# COMUNE DI CASCINA

## PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
## SCHEDA NORMA RQ 20.1- COMUNE DI CASCINA
## UTOE 20 PETTORI - VIA PETTORI

PROPRIETA'


**INDUSTRIA LATERIZI QUAGLIERINI S.R.L.**
Via Pettori, 22 - 56021 - Cascina (PI)
Tel/Fax. 050.773010
Email: giovanniquaglierini@pecordineavvocatipisa.it

**LEGALE RAPPRESENTANTE**
Prof.ssa Maria Rosa Quaglierini
Via II Settembre, n. 14H - 56125 Pisa


PROGETTO URBANISTICO E ARCHITETTONICO


[ PTA ] PAGNI TOLAINI ARCHITETTURA
Via G. Carducci, 13 - loc. La Fontina
San Giuliano Terme (PI) - 56017
tel. 050.970913 fax 050.0980908
email:studiopta@yahoo.it

**- PROGETTISTI**
Arch. Rino Pagni | Arch. Alessandro Tolaini

**- GRUPPO DI PROGETTAZIONE**
Ing. Marco Vinicio Mero
Ing. Antonella Loffredo


GEOLOGIA


**GEOPIÙ - Studio di Geologia**
Via Byron, 20 - 56127 Pisa
Tel/Fax. 050.576698
E-mail: geopiu@inwind.it

**- PROGETTISTA**
Dott. Lorenzo Mannella


PROGETTAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE I - II


**Crealink S.r.l.**
Via G. Malasoma, 18 - 56121 Pisa
Tel. 050.9914050 - 050.9914064
E-mail: info@crealink.it

**- PROGETTISTA**
Ing. Giovandomenico Caridi


PROGETTAZIONE DEL VERDE


**Verd&agricoltura Studio Associato**
Via F. Flamini, 19 - 56124 - Pisa
Tel. 050 7916624 - 3494778748
E-mail: s.rizzitelli@verdeagricoltura.it

**- PROGETTISTA**
Dott. Agr. Simona Rizzitelli


OGGETTO

**FASCICOLO ADESIONE PIANO ALTRA PROPRIETÀ**

DATA ELABORATO

05/2020 RZ 05

Il documento è di proprietà di - [PTA] PAGNI TOLAINI ARCHITETTURA - ed è tutelato a norma di legge.

# DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETÀ

(art. 47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445 )

I sottoscritti Arch. Rino Pagni nato a Pisa (PI) il 24/05/1969 CF PGNRNI69E24G702Q, residente a Pisa in via Livornese, 15 e Arch. Alessandro Tolaini nato a Pisa (PI) il 21/01/1966 CF TLNLSN66A21G702D, residente a Pisa in via F. Lavaggi, 3, in qualità di tecnici incaricati alla redazione del Piano di Recupero dell'area dell'ex Industria Laterizi Quaglierini, di cui alla Scheda Norma RQ 20.1, sotto la propria responsabilità e consapevole di quanto disposto dall'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445 e delle conseguenze di natura penale in caso di dichiarazioni mendaci

**dichiarano:**

1) di aver richiesto in data 08/03/2019 tramite pec (posta elettronica certificata) alla società E-distribuzione S.P.A., proprietaria dell'immobile ricadente all'interno della perimetrazione della S.N. RQ 20.1 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina al foglio 5, particella 1475, di manifestare interesse alla partecipazione al Piano di Recupero di Iniziativa Privata;
2) che la società E-Distribuzione S.P.A. ha espresso tramite pec (posta elettronica certificata) in data 18/03/2019 il mancato interesse a partecipare al Piano di Recupero suddetto;
3) che ai sensi del Parere Pro Veritate redatto dall'Avvocato Pietro Gustinucci in data 05/03/2020 e ai sensi della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., Art. 108, comma 1, sarà compito dell'amministrazione comunale invitare nuovamente alla sottoscrizione del piano la società E-distribuzione S.P.A..

