

BOZZA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

L'anno duemilaventicinque e questo il giorno____ del mese di _____in_____;

Le ditte:

-TREVITECH S.R.L., P. IVA 01098900465 con sede in Via Enrico Mattei, 415, 55100 Lucca) attraverso il suo legale rappresentante (identificato in atti d'ufficio);

- IMMOBILIARE CARRAIA S.r.l. P. IVA 01770460465 con sede in Via dei Giardini snc - 55023 Borgo a Mozzano (LU) attraverso il suo legale rappresentante (identificato in atti d'ufficio);

- VE.RI.PLAST S.R.L., P.IVA 00928760461 con sede in Via di Tiglio 279, Carraia-Capannori (LU)) attraverso il suo legale rappresentante (identificato in atti d'ufficio);

PREMESSO CHE:

- In data 12/11/2021 (Prot. 70881) perveniva all'Amministrazione Comunale la domanda di permesso di costruire in sanatoria (classificato al n. PS2021/0017) proposta dalla Soc. VE.RI.PLAST SRL avente ad oggetto la *“realizzazione di un tratto viario per l'accesso ad un complesso artigianale/industriale”*;

- Con la suddetta domanda si chiedeva di sanare la realizzazione senza titolo edilizio di una strada di accesso al complesso artigianale industriale sito in Carraia, Via Tazio Nuvolari eseguito su terreni identificati al foglio di mappa 88, particelle rappresentati presso l'Agenzia del territorio, direzione provinciale di Lucca, ufficio provinciale - Territorio, catasto terreni, quali porzioni delle particelle n. 277, 858, 1195, 1218, 1282, 1288, 1315, 1351, 1364 del foglio di mappa 88;

- All'esito di apposito sopralluogo effettuato dalla Polizia Municipale in data 21.01.2022 sull'area indicata si constatava la *“presenza di strada asfaltata a doppio senso di circolazione, di accesso a complesso industriale, con inizio dal limite sud della particella mappale 1262 (foglio 88) e fine al limite sud delle particelle 1221 e 270, della lunghezza complessiva di m. 272,35 circa e della Larghezza media m. 6,00 circa”* (nota PM 5302 del 25.1.2022);

- In base all'accertamento effettuato dalla Polizia Municipale il terreno sul quale insiste la strada in questione non è di proprietà esclusiva della società VE.RI.PLAST SRL ma appartiene anche alle ditte TREVITECH S.R.L. e IMMOBILIARE CARRAIA S.R.L, oltre che al Comune di Capannori secondo il seguente prospetto:

- Comune di Capannori per quanto riguarda il foglio di mappa 88 porzione

delle particelle n. 858, n.1195, n.1282, n. 1288 e n. 1351 per una superficie complessiva di circa mq. 1070;

- Trevitech Srl codice fiscale e P. IVA e C.F. 01098900465 con sede in Via Enrico Mattei, 415, 55100 Lucca, attraverso il suo legale rappresentante (identificato in atti d'ufficio) per quanto riguarda il foglio di mappa 88 porzione delle particelle n. 1315 e n. 1364 per una superficie complessiva di circa mq. 110;
- VE.RI.PLAST. S.r.l. codice fiscale e P.IVA e C.F. 00928760461 con sede in Via di Tiglio 279, Carraia-Capannori (LU), attraverso il suo legale rappresentante (identificato in atti d'ufficio), per quanto riguarda il foglio di mappa 88 porzione della particella n. 1218 per una superficie complessiva di circa mq. 590,00;
- IMMOBILIARE CARRAIA S.r.l. codice fiscale e P. IVA e C.F. 01770460465 con sede in Via dei Giardini snc - 55023 Borgo a Mozzano (LU) attraverso il suo legale rappresentante (identificato in atti d'ufficio) per quanto riguarda il foglio di mappa 88 porzione della particella n. 277 per una superficie complessiva di circa mq. 200,00;

- In considerazione di ciò l'Amministrazione - da un lato - con nota 13369 del 28.2.2022, provvedeva a comunicare ai proprietari dei terreni interessati dalla strada l'avvio di un procedimento di accertamento di quanto risultato all'esito del sopralluogo, onde consentirne la partecipazione procedimentale; dall'altro - con richiesta di integrazione della documentazione inviata alla società VE.RI.PLAST Srl in data 13.12.2021 (prot. 78391), chiedeva a quest'ultima di acquisire e produrre all'Amministrazione il consenso alla sanatoria di tutti i proprietari delle particelle di cui sopra;

