piano di recupero di aree che non sono nella disponibilità dei proponenti

04TP 01 Titolo di proprietà

05IF 01 Indagini fattibilità geologica, idraulica, sismica

06-ESA 01 Planimetria dello stato attuale dell'area con individuazione delle essenze arboree

06-ESA 01 Rilievo quotato dei terreni comprensivo di profili altimetrici e di localizzazione di fosse e canalette esistenti

06-ESA 02 Rilievo misurato degli edifici "B" e "D"

06-ESA 02 Rilievo misurato dell'edificio "A"
07-ESP 01 Graficizzazione dei vincoli presenti nell'area
07-ESP 01 Planimetria scheda allaccio a pubblici servizi
07-ESP 01 Planimetria dello stato modificato dell'area comprensivo di profili altimetrici
07-ESP 05 Dimensionamento del piano
07-ESP 06 Simulazione dell'intervento
08-ESS 01 Planimetria dello stato sovrapposto
10-NTA 01 Norme tecniche di attuazione
11-AO 01 Schema di atto d'obbligo
12-AP 02 Relazione paesaggistica

T. 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 stata prevista all'interno dell'art. 41.3.4 delle 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 PTT/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 (PII/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 e contestuale variante al regolamento urbanistico vigente finalizzato alla ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia di immobili in località Massa Pisana", 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 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 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 265.
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 173 da destinare a verde pubblico e mq 92 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 prezziario 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 finalizzato alla ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia di immobili in località Massa Pisana 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 finalizzato alla ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia di immobili in località Massa Pisana 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, 3, 5 e 6 del presente atto.