Si allegano alla presente:
- Richiesta manifestazione di interesse via pec in data 08/03/2019 e relativi allegati;
- Risposta pervenuta via pec in data 18/03/2019;
- Parere Pro Veritate redatto in data 05/03/2020;

Pisa, lì 05/2020

I tecnici

Arch. Rino Pagni

Arch. Alessandro Tolaini

Via G.Carducci,13 loc. La Fontina – San Giuliano Terme (PI)– 56017
tel.**050.970913** fax **050.0980908** email **studiopta@yahoo.it**

Da "archrinopagni" <archrinopagni@pec.it>

A "e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it" <e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it>

Cc "cinzia.russo@e-distribuzione.com" <cinzia.russo@e-distribuzione.com>

Data venerdì 8 marzo 2019 - 19:09

## Piano di Recupero RQ.20 Comune di Cascina (PI)

Salve, per quanto in oggetto, io sottoscritto arch. Rino Pagni, in qualità di tecnico incaricato da "Industria Laterizi Quaglierini Srl" , in merito al Piano di Recupero di iniziativa privata Scheda Norma RQ 20.1 del Comune di Cascina (PI) risulta che un'area rappresentata al NCEU del Comune di Cascina al Foglio 5 Particella 1475, di proprietà E-Distribuzione SPA è perimetrata all'interno dell'ambito del suddetto Piano.
Pertanto si chiede se è di Vs. interesse partecipare all'istruttoria e definizione del Piano di Recupero agli atti dell'Amministrazione Comunale di Cascina."

Allego visura catastale, estratto di mappa catastale, estratto scheda norma.

**Allegato(i)**

documenti Industria Laterizi Quaglierini.pdf (414 Kb)

Ufficio Provinciale di PISA - Direttore: DOTT PACE CESARE

Per Visura




12-Set-2012 16:12
Prot n. T326745/2012

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776 000 x 552 000 metri

Comune: CASCINA
Foglio: 5

Particella: 713

COMUNE DI CASCINA
Provincia di Pisa

VARIANTE DI MONITORAGGIO AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE PER RIDISTRIBUZIONE DELL'ATTUALE DIMENSIONNAMENTO



ESTRATTO DI FOTO AEREA




ESTRATTO RU

## AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE — UTOE 20 – PETTORI

## RQ 20.1 — Comp.1 "Zona Vecchia Fornace Via Pettori"

| | |
|---|---|
| **Obiettivi dell'intervento** | Recupero di un'area di degrado urbanistico con destinazione produttiva con cambio di destinazione d'uso per rinnovare il tessuto edilizio e realizzare una nuova area con funzioni strategiche per l'intero abitato, che preveda la realizzazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico, residenze e spazi pubblici di qualità ambientale, la realizzazione di una centralità urbana, con luoghi di aggregazione sociale, piazza e parco pubblico, garantendo la gerarchia dei percorsi, carrabili, ciclabili e pedonali. Realizzazione di un complesso di edifici flessibili, che rispondano a esigenze diverse garantendo l'integrazione sociale. Differenziazione dei fabbricati in relazione alle funzioni insediate. Realizzazione del limite urbano. |
| **Modalità d'attuazione** | Piano di Recupero di iniziativa privata (art 26.2 comma 3 delle NTA del RU) |
| **Categorie d'intervento** | Ristrutturazione urbanistica |
| **Destinazione d'uso** | Attrezzature di interesse collettivo convenzionate a garanzia dell'interesse pubblico, residenziale, commerciale relativa alla media struttura di vendita |
| Dotazione minime di spazi pubblici e standard urbanistici | min il 50% della St |
| **Parametri urbanistici** | Superficie Territoriale (St): mq 47.200<br>Superficie Fondiaria (Sf): max 50% St<br>Rapporto di Copertura (Rc): 35% della Sf<br>Altezza Massima (Hmax): ml 9,50<br>Superficie Utile Lorda (Sul) a destinazione residenziale max.: mq 5.200<br>Sul a destinazione commerciale relativa alla media struttura di vendita max.: mq 2.500<br>Sul strutture private di interesse pubblico (art 22 NTA del RU): mq 6.250<br>Nel caso in cui le costruzioni in progetto abbiano caratteristiche di alta efficienza energetica ed in particolare siano dotate di certificazione CasaClima classe A, la SUL max con destinazione residenziale può essere aumentata del 20%, come previsto nell'art. 14.5 commi 4-5 delle NTA del RU |
| **Disciplina particolare dei diritti edificatori** | - Nel caso di edifici certificati CasaClima si applica la riduzione del 20% degli oneri di urbanizzazione secondaria (art 14.5 comma 6 delle NTA del RU)<br>- Nel caso di realizzazione di strutture private di interesse pubblico convenzionate gli spazi a standard da realizzare e cedere all'amministrazione comunale si riducono secondo le disposizioni dell'art 26.1 comma ~~8~~ 7 delle NTA del RU<br>- E' prescritta la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (art 14.4 comma 2 delle NTA del RU) per una superficie pari almeno al 10% della Sul con destinazione residenziale realizzata. In tal caso è esclusa la monetizzazione e, a titolo di premialità, è consentito un incremento fino al 10% della Sul con destinazione residenziale realizzata (art 14.4 comma 6 delle NTA del RU). Tale obbligo è ridotto alla quota del 5%, con conseguente pari riduzione della premialità, con la realizzazione di edifici certificati CasaClima. |
| **Prescrizioni particolari** | - Recupero e valorizzazione della parte storica e caratteristica dell'originario fabbricato specialistico da destinare, preferibilmente, ad attrezzature di interesse collettivo, ove per le strutture esistenti è prescritto il risanamento acustico;<br>- Realizzazione di attrezzature di interesse collettivo nei limiti fissati, convenzionate a garanzia dell'interesse pubblico della struttura ;<br>- Realizzazione del limite urbano e di un parco urbano in corrispondenza degli edifici destinati ad attrezzature di interesse collettivo di progetto;<br>- Realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento tra la rete esistente, le aree di interesse pubblico esistenti e quelle di progetto. |
| **Prescrizioni ambientali** | - Gli Interventi sono subordinati al potenziamento della rete idrica fino al collettore principale su via di Pettori ed all'individuazione di sistemi di depurazione autonomi<br>- Per la parte ricadente all'interno del vincolo cimiteriale sono consentiti gli interventi di cui all'art 20.1 delle NTA del RU<br>- Valorizzazione della struttura centuriata non più rintracciabile (art 16.4 delle NTA del RU)<br>- Tutela del tracciato viario antico secondario di via Di Pettori (art 16.6 delle NTA del RU)<br>- Incremento della capacità di sosta finalizzato ad eliminare quella presente lungo la strada in modo da individuare idonei percorsi pedonali<br>- Rispetto delle disposizioni contenute nell'art 40 "Norme ambientali" delle NTA del RU |

Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

# Visura per immobile
## Situazione degli atti informatizzati al 30/11/2018

Data: 30/11/2018 - Ora: 17.32.32 Fine
Visura n.: T261607 Pag: 1

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di CASCINA ( Codice: B950)** |
| | **Provincia di PISA** |
| **Catasto Fabbricati** | **Foglio: 5 Particella: 1475** |

**Unità immobiliare**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 5 | 1475 | | | | D/1 | | | | Euro 20,00 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/10/2003 protocollo n. PI0175232 in atti dal 03/10/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6964.1/2003) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | VIA DI PETTORI SNC piano: T; |
| **Annotazioni** | classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94) |
| **Riserve** | 1 Atti passaggi intermedi non esistenti |

**INTESTATO**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | E-DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in ROMA | 05779711000* | (1) Proprieta` per 1/1 |

**DATI DERIVANTI DA** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/06/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/07/2016 Repertorio n.: 52420 Rogante: ATLANTE NICOLA Sede: ROMA Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 9188.1/2016)

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune B950 - Sezione - Foglio 5 - Particella 1475**

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Da "e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it" <e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it>
A "archrinopagni@pec.it" <archrinopagni@pec.it>
Data lunedì 18 marzo 2019 - 12:45

**Piano di Recupero RQ.20 Comune di Cascina (PI) #2518165-37082#**

---

Spett.le PAGNI RINO

Mittente:
E-DISTRIBUZIONE SpA
UOR PISA

Via Ombrone 2 - 00198 Roma
T +39 06 83051 - F +39 0664443357

Il sistema di protocollo del mittente e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it le invia tramite PEC il seguente documento

Oggetto: Piano di Recupero RQ.20 Comune di Cascina (PI)
Numero di protocollo: E-DIS-18/03/2019-0160681

---

Questo documento contiene informazioni di proprieta' dell'Enel Spa e deve essere utilizzato esclusivamente del destinatario in relazione alle finalita' per quali e' stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione senza l'esplicito consenso di Enel Spa. Qualora fosse stato ricevuto per errore si prega di informare tempestivamente il mittente e di distruggere la copia in proprio possesso