- Non avendo tutti i proprietari espresso il loro assenso, con nota 6.6.2022 prot. 37206 veniva emesso il provvedimento di diniego alla domanda di sanatoria PS2021/0017 e con provvedimento di di cui al prot. 42536/2023 veniva emesso l'ordine demolitorio delle opere eseguite senza titolo;

- Nei termini dell'ordinanza perveniva all'Amministrazione comunale la domanda di permesso di costruire in sanatoria prot. gen. 60041/2023 (pratica classificata al n. PS2023/0024) formulata dalle società VE.RI.PLAST. Srl, IMMOBILIARE CARRAIA Srl e TREVITECH Srl avente ad oggetto la sanatoria del tratto di strada di cui sopra ;

- A seguito della presentazione di tale ulteriore domanda, tutti i proprietari dell'area di sedime della strada risultano oggi aver proposto istanza di rilascio del

permesso di costruire in sanatoria originariamente richiesto dalla sola VE.RI.PLAST. S.r.l., così superando il motivo ostativo opposto dal Comune all'esame nel merito della prima istanza di sanatoria;

RILEVATO CHE:

- L'opera da sanare costituisce intervento edilizio che va a modificare in via permanente lo stato dei luoghi e va qualificato come "nuova costruzione" ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e.3) del DPR 380 del 2001 e s.m.i. e quindi sottoposto a Permesso di costruire ai sensi dell'art.10 del DPR 380 del 2001;
- La data di realizzazione della strada indicata nell'istanza di sanatoria - ottobre 2018 - risulta confermata dalla visualizzazione delle immagini di Google Earth dalle quali si evince che *"il 22 marzo 2018 la strada non era presente mentre risulta visibile il 13 giugno 2019"* (vedi nota della stessa Polizia Municipale del 25.1.2022, prot. 5304);
- La disciplina urbanistica vigente alla data di presunta realizzazione dell'opera abusiva è rimasta immutata sino alla data di presentazione dell'istanza di sanatoria;
- la suddetta strada è posta al di sopra della rete di metanodotto denominato "Metanodotto derivazione per Carraia DN 100 (4)" - Capannori rete regionale dei Gasdotti" nonché sopra al corso d'acqua classificato al n. TN39428 affluente del canale Rogio, ricompreso nel reticolo idrografico e di gestione di cui alla L.R. 79/2012 di competenza della Regione Toscana - Settore Genio Civile Valdarno Inferiore;
- Risultano pervenuti i n.o. alla realizzazione delle opere oggetto di sanatoria da parte degli Enti sopradetti;
- In base al Regolamento Urbanistico vigente alla data di realizzazione dell'intervento e alla data di presentazione dell'istanza, il terreno costituente l'area di sedime della strada per un verso risulta incluso nelle *"Aree per nuovi insediamenti produttivi, deposito e stoccaggio merci"* di cui all'art. 25 delle NTA; per altro verso sottoposto alla disciplina di cui all'art. 40 delle NTA *"Rete infrastrutturale stradale e ferroviaria, mobilità debole. Fasce di rispetto"*;
- In base al Regolamento Urbanistico vigente alla data di realizzazione dell'intervento e alla data di presentazione dell'istanza, il terreno costituente l'area di sedime della strada risulta incluso nelle *"Aree per nuovi insediamenti produttivi, deposito e stoccaggio merci"* di cui all'art. 25 delle NTA e nella disciplina di cui all'art. 40 delle NTA *"Rete infrastrutturale stradale e ferroviaria,*

mobilità debole. Fasce di rispetto”;

