

COMUNE DI **SAN GIULIANO TERME**

PIANO DI RECUPERO CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.O.C.
PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DELLA SOCIETA' CHIMICA FEDELI s.p.a.
SCHEMA NORMA N.1 - UTOE N. 26 - PALAZZETTO VIA DI PALAZZETTO N. 5,7,9

proponente

SOCIETA' CHIMICA EMILIO FEDELI spa
amministratore unico MATTEO TODISCO

Sede: Via del Brennero, n. 48, 56123 Pisa cod. fisc./p. iva 01339740506
www.chimicafedeli.it - info@chimicafedeli.it

progettazione urbanistica, architettonica e coordinamento

Redbox

LUIGI PIEROTTI ARCHITETTO
MASSIMO DEL SEPIA ARCHITETTO
MANRICO LOGLI ARCHITETTO

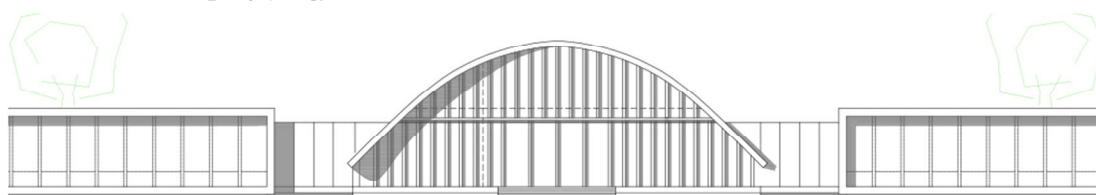
Via Ludovico Muratori 1, 56017 San Giuliano Terme (PISA); tel. 050.541830
e_mail: redboxfuture2021@gmail.com

coordinatore

STUDIO YAWL GEOMETRI ASSOCIATI - PARRINI MICHELE

Via Isidoro Nord 21/g, 56021 Cascina (PISA)
e_mail: geoparrini@yawl.it

coordinatore



consulenza urbanistica e VAS

MARCO MANCINO ARCHITETTURA DEL TERRITORIO

Corso Italia 156, 56125 Pisa

strutture, sostenibilita', impianti, requisiti acustica e sicurezza

BST INGEGNERIA srl

Viale Italia 395, 57128 Livorno

geologia

FABRIZIO ALVARES GEOLOGO

Via Ludovico Muratori 1, 56017 San Giuliano Terme (PI)

studi idraulici

STEFANO PAGLIARA PROF. INGEGNERE

Via Borsellino 14, 56123 Pisa

mobilità

TAGES SOCIETA' COOPERATIVA

Via Giosuè Carducci 64/c, 56010 San Giuliano Terme (PI)

agronomia

ALESSANDRO FARNESI AGRONOMO

Via le Rene 107/c 56017 Pisa

coordinatore sicurezza e assistenza alla direzione lavori

CLAUDIO BULLERI PERITO INDUSTRIALE

Via Ravizza 22/b, 56121 Pisa

urbanistica - editing

ARIANNA NASSI O DI NASSO

Via Ludovico Muratori 1, 56017 San Giuliano Terme (PI)

collaborazione

ROBERTO DELLA CROCE ARCHITETTO, GIACOMO PETRI INGEGNERE,
LORENZO SPERA INGEGNERE, SANDRO GHEZZANI ARCHITETTO

Urbanistica

Architettonico

Strutture

Impianti

Acustica

DATA
2021
MAGGIO

REV.
00

RELAZIONE RILIEVO CONSISTENZA EDILIZIO-URBANISTICA
VERIFICA DI CONFORMITA' E DOCUMENTAZIONE CATASTALE

PROGETTO
DEFINITIVO

RELAZIONE
B.07

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA’ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Proprietà:

“**SOC. CHIMICA EMILIO FEDELI S.P.A.**”, con sede in Pisa, via Del Brennero numero civico quarantotto, codice fiscale -partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Pisa 01339740506, con il capitale sociale di euro 5.000.000,00, rappresentata dall’Amministratore Unico signor Todisco Donato Antonio nato in Cerignola il 21 aprile 1956, domiciliato per la carica ove sopra.