---

**Allegato(i)**

2518165.pdf (225 Kb)
segnatura.xml (2 Kb)

**Infrastrutture e Reti Italia**
Area Centro Nord
Zona Livorno Pisa - Uor Pisa

Via Ombrone 2 - 00198 Roma
T +39 06 83051 - F +39 0664443357

E-DIS-18/03/2019-0160681

PAGNI RINO

e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it

DIS/CNO/ZO-LI-PI/UOR-PI

Oggetto: Piano di Recupero RQ.20 Comune di Cascina (PI)

A seguito della richiesta formulata a questa società per la partecipazione alla definizione del piano di recupero in oggetto, in merito alla porzione dell'area di proprietà della scrivente definita al foglio 5 particella 1475, si attesta di non essere interessati a partecipare al piano di recupero.
Comunichiamo altresì che sarà necessaria una valutazione in merito al fabbisogno energetico dell'area ed alle opere di urbanizzazione necessarie in funzione della futura destinazione.

Distinti Saluti.

**Fabio Rughi**
Il Responsabile

Il presente documento e' sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005. La riproduzione dello stesso su supporto analogico e' effettuata da Enel Italia srl e costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso l'Unita' emittente.



Id. 2518165

**Azienda certificata OHSAS 18001 - UNI EN ISO 14001 - UNI EN ISO 9001 - UNI CEI EN ISO 50001**

**e-distribuzione SpA** - Società con unico socio - Sede legale: 00198 Roma, Via Ombrone 2 - Registro Imprese di Roma, Codice fiscale e Partita IVA 05779711000 - R.E.A. 922436 - Capitale Sociale 2.600.000.000 Euro i.v. - Direzione e coordinamento di Enel SpA

STUDIO LEGALE TORTORELLA
AVV. PIETRO GUSTINUCCI

PISA 05 MARZO 2020

Pregiatissimo Signor
**Arch. Rino Pagni**
Via G. Carducci 13
**56017 San Giuliano Terme (PI)**

**OGGETTO**: ci è stato chiesto di rispondere ad un quesito in materia dei presupposti per la presentazione di un Piano di recupero di iniziativa privata relativo al comparto disciplinato dalla Scheda norma 20.1 del RU del Comune di Cascina.

**Normativa di riferimento:**
l.r. Toscana n. 65/2014 (artt. 107-112)

**Documentazione visionata**
-Scheda norma 20.1. R.U. comune di Cascina
-lettera responsabili Servizio Urbanistica e Territorio del Comune di Cascina del 22.9.2015
-lettera responsabile Servizio Urbanistica del Comune di Cascina del 04.10.2019
-comunicazione a E-energia del 08.3.2019;
-risposta di E-energia del 18.3.2019.

*

Nella comunicazione a firma del Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Cascina del 04.10.2019, in considerazione del fatto che all'interno dell'area interessata dal Piano di recupero è presente una cabina di proprietà della società E-energia Srl, si afferma la necessità che detta società rilasci alla Industria Laterizi Quaglierini Srl, soggetto presentatore del piano, una delega notarile per la sottoscrizione del Piano stesso, ovvero la vendita della nuda proprietà (con riserva di diritto di superficie) alla suddetta società o al Comune, salva, ma solo in ultima ipotesi, la possibilità di espropriare il bene secondo quanto previsto dalla l.r. toscana n. 65/2014.

Per rendere il parere richiesto basta in effetti riportare il dettato dell'art. 108 della l.r. toscana n. 65/2014, laddove è previsto che "*Art. 108 Consorzi per la realizzazione dei piani attuativi*
*1. Per la realizzazione degli interventi dei piani attuativi di cui all'articolo 107 per i quali è ammessa l'iniziativa privata, i proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni ricompresi nel relativo perimetro, calcolata in base all'imponibile catastale, previo invito degli altri proprietari, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al comune della proposta di piano attuativo, comprensiva dello schema di convenzione relativo alla realizzazione dell'intervento. Il comune informa tempestivamente i proprietari non aderenti al consorzio della presentazione della proposta, ai fini dell'eventuale sottoscrizione della medesima previa adesione al consorzio.*

LUNGARNO G. GALILEI, 2 (PALAZZO SCOTