



CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 67	SEDUTA DEL 16/09/2025
OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO AI SENSI DELL'ART. 121 DELLA L.R. 65/2014 RELATIVO ALLA RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA DEL COMPLESSO DENOMINATO "ISTITUTO SANTA DOROTEA" CON CONTESTUALE CAMBIO DI DESTINAZIONE IN RESIDENZIALE E FRAZIONAMENTO - CENTRO STORICO ANGOLO VIA DEL GIARDINO BOTANICO E VIA DEL FOSSO.	

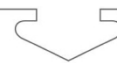
L'anno **duemilaventicinque** il giorno **sedici** del mese di **settembre** alle ore **18:05** nella sala consiliare del Comune, convocato con avvisi scritti recapitati agli interessati, giusti referti in atti, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per trattare in seconda convocazione gli affari iscritti all'ordine del giorno che è stato, a termini di legge, pubblicato all'albo pretorio informatico.

Presiede il Presidente del Consiglio Comunale, Enrico Torrini, ed assiste il Segretario Generale, Fulvio Spatarella che, su invito del Presidente, procede all'appello.

	<i>Nominativo</i>	<i>P</i>	<i>A</i>		<i>Nominativo</i>	<i>P</i>	<i>A</i>
1	PARDINI MARIO <i>Sindaco</i>		X	18	MALTESE NICCOLO'		X
2	TORRINI ENRICO <i>Presidente</i>	X		19	MAMMINI SERENA	X	
3	ALFARANO VINCENZO LORENZO	X		20	MARTINI CHIARA		X
4	AZZARA' ANTONINO		X	21	NICODEMO MARA	X	
5	BARSANTI ANDREA		X	22	OLIVATI GABRIELE	X	
6	BIANUCCI DANIELE		X	23	PANELLI LUCIANO	X	
7	BORSELLI SERENA	X		24	PASQUINELLI ARMANDO		X
8	CARNINI DIEGO	X		25	PERA FERRUCCIO	X	
9	CECCHINI ELVIO RAFFAELE		X	26	PIERINI STEFANO	X	
10	DA PRATO LAURA EMANUELA		X	27	PIEROTTI LUCA		X
11	DEL BARGA LORENZO	X		28	RASPINI FRANCESCO		X
12	DEL GRECO SILVIA		X	29	RICCI GIOVANNI	X	
13	DI VITO ALESSANDRO		X	30	SIMI GINO	X	
14	FAGNANI MASSIMO	X		31	SIMI VALENTINA ROSE	X	
15	FAVA LIDO	X		32	STEFANI LIA JOY	X	
16	GIANNINI GIOVANNI	X		33	VIETINA ILARIA MARIA		X
17	GUERRIERI MARCO ENRICO SANTI	X			TOTALE	19	14

Il Presidente, riconosciuto il numero legale dei Consiglieri presenti, dichiara aperta la seduta e designa come scrutatori i consiglieri: Nicodemo, Ricci e Stefani.

Successivamente all'appello iniziale sono entrati i Consiglieri Raspini (18.07), Cecchini (18.09), Pierotti (18.11), Martini e Maltese (18.14), Azzarà (18.20), Bianucci (18.26), Pasquinelli (18.48), Del Greco (19.08):



presenti 28; assenti 5.

Sono presenti, altresì, gli Assessori: Barsanti Fabio e Bruni all'appello, Buchignani e Bartolomei entrati successivamente.

..... omissis il resto

Il Consiglio Comunale

Presa visione della proposta di deliberazione avente per oggetto: "APPROVAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO AI SENSI DELL'ART. 121 DELLA L.R. 65/2014 RELATIVO ALLA RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA DEL COMPLESSO DENOMINATO "ISTITUTO SANTA DOROTEA" CON CONTESTUALE CAMBIO DI DESTINAZIONE IN RESIDENZIALE E FRAZIONAMENTO - CENTRO STORICO ANGOLO VIA DEL GIARDINO BOTANICO E VIA DEL FOSSO." presentata dal Settore Dipartimentale 08 – Governo del Territorio, completa degli allegati in essa richiamati, in visione ai Consiglieri ai sensi del Regolamento e conservata in atti al fascicolo digitale:

premessò che:

il Comune di Lucca è dotato di Piano Strutturale (PS) approvato, ai sensi della legge regionale 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;