Immobile.

Descrizione, confini ed identificativi catastali.

Complesso immobiliare produttivo industriale dismesso, ubicato in Comune di San Giuliano Terme (PI), località Palazzetto, via di Palazzetto numeri civici 5, 7, 9 ed 11, **sviluppato su un’area a giacitura piana della superficie catastale di mq. 42.360,00**, sulla quale insistono più edifici, articolati in parte su uno ed in parte su due piani fuori terra, corredati di cabine elettriche e piccole costruzioni accessorie adibite a servizi vari funzionali all’attività di “polveriera” oggi dismessa, **fabbricati questi aventi una superficie edilizia complessiva di mq. 5452,90**, giusta la tabella riepilogativa allegata all’ultimo dei titoli abilitativi edilizi di cui infra si dirà, con annessa area di pertinenza esclusiva in parte asfaltata ed in parte lasciata a verde; più precisamente trat-

tasi delle porzioni immobiliari la cui successiva descrizione è stata suddivisa sulla scorta della tipologia, dello stato manutentivo e del classamento catastale, ed in particolare:

-A) PORZIONI DI FABBRICATI NON AGIBILI, NON UTILIZZABILI, IN STATO DI ABBANDONO IN QUANTO FATISCENTI E PRIVI DI COPERTURA ED IMPIANTI E CATASTALMENTE DEFINITI COLLABENTI –

costituiti da:

-A1) ex magazzino ed assemblaggio bossoli, con annessi spogliatoi e servizi igienici al piano terra e locale mensa al piano primo, facenti parte del fabbricato a forma geometrica ad “L” posto nella parte nord del complesso, **avente una superficie di mq. 1686,90;**

-A2) tettoia facente parte del piccolo fabbricato ubicato nella porzione centrale del complesso adibita a servizi in genere, **avente una superficie di mq. 43,00;**

A3) locali già adibiti a “banco prova – linea di tiro e tettoie”, facenti parte delle porzioni sud ed ovest del fabbricato posto nella zona sud del complesso industriale in oggetto adibita alle attività di “caricamento, officina meccanica e magazzino”, **avente una superficie di mq. 560,00;**

A4) piccolo fabbricato già adibito a ripostiglio e pollaio, ubicato lungo il confine ovest e nella parte estrema sud del lotto, **avente una superficie di mq. 260,00;**

A5) piccola tettoia già adibita all'alloggiamento dei compressori, ubicata nella parte centrale del lotto, **avente una superficie di mq. 32,00.**

-B) PORZIONI DI FABBRICATI, IN PESSIMO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE, PRIVI DI IMPIANTI E DI MANTO DI COPERTURA, RIMOSSO IN QUANTO COSTITUITO DA LASTRE IN FIBRE DI CEMENTO AMIANTO, ED IN COMPLETO STATO DI ABBANDONO,

costituiti da:

-B1) ex deposito condizionamento posto in distacco e ad est del corpo principale del complesso in oggetto, avente una superficie di mq. 16,00;

-B2) ex deposito esplosivi posto in distacco ed a sud/est del corpo principale del complesso in oggetto, **avente una superficie di mq. 120,00;**

-B3) quattro piccoli fabbricati ubicati al centro dell'area, già adibiti ciascuno a "riservetta alimentazione", aventi una superficie complessiva di mq. 48,00;

-B4) locale già adibito a refrigeratore plastica e servizi igienici posto in appendice ed in aderenza al lato nord del fabbricato di cui al successivo punto B5), **avente una superficie di mq. 53,00;**

-B5) porzione di fabbricato, articolata in parte su un piano ed in parte su due piani fuori terra, posta lungo il fronte ovest del lotto di terreno su cui insiste il complesso in oggetto (lato via di Palazzetto), **già adibito ad "uffici, magazzino e lavorazione plastica", avente una superficie di mq. 1068,00;**

