

## ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Ex Art. 1.6.3 Norme Tecniche di Attuazione del R.U. del Comune di Pisa

LA Società Giuliani Piero S.r.l., corrente in Ospedaletto – Pisa Via Di Sterpulino 9 -15, (P.I. 01940350505) in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, Signora Menconi Marlene nata a Pisa il 3 luglio 1936;

### PREMESSO CHE

. i. Il Comune di Pisa è dotato di un Piano Strutturale Intercomunale approvato con Delibera C.C. n. 30 del 28.3.2023. In data 8.5.2023 è stata data comunicazione alla Regione Toscana e alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno dell'avvenuta approvazione del PSI con contestuale richiesta di conclusione del procedimento di cui all'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT PPR.

Detto procedimento si è concluso con esito positivo della Conferenza Paesaggistica nella seduta del 9 giugno 2023 che si è svolta a seguito delle due precedenti sessioni istruttorie in data 23.2.2023. Il Piano strutturale intercomunale è divenuto efficace il 21.3.2023 dalla data di pubblicazione sul BURT n. 25 dell'avviso di avvenuta approvazione, così come disposto dal comma 10 dell'art. 23 Legge Regionale 65/2023

. ii. La società Giuliani Piero s.r.l. è proprietaria di un lotto di terreni ubicati nel Comune di Pisa, nella parte centro – meridionale della Pianura di Pisa, in località Montacchiello via Del Fagiano ed individuati catastalmente presso l'Agenzia del Territorio di Pisa al foglio di mappa n. 112, particelle n. 32 – 47 – 75 – 77 -79, oltre che 57 – 58 – 22 di proprietà esclusiva ma non finalizzate al progetto in oggetto.

. iii. Su porzione di detta area, precisamente sulle particelle catastali 32 – 75 e 79, svolge la propria attività industriale la Giuliani Piero s.r.l. giusta Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A) di cui al DPR 59/2013 rilasciata dal SUAP del Comune di Pisa in data 9.3.2016 contenente il Decreto Dirigenziale n.4153 del 25.11.2015 della Provincia di Pisa; tale decreto è stato successivamente modificato ed integrato con Decreto n. 1251 del 9.2.2017 rilasciato dalla Regione Toscana (atto conclusivo della verifica di VIA) con la Presa d'Atto d'adeguamento al D.M. 69/2018 rilasciata dalla Regione Toscana con Decreto n. 19588 del 29.11.2019;

. iv. In particolare su detta area individuata alla Via Del Fagiano 8, è situata l'unità Locale n. 2 della Ditta ove viene svolta in prevalenza attività di vendita all'ingrosso di conglomerati bituminosi, stoccaggio e vendita di materiali inerti per l'edilizia, messa in riserva, selezione cernita e trattamento rifiuti.

. v. Per le esigenze produttive della Ditta Giuliani, quest'ultima si è determinata a presentare una proposta di Variante Urbanistica ex art. 35 della Legge Regione Toscana 65/2014 da inoltrarsi tramite SUAP e finalizzata alla realizzazione di un ampliamento dell'area di stoccaggio e di un nuovo parcheggio privato.

. vi. Nello specifico la totalità delle aree ricadenti nella proprietà della ditta esponente, come sopra individuate e finalizzate alla realizzazione dell'intervento costituiscono un comparto di circa 58.260 mq di superficie di cui 18.203 mq individuati come area produttiva edificata inquadrata dal vigente PSI con la seguente condizione "121 Aree industriali e commerciali" e 40.057 mq come "area per opere di mitigazione per il rischio idraulico, mitigazione ambientale e parcheggio a servizio dell'attività produttiva.

. vi. Nel dettaglio l'area di 18203 mq è individuata dagli strumenti urbanistici, sub specie dal Piano Strutturale Intercomunale, come area a destinazione industriale, tanto la proposta di variante con contestuale PDC conferma la previsione urbanistica sull'intero comparto, finalizzando l'intervento per la realizzazione di un piazzale a cielo aperto per il solo deposito di materiale finito escluso dal ciclo di produzione dell'attività, un parcheggio a servizio dell'attività e una serie sistematica di opere per la mitigazione del rischio ambientale idraulico.

. vii. IL progetto prospettato dalla Ditta Giuliani prevede i seguenti interventi

Realizzazione di un nuovo piazzale a cielo aperto per il solo stoccaggio di materiali finiti, esclusi dal ciclo produttivo dell'attività che si estenderà su una superficie di mq 4.060 e verrà impostato alla quota altimetrica dei piazzali esistenti (pari a circa 1,50 m sl.m.) con un rialzamento del piano di campagna attuale, per prevalenti motivi connessi alle funzionalità e sicurezza delle attività lavorative. Per la formazione del rilevato saranno riutilizzate le terre di scavo della vasca di compensazione idraulica di cui infra. Al piede della scarpata in terra del riporto lungo il lato est è prevista la realizzazione di una fossa a cielo aperto di raccolta delle acque meteoriche non contaminate provenienti dall'ampliamento che

scaricherà nel fosso campestre posto sull'attuale confine tra l'impianto esistente e l'area destinata al nuovo parcheggio a nord dove già attualmente scaricano le acque dei campi;