è dotato altresì di un Piano Operativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.109 del 15 ottobre 2024, pubblicato sul BURT Parte II n.46 del 13 novembre 2024, a seguito della seduta conclusiva della Conferenza Paesaggistica Regionale in data 11 novembre 2024, divenuto efficace in data 13 dicembre 2024; e successiva Delibera Consiglio Comunale n. 39 del 22/05/2025 per la correzione di errori materiali;

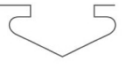
l'art. 7 dell'elaborato QP.IVa del vigente Piano Operativo "Palazzi ed edifici a carattere monumentale e relativi spazi di pertinenza" specifica, al comma 4, che *"In ragione della stratificazione storica e dell'articolazione morfotipologica degli attuali impianti, per i soli complessi di seguito elencati è altresì ammessa la funzione "residenziale":*

- Complesso denominato "Istituto Santa Dorotea" in Via del Giardino Botanico;

- Complesso denominato "Oratorio di Sant'Anna delle Cappuccine" in Via Michele Rosi - Via del Fosso

In questi casi, allo scopo di assicurare il perseguimento di specifici obiettivi di recupero e di valorizzazione dei suddetti complessi, il mutamento della destinazione d'uso in "residenziale" e gli interventi ammessi si attuano previa formazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di iniziativa privata, che può altresì modificare e rendere cedevoli le categorie di intervento ammesse, di cui al precedente comma 2, e le disposizioni di dettaglio, di cui al successivo comma 5."

Premesso altresì che la Società Ippolito Costruzioni nella persona del legale rappresentante Paolo Ippolito, proprietaria del compendio immobiliare denominato "Istituto Santa Dorotea" sito in Centro Storico all'angolo tra via del Giardino Botanico e via del Fosso, ha presentato con nota prot. n. 79818 del Registro delle deliberazioni CC n° 67 del 16/09/2025



13/05/2025, successivamente integrata con nota n. 0109256 del 24/06/2025, una proposta di Progetto Unitario Convenzionato (PUC) redatto ai sensi dell'art.121 della legge regionale 65/2014, richiedendone l'approvazione. Il PUC presentato è costituito dai seguenti elaborati tecnici firmati digitalmente del Progettista Arch. Marco Mei su incarico della Società proponente:

PUC-01-R-GEN-00_Inquadramento
PUC-02-R-GEN-00_Documentazione fotografica
PUC-03-R-GEN-01_Relazione tecnica illustrativa
PUC-04-R-GEN-01_NTA
PUC-05-D-SA-00_Elaborati Stato Attuale
PUC-06-D-SP-00_Elaborati Stato Progetto
PUC-07-R-PP-00_Proposta_progettuale_Relazione_Tecnica_Illustrativa
PUC-08-R-PP-00_Proposta_progettuale_Quadro_Tecnico_Economico
PUC-09-D-PP-00_Proposta_progettuale_Stato_attuale_Pianta_Sezione_A_A'
PUC-10-D-PP-00_Proposta_progettuale_Stato_di_progetto_Pianta_Sezione_A_A'

oltre allo schema di convenzione (**Allegato n. 1**), come previsto dall'art. 121 della legge regionale 65/2014, che disciplina l'attuazione del Progetto Unitario e gli impegni che il Promotore si assume e per i quali produrrà adeguate garanzie fideiussorie.

L'intervento previsto nel Progetto Unitario Convenzionato persegue le seguenti finalità:

- recupero e valorizzazione dell'intero complesso denominato "Istituto Santa Dorotea" mediante il mutamento della destinazione d'uso nella funzione residenziale;
- realizzazione di un intervento di interesse pubblico, oggetto della convenzione del Progetto unitario stesso, consistente nell'abbattimento delle barriere architettoniche con contestuale riqualificazione del Piazzale Mons. Giulio Arrigoni posto tra il Palazzo Arcivescovile e la facciata tergale della Cattedrale di San Martino.