- In base al citato art. 25, il più ampio comparto nel quale si colloca l'area in questione è destinato all'estensione e alla integrazione di zone produttive consolidate ed assimilata alla zona D del D.M. 1444/68, nel quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica o Privata;
- In base al citato art. 40 delle NTA le particelle sulle quali insiste la strada in questione risultano destinate a “strada pubblica”;
- il tratto di viabilità da sanare corrisponde esattamente al tracciato della “strada a scorrimento veloce” di cui alla Tav. 14 del PIP di Carraia approvato con delibera C.C. 6/2013 la cui realizzazione è prevista all'interno del comparto di completamento del PIP di Carraia di cui all'art. 25 NTA; strada pubblica destinata a congiungere gli edifici già realizzati con il primo PIP di Carraia con la pubblica via;
- in data 22.9.2022 è stato presentato dalla società TREVITECH Srl, quale proprietaria di oltre il 50 per cento del valore catastale delle proprietà dei terreni inclusi nel perimetro del PUA di Carraia, il progetto di Piano Attuativo di completamento dell'area PIP di Carraia già realizzata;
- la strada da sanare corrisponde ad una parte della viabilità del suddetto Piano Attuativo già stabilita dal Regolamento Urbanistico;

CONSIDERATO CHE:

- la specifica destinazione urbanistica dell'area interessata dall'opera abusiva è di viabilità pubblica;
- la strada in questione, costituendo un'opera di urbanizzazione primaria del Piano Attuativo, dovrà essere ceduta al Comune;
- il Comune risulta già proprietario di alcune delle particelle interessate dalla strada mentre altre sono invece di proprietà privata, come specificato in premessa;
- la realizzazione della strada non è stata preceduta dalla stipula della convenzione urbanistica che usualmente disciplina gli obblighi gravanti sugli esecutori del Piano Attuativo anche in ordine alle opere di urbanizzazione del comparto da edificare;
- è intenzione della VE.RI.PLAST. SRL, della IMMOBILIARE CARRAIA SRL e della TREVITECH SRL, assumere con il presente atto, gli obblighi connessi al permesso di costruire in sanatoria del tratto di strada in questione che verrà rilasciato dal Comune;
- le tre società hanno prodotto all'Amministrazione il certificato di collaudo della

strada in questione redatto e sottoscritto dall'ing. Renzo Bessi ed acquisito al protocollo del Comune di Capannori al numero 71283 del 11/11/2024 costituente allegato A al presente atto d'obbligo;

- l'Ufficio Reti e Mobilità del Comune di Capannori, con la nota 72574/2024 del 15/11/2024 costituente **Allegato B** alla presente delibera, ha espresso parere favorevole all'utilizzo della strada subordinatamente alla realizzazione di alcuni interventi previsti dal codice della strada, di seguito puntualmente descritti:

- posa in opera di idoneo impianto di illuminazione pubblica, opportuna segnaletica stradale, barriere di sicurezza ove previste dalla normativa di settore;
- predisposizione di specifica segnaletica, alle due estremità del tracciato, indicanti il divieto di transito ai pedoni, in attesa della realizzazione di marciapiedi e banchine, e di barriere

TUTTO CIÒ PREMESSO, RILEVATO E CONSIDERATO COSTITUENTE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO

Art. 1

Le ditte:

-TREVITECH S.R.L., P. IVA 01098900465 con sede in Via Enrico Mattei, 415, 55100 Lucca) attraverso il suo legale rappresentante (identificato in atti d'ufficio);

- IMMOBILIARE CARRAIA S.r.l. P. IVA 01770460465 con sede in Via dei Giardini snc - 55023 Borgo a Mozzano (LU) attraverso il suo legale rappresentante (identificato in atti d'ufficio);

- VE.RI.PLAST S.R.L., P.IVA 00928760461 con sede in Via di Tiglio 279, Carraia-Capannori (LU)) attraverso il suo legale rappresentante (identificato in atti d'ufficio);

tramite loro legali rappresentanti si obbligano solidalmente per se stesse, loro successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo, a:

1) a completare a loro esclusiva cura e spesa entro e non oltre **45** giorni dalla sottoscrizione del presente atto d'obbligo la strada oggetto di sanatoria secondo le indicazioni tecniche contenute nel parere di cui alla nota 72574/2024 del 15/11/2024 espresso dall'Ufficio Mobilità sostenibile e Reti del Comune di Capannori provvedendo segnatamente:

- alla posa in opera di idoneo impianto di illuminazione pubblica, opportuna segnaletica stradale, barriere di sicurezza ove previste dalla normativa di

settore;

- alla predisposizione di specifica segnaletica, alle due estremità del tracciato, indicanti il divieto di transito ai pedoni, in attesa della realizzazione di marciapiedi e banchine, e di barriere