-B6) locale ripostiglio posto in aderenza al muro di cinta lungo strada ed a destra per chi entri dal cancello carrabile principale, **avente una superficie di mq. 8,00;**

-B7) piccolo fabbricato ubicato nelle immediate vicinanze del cancello di ingresso, ed a destra per chi entri dallo stesso, **già adibito a ripostiglio, loca-**

le caldaia, servizi e magazzino, avente una superficie di circa mq. 170,00;

-B8) porzione di fabbricato articolata in parte su un piano ed in parte su due piani fuori terra, posta in aderenza al muro di cinta lungo via di Palazzetto, già adibita a tettoia, locali per caricamento, officina meccanica, magazzino ed alloggio del custode, avente una superficie di mq. 1053,00;

-B9) tettoia posta in prossimità dell'angolo sud/ovest del lotto su cui insiste l'intero complesso ed in aderenza al confine sud, avente una superficie di mq. 50,00;

-B10) tettoia in cui venivano alloggiati i macchinari per la refrigerazione, posta in aderenza al lato ovest del fabbricato già descritto al precedente punto B5), avente una superficie di mq. 15,00;

-B11) cabina elettrica posta in angolo ai lati nord ed est del lotto di terreno su cui insiste il complesso in oggetto;

-B12) locale adibito a quadri elettrici, ubicato in aderenza al muro di cinta lungo la via di Palazzetto, avente una superficie di mq. 10,00.

C) AREA ADIBITA IN PARTE A VERDE ED IN PARTE A VIABILITÀ INTERNA ED A SPAZI DI MANOVRA, AVENTE FORMA GEOMETRICA IRREGOLARE AD "L", a completamento dell'area scoperta, catastalmente pertinenziale del complesso industriale in oggetto, sviluppatasi lungo i confini nord ed est, avente una superficie complessiva catastale di mq. 11.540,00, costituente il lotto unitario individuato dalla scheda norma del comparto n. 1 dell'UTOE n. 26 "Palazzetto" di cui infra si dirà.

Confini

Quanto in oggetto, nel suo complesso risulta avere i seguenti confini:

nord:

con appezzamenti di terreno identificati dalle particelle 305, 307 e 161 di proprietà Petrangolo Panfilo;

sud:

in parte con appezzamenti di terreno identificati dalle particelle 66 e 68 di proprietà della Società Bruno Maionchi e figli spa con sede in Guamo di Capannori (LU) ed in parte con altro appezzamento di terreno identificato dalla particella 67 di proprietà Frosini Fabiana;

ovest:

con via di Palazzetto da cui ha accesso pedonale e carrabile;

est:

con appezzamento di terreno identificato dalla particella 258 di proprietà Bardini Folco, Bardini Vanni e Della Capanna Paola, salvo se altri.

Catasto

Rilevato all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pisa, Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di San Giuliano Terme, al giusto conto, foglio di mappa 56, particelle:

quanto ai beni di cui alla lettera A):

64 sub. 3 – Z.C. U[^] - unità collabenti senza rendita, giusta la denuncia di variazione prot. n. PI0044338 del 04.08.2020, in atti dal 6 successivo;

quanto ai beni di cui alla lettera B):

64 sub 4 – Z.C. U[^] - D/7 - con la rendita catastale attribuita ai sensi del D.M. 701/94 di Euro 8511,60, ovvero con categoria, classe, consistenza e rendita, da rideterminare a cura dell'Ufficio in seguito alla denuncia di variazione prot. n. PI0044338 del 04.08.2020 in atti dal giorno 6 successivo, con la quale è stato soppresso il sub. 1 e costituiti i subalterni 3, 4 e 5;