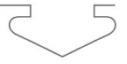
Richiamata la convocazione della Conferenza dei Servizi in forma asincrona indetta dal Responsabile del procedimento Arch. Monica Del Sarto ai sensi dell'art. 14 bis della legge 241/90 e ss.mm.ii relativa al PUC di cui all'oggetto, inoltrata con nota Prot. Gen. n. 0111176 del 26/06/2025, con la quale sono stati invitati ad esprimere un parere/ nulla-osta/valutazioni/ assensi di cui alle vigenti norme e di rispettiva competenza i seguenti soggetti:

- Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le Province di Lucca e Massa Carrara
- Geal spa;
- Gesam spa;
- E-Distribuzione spa;
- Unità organizzative del Comune di Lucca:

5.4 Strade – Progettazione,

5.5 Strade – Manutenzione,

8.2 – Sportello Unico Edilizia Privata



A.4 Valorizzazione del Patrimonio ed Espropri,

considerato che al fine di consentire un esame congiunto degli impegni assunti dal Promotore dell'intervento in oggetto, come riportati nello Schema di Convenzione allegato alla documentazione trasmessa con nota prot. n. 0111176 del 26.06.2025, veniva comunicato il link per la riunione in forma simultanea ed in modalità sincrona, di cui all'art.14-ter della legge n. 241/1990, già prevista per il giorno 18.08.2025 alle ore 11:00, da svolgersi in modalità telematica con l'ausilio di strumenti informatici in videoconferenza, alla quale venivano convocati: la Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le Province di Lucca e Massa Carrara; E-Distribuzione S.p.A.; la U.O. A.4 – Valorizzazione del Patrimonio ed Espropri;

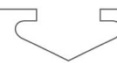
richiamata la seduta sincrona, nella quale erano assenti la Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le Province di Lucca e Massa Carrara oltre a E-Distribuzione S.p.A. e presente la U.O. A.4 – Valorizzazione del Patrimonio ed Espropri, e il relativo verbale con il quale veniva concordato di apportare alcune modifiche ed integrazioni al testo della convenzione;

vista la determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi n. 1995 del 26/08/2025 con la quale si prende atto e si approvano le risultanze della Conferenza dei Servizi relativa al “Progetto Unitario Convenzionato (PUC) per la riqualificazione architettonica del complesso denominato “Istituto Santa Dorotea” con contestuale cambio di destinazione in residenziale e frazionamento;

considerato che dalla suddetta Determinazione, alla luce dei contributi pervenuti, non sono stati segnalati elementi ostativi all'approvazione del Progetto Unitario Convenzionato (PUC) e la Conferenza si è chiusa con esito favorevole dando atto che:

- il parere degli enti che non hanno inviato nessuna determinazione entro il termine stabilito dalla conferenza dei servizi si considera favorevolmente acquisito ai sensi dell'art.14 bis della L. 241/90;
- in sede di progetto/i per il rilascio del titolo/i abilitativo/i necessario/i per l'esecuzione delle opere, nonché in fase di esecuzione dei lavori; dovranno essere osservate le condizioni e prescrizioni impartite con note prot. n. 0125792 del 21/07/2025; n.0127391 del 23/07/2025 e n. 0134563 del 05/08/2025;
- di approvare il verbale della riunione in forma simultanea e modalità sincrona di cui all'art. 14-ter della L.241/1990, del 18/08/2025 dando atto che le modifiche e integrazioni contenute nello stesso saranno recepite nello Schema di Convenzione prima dell'approvazione del Progetto Unitario Convenzionato (PUC) da parte del Consiglio Comunale.

Visto quanto sopra la U.O. 8.1 Strumenti Urbanistici e Paesaggio con P.G. n. 0144915 del 26/08/2025 ha richiesto ai proponenti del Progetto Unitario Convenzionato di modificare lo schema di convenzione inserendo nello stesso le integrazioni indicate dalla U.O. A.4 Valorizzazione del Patrimonio ed Espropri;. La Società Ippolito Costruzioni con P.G. 0144966 del 26/08/2025 ha ritrasmesso lo schema di convenzione con le modifiche richieste.



Stabilito che il Progetto Unitario Convenzionato abbia validità di dieci anni dalla sua approvazione, fatti salvi eventuali ulteriori termini di validità stabiliti per legge;

rilevata la conformità del Progetto in approvazione con il vigente Piano Operativo;

dato atto della competenza del Consiglio Comunale all'emissione del presente provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'art.42 del D.lgs. 267/2000

quanto sopra premesso,

visti i pareri allegati in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta, espressi ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.Lgs. 267/2000, rispettivamente dal responsabile del servizio interessato e dal responsabile del servizio finanziario (**allegati nn. 2 e 3**);

visto il parere espresso dalla Commissione Consiliare Urbanistica Assetto del Territorio nella seduta del 10/09/2025, depositato in atti;

visti

l'articolo 42 del D.lgs. n. 267/2000;

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

la Legge 241/1990;

il vigente Piano Operativo;

lo Statuto comunale;