2) a cedere gratuitamente al Comune di Capannori, dopo la realizzazione degli interventi di cui al punto precedente, a semplice richiesta di quest'ultimo, la strada - con tutti i relativi accessori e pertinenze - e la relativa area di sedime individuata nella planimetria allegata alla presente sotto lettera C, meglio identificata al Catasto Terreni del Comune di Capannori al foglio di mappa 88, porzione delle particelle 277, 1218, 1315, 1364, ammontanti a complessivi mq. 900,00 o quanto risulterà dal frazionamento catastale che verrà allegato all'atto di cessione. Le tre società si impegnano a redigere a propria cura e spese tutti i documenti necessari per effettuare la cessione, compresi gli onorari del notaio rogante, i frazionamenti e gli aggiornamenti catastali necessari, le spese di registrazione e trascrizione degli atti. Al momento della cessione dovrà essere garantita dai cedenti la libertà dei beni ceduti da pesi, censi, servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive, da oneri e gravami, e vincoli pregiudiziali di ogni specie, obbligandosi i cedenti a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge;

3) ad inserire negli eventuali negozi di trasferimento delle aree oggetto del presente atto anteriori alla cessione al Comune la seguente clausola da riportare nella nota di trascrizione: *“gli acquirenti dichiarano di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nell’atto unilaterale d’obbligo sottoscritto in data rep. n° del Notaio, e di accettarne i relativi effetti formali e sostanziali”*;

4) a provvedere alla gestione della strada, anche per gli effetti di cui all'art. 2051 c.c., nonché alla manutenzione ordinaria e straordinaria della stessa ivi compresa alla sua illuminazione fino alla formale acquisizione della strada al patrimonio comunale dopo la realizzazione delle opere previste nel piano attuativo (PUA di Carraia), necessario per il completamento dell'area PIP di Carraia;

5) a sostenere interamente tutte le eventuali spese (nessuna esclusa ed identificabili in via esemplificativa e non esaustiva in quelle per la progettazione, la esecuzione dei lavori, l'eventuale collaudo e per quant'altro indispensabile alla realizzazione dell'opera a regola d'arte nonché per l'eventuale accatastamento) necessarie ad adeguare la strada di cui sopra alle prescrizioni tecniche che

saranno formulate dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del Piano Attuativo di completamento dell'area PIP di Carraia per renderla conforme alla normativa urbanistico, edilizia, tecnica o del codice della strada che risulterà in vigore al momento della approvazione del suddetto piano. A tal fine acconsentono fin d'ora a che le opere o i tratti oggetto di intervento possano, se del caso, essere inseriti fra le opere di urbanizzazione del piano approvato. Resta impregiudicato, ed i sottoscrittori del presente atto dichiarano di accettarlo sin d'ora, la facoltà del Comune di modificare il tracciato della strada a seguito di una diversa collocazione nel progetto di PUA

Art. 2

Il presente atto sarà trascritto a favore del Comune di Capannori e contro:

- 1) la VE.RI.PLAST. Srl con riferimento a porzione della particella 1218 del foglio di mappa n. 88
- 2) la TREVITECH Srl con riferimento a porzione delle particelle 1315 e 1364 del foglio di mappa n. 88;
- 3) la IMMOBILIARE CARRAIA Srl con riferimento a porzione della particella 277 del foglio di mappa n. 88;

Tutte le spese dirette e indirette derivanti dalla stipula del presente atto sono a completo carico di VE.RI.PLAST. Srl, TREVITECH Srl e IMMOBILIARE CARRAIA Srl senza diritto di rivalsa.

Allegati:

A - Certificato di collaudo della strada redatto e sottoscritto dall'ing. Renzo Bessi ed acquisito al protocollo del Comune di Capannori al numero 71283 del 11/11/2024;

B - Parere di cui alla nota 72574/2024 del 15/11/2024 espresso dall'Ufficio Mobilità sostenibile e Reti del Comune di Capannori;

C - Planimetria dell'area da cedere al Comune.

Letto, approvato e sottoscritto

Per la VE.RI.PLAST. Srl

Per la IMMOBILIARE CARRAIA Srl

Per la TREVITECH Srl,