64 sub 2 – Z.C. U[^] - A/4 – cl. 2[^] - vani 6 – superficie catastale di mq 115 e rendita catastale di € 543,83;

quanto ai beni di cui alle sub-lettere B11) e B12) ed al cortile di pertinenza:

64 sub 5, BCNC ai sub. 2, 3 e 4;

quanto alle aree a verde e viabilità di cui alla lettera C):

63 – prato – cl. 3[^] - ha 00.74.10 – R.D. € 3,83 – R.A. € 7,65

109 – semin arbor – cl. 3[^] - ha 00.41.30 – R.D. € 7,47 – R.A. € 8,53.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' CATASTALE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52, il sottoscritto Michele Parrini, geometra, iscritto al n. 788 del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Pisa

DICHIARA

che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, si riferiscono alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto e che i dati catastali sono conformi allo stato di fatto;

DICHIARA

altresì che le planimetrie delle unità immobiliari in oggetto **SONO CONFORMI** allo stato di fatto e che **NON sussistono difformità** rilevanti e tali da influire sul calcolo della rendita catastale tali da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

DICHIARAZIONE

DI CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

(DISPOSIZIONI IN MATERIA EDILIZIA AI SENSI DELLA LEGGE

47/1985 E DEL D.P.R. N.380 DEL 6 GIUGNO 2001)

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40 comma secondo della legge 28 febbraio 1985 n.47 il sottoscritto Michele Parrini, geometra, iscritto al n. 788 del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Pisa,

DICHIARA

***che** il complesso edilizio in oggetto **è stato costruito ed ultimato in epoca precedente al 1° settembre 1967** in forza di eventuali titoli abilitativi che, comunque, non sono stati reperiti nell'Archivio dell'Amministrazione Comunale, a seguito della richiesta di accesso agli atti presentata a mezzo pec in data 18.08.2020 ed esperita il 16.09.2020;

***che** quanto in oggetto fino a tutt'oggi non è stato oggetto di alcun intervento o mutamento di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di autorizzazioni, licenze o concessioni da parte delle competenti Autorità ad eccezione:

***della Licenza Edilizia** di cui alla **pratica n. 121, rilasciata** dal Sindaco del

Comune di San Giuliano Terme in data 12.06.1971, per la realizzazione della cabina elettrica;

*del Nulla Osta di cui alla pratica n. 226, rilasciato dal Sindaco del Comune di San Giuliano Terme in data 11.07.1972, per le opere di completamento dello stabilimento di caricamento (costruzione di capannone);

*del Nulla Osta di cui alla pratica n. 168, rilasciato dal Sindaco del Comune di San Giuliano Terme in data 19.05.1973, per le opere di completamento della recinzione;

*del Nulla Osta di cui alla pratica n. 616, rilasciato dal Sindaco del Comune di San Giuliano Terme in data 02.07.1974, per le opere di variante alla costruzione dello stabilimento industriale;

*del Nulla Osta di cui alla pratica n. 590, rilasciato dal Sindaco del Comune di San Giuliano Terme in data 27.12.1974, per la realizzazione di tettoia e ripostiglio;

*della Concessione Edilizia n. 503, di cui alla pratica n. 411/1978, rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giuliano Terme in data 18.11.1978, per la realizzazione di modifiche all'accesso;

*della Concessione Edilizia n. 504, di cui alla pratica n. 444/1978, rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giuliano Terme in data 18.11.1978, per la realizzazione di n. 4 depositi per distribuzione polveri;

*della Concessione Edilizia n. 999, di cui alla pratica n. 593/1978, rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giuliano Terme in data 22.11.1979, per la realizzazione di modifiche al magazzino feltri ed imballi;

*della Concessione Edilizia n. 79, di cui alla pratica n. 755/1984, rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giuliano Terme in data 19.03.1985, per

la realizzazione di opere relative all'ampliamento della cabina elettrica e costruzione di un piccolo locale per smistamento delle linee elettriche;

***della Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giuliano Terme in data 04.05.1985, per la realizzazione di opere relative al rialzamento del fabbricato ad uso alloggio del custode;**