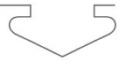
udita l'illustrazione della proposta da parte dell'Assessore Buchignani e dato atto dei successivi interventi dei Consiglieri, integralmente registrati e conservati agli atti della seduta quale parte integrante il verbale della stessa;

dato atto che il consigliere Del Barga ha presentato un emendamento al fine di perfezionare lo schema di convenzione, chiedendo delle modifiche come risulta dal documento allegato alla presente (**allegato n. 4**);

dato atto che il Responsabile del Servizio interessato ha rilasciato parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica dell'emendamento presentato;

sottoposta dal Presidente in votazione, mediante procedimento elettronico, i seguenti atti:
l'emendamento, con il seguente esito, dettagliato nella scheda votazione allegata (**Allegato n. 5**)

presenti e prenotati	n. 28
astenuti	n. 06
non voto	n. 01
votanti	n. 21
favorevoli	n. 18



contrari n. 03

La proposta di deliberazione nel suo complesso come sopra emendata, con il seguente esito, dettagliato nella scheda votazione allegata (**Allegato n. 6**)

presenti e prenotati	n. 28
astenuti	n. 09
votanti	n. 19
favorevoli	n. 18
contrari	n. 01

d e l i b e r a

1. di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 121 della L.R. n. 65/2014, il Progetto Unitario Convenzionato relativo alla riqualificazione architettonica del complesso denominato "Istituto Santa Dorotea" con contestuale cambio di destinazione in residenziale e frazionamento, sito in centro storico angolo via del Giardino botanico e via del Fosso, costituito dai seguenti elaborati tecnici, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, allegati in formato digitale ai sensi del D.Lgs. n. 82 del 7 marzo 2005:

PUC-01-R-GEN-00_Inquadramento
PUC-02-R-GEN-00_Documentazione fotografica
PUC-03-R-GEN-01_Relazione tecnica illustrativa
PUC-04-R-GEN-01_NTA
PUC-05-D-SA-00_Elaborati_Stato_Attuale
PUC-06-D-SP-00_Elaborati_Stato_Progetto
PUC-07-R-PP-00_Proposta_progettuale_Relazione_Tecnica_Illustrativa
PUC-08-R-PP-00_Proposta_progettuale_Quadro_Tecnico_Economico
PUC-09-D-PP-00_Proposta_progettuale_Stato_attuale_Pianta_Sezione_A_A'
PUC-10-D-PP-00_Proposta_progettuale_Stato_di_progetto_Pianta_Sezione_A_A'

2. di approvare, così come emendato, lo schema di convenzione, allegato al presente atto (**Allegato n. 7**), che regolerà i rapporti tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà del complesso denominato "Istituto Santa Dorotea, nonché le modalità di esecuzione delle Opere pubbliche correlate all'attuazione del Progetto Unitario Convenzionato;

3. di stabilire che la validità del suddetto Progetto Unitario Convenzionato è di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di approvazione della presente Delibera di Consiglio Comunale;

4. ☐ di dare atto che il responsabile del procedimento è l'Arch. Monica Del Sarto titolare di incarico di Elevata Qualificazione e responsabile del coordinamento della U.O 8.1 Strumenti Urbanistici e Paesaggio;

5. di trasmettere il provvedimento approvato ai Settori comunali in ragione delle rispettive competenze;



6. di dare mandato all'U.O. 8.1 "Strumenti Urbanistici e Paesaggio" di espletare le procedure definite dalla L.R. 65/2014 ai fini della piena efficacia della presente deliberazione.

Con successiva e separata votazione, effettuata con procedimento elettronico, che ha dato il seguente esito, dettagliato nella scheda votazione allegata (**allegato n. 8**)

presenti e prenotati	n. 28
astenuti	n. 07
non voto	n. 03
votanti	n. 18
favorevoli	n. 18

d e l i b e r a

7. altresì, attesa l'urgenza di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.lgs. 18.8.2000 n. 267.

..... omissis il resto

Letto, approvato e sottoscritto.

il Presidente del Consiglio Comunale
Enrico Torrini

il Segretario Generale
Fulvio Spatarella

Segnalazione dell'esecutività del presente atto viene trasmessa via e-mail ai seguenti uffici:

08 - Governo Del Territorio – Dirigente

U.O. 8.1 - Strumenti Urbanistici

Buchignani Nicola

Lista allegati alla Delibera:

Nome file	Impronta SHA-256