Realizzazione di spazi a standard urbanistici nella misura richiesta dal vigente strumento urbanistico del Comune di Pisa per le attività produttive. Nello specifico sono previsti parcheggi per una superficie di mq 3.360 e aree a verde pertinenziali per una superficie di mq 9.385. IL parcheggio consentirà la sosta degli automezzi di tutti gli addetti della Giuliani Piero s.r.l. e degli eventuali visitatori, impostandosi ad una quota analoga a quella dei piazzali dell'attività produttiva. Le acque meteoriche scolanti da detta area verranno convogliate nella fognatura prevista che poi verrà convogliata nel fosso campestre posto a confine con l'impianto esistente dove già attualmente scaricano le acque dei campi

Tombamento di un tratto di circa m. 135 con tubazione in calcestruzzo del fosso di campo nel tratto a confine tra il nuovo parcheggio e l'impianto esistente. Lungo detto tombamento è prevista la realizzazione del collegamento stradale tra l'impianto ed il parcheggio

Realizzazione di ampia area a verde di mq 9385 con funzione di mitigazione ambientale, modellata mantenendo inalterato il piano di campagna attuale in continuità e in coerenza con il contesto rurale in cui è inserita l'attività produttiva. L'area sarà piantumata con alberature tipiche dei luoghi e siepi in forma libera.

Realizzazione di una serie coordinata di opere di mitigazione del rischio idraulico e di messa in sicurezza idraulica. Dal punto di vista realizzativo l'opera di maggior consistenza e rilievo è costituita dalla vasca di compensazione idraulica della superficie di mq. 20.800. Quest'ultima sarà costituita da un semplice scavo con una quota di - 0,30 s.l.m.

. viii. In forza delle vigenti previsioni dello strumento urbanistico il rilascio del Permesso a Costruire, ai fini della realizzazione dell'intervento in questione, è subordinato alla preventiva stipula di un apposito atto d'obbligo da parte del soggetto attuatore da rilasciare nei confronti dell'amministrazione comunale.

. ix. Pertanto per ottenere il rilascio del titolo abilitativo è dunque necessaria la stipula di un apposito atto d'obbligo unilaterale ai sensi \_\_\_\_\_ in

quanto l'intervento deve essere subordinato ad un vincolo di destinazione, come espressamente indicato negli elaborati grafici della variante urbanistica e nella relativa scheda di attuazione

La società Giuliani Piero s.r.l., soggetto attuatore, ha accettato di assumere gli impegni contenuti nel presente atto unilaterale d'obbligo

#### TUTTO CIO' PREMESSO

L'Impresa Giuliani Piero s.r.l., in persona del suo legale rappresentante pro tempore

SI OBBLIGA a quanto segue:

#### ART.1 – CONTENUTO GENERALE DELL'ATTO

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

La firmataria si impegna per sé e per i propri aventi causa ad osservare tutti quanti i vincoli riportati nel presente atto.

#### ART. 2 -CONTENUTI

La Giuliani Piero s.r.l. si impegna per sé e per i suoi aventi causa ad osservare per l'area soggetta al presente atto d'obbligo ed individuata a \_\_\_\_\_ il vincolo di destinazione come vasca di compensazione per la mitigazione del rischio idraulico con sua conseguente condizione di inedificabilità.

La Giuliani Piero s.r.l. si impegna a non modificare la destinazione descritta nell'art. 35 della L.R 65/2014 ai terreni posti fuori dell'area industriale come meglio individuata nell'allegato A del presente atto d'obbligo che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### ART. 3 OBBLIGHI

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto del presente atto, gli obblighi assunti dall'attuatore con la Convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non avranno efficacia nei confronti del Comune e non saranno opponibili a quest'ultimo.

Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare al Comune ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni nello stesso contenute. In caso di trasferimento anche parziale delle aree oggetto del presente atto gli obblighi ricadenti sul soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere eliminati o ridotte, se non dopo espresso assenso del Comune di Pisa.

#### ART. 4 SANZIONI

La firmataria dichiara di essere a conoscenza che nel caso di opere eseguite in difformità al titolo abilitativo e di quanto convenuto nel presente atto, saranno applicate le sanzioni di cui al D.P.R 380/01 e della Legge Regionale 65/2014.

In particolare, qualora non siano stati eseguiti gli interventi di mitigazione del rischio idraulico previsti nel presente atto d'obbligo, in relazione ai quali sono state autorizzate le opere edilizie, le stesse saranno ritenute abusive con la conseguente applicazione delle norme sopracitate.

#### ART. 5 OBBLIGHI IN CASO DI TRASFERIMENTO

Il presente atto obbliga, oltre che l'intestataria, i suoi aventi causa a qualunque titolo, compresi coloro che risultino, per qualsiasi ragione, titolari degli atti abilitativi edilizi.

L'intestataria del presente atto si impegna pertanto ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali, una clausola in cui siano assicurati, anche all'acquirente, gli obblighi di cui al presente atto.

E' fatto obbligo comunque di notificare al Comune l'avvenuta alienazione entro trenta giorni dalla registrazione del relativo atto.

#### ART 6 REGISTRAZIONE

Il presente atto dovrà essere registrato e trascritto a cura del Notaio autenticante la firma ed a spese dell'attuatore.