***della Concessione Edilizia di cui alla pratica n. 140, rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giuliano Terme in data 29.10.1985, per la costruzione di capannone ad uso industriale con alloggio custode;**

***della Concessione Edilizia n. 154, di cui alla pratica n. 42/1986, rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giuliano Terme in data 15.05.1986, per la realizzazione di opere relative allo spostamento e modifica del cancello di accesso;**

***della Concessione Edilizia n. 93, di cui alla pratica n. 701/1985, rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giuliano Terme in data 02.03.1987, per la realizzazione di opere relative alle modifiche interne ed esterne a capannone industriale;**

***della Concessione Edilizia n. 297, di cui alla pratica n. 276/1985, rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giuliano Terme in data 20.07.1987, per la realizzazione di opere relative alla chiusura di tettoia esistente e costruzione di una nuova tettoia;**

***della Concessione Edilizia n. 345, di cui alla pratica n. 1053/1986, rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giuliano Terme in data 03.09.1987, per la realizzazione di capannone da adibirsi a magazzino ed assemblaggio bossoli;**

***della Concessione Edilizia n. 534, di cui alla pratica n. 455/1988, rila-**

sciata dal Sindaco del Comune di San Giuliano Terme in data 16.11.1988,
per la realizzazione di varianti alle opere di costruzione del capannone
da adibirsi a magazzino ed assemblaggio bossoli;

*del **Nulla Osta rilasciato** dal Sindaco del Comune di San Giuliano Terme
in data 15.05.1996, per la realizzazione di modifiche al cancello di in-
gresso carrabile;

*delle opere eseguite in assenza di titolo per le quali, in data 30.12.1986 so-
no state presentate, e registrate al protocollo generale del Comune di San
Giuliano Terme con il n. 20787 – pratica n. 3968 – **numero sette domande**
di condono edilizio con il modello 47/85-D – opere ad uso non residenziale
- aventi ciascuno il **progressivo n. 0767335009**, corredate del solo pagamen-
to dell'oblazione in misura ridotta, così come previsto dalla normativa allora
vigente.

In merito alle suddette domande, in data 20.05.1996, con nota prot. n. 13808,
il Comune di San Giuliano Terme notificava alla proprietà, con Raccoman-
data A.R., la richiesta di documentazione integrativa ai fini del completa-
mento dell'istruttoria.

A tale richiesta la proprietà non ha provveduto a dare esatto adempimento ed
in data 15.09.1998, con nota inviata via fax al Comune di San Giuliano Ter-
me, il curatore fallimentare, Dott. Pietro Casali, riferiva che, in ragione del
fallimento dichiarato dal Tribunale di Lucca in data 20.04.1994, per il com-
pletamento della pratica si rendeva applicabile l'ultimo comma dell'art. 40
della legge 47/85.

In ragione di tale dichiarazione, il Comune ha provveduto all'archiviazione
della pratica che, però non è stata completata dai soggetti che si sono succe-

duti al fallimento.

Per quanto sopra, i manufatti oggetto di richiesta di sanatoria, già posti all'interno del lotto in oggetto, ma in parte ricadenti nel lotto posto sul lato opposto della strada e di proprietà di altro soggetto, sono stati demoliti dalla Società dante causa dall'odierna proprietà.

Per quanto occorrer possa, si rappresenta infine che è stato dato esatto adempimento all'Ordinanza Dirigenziale n. 46 del 21.12.2018 avente ad oggetto la rimozione e deposizione in discarica dei manufatti in fibre di cemento amianto costituenti il manto di copertura di parte dei fabbricati.

Per quanto sopra esposto,
il sottoscritto Michele Parrini, geometra, iscritto al n. 788 del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Pisa,

DICHIARA CHE
IL COMPLESSO IMMOBILIARE
E' CONFORME

Cascina, maggio 2021

Michele Parrini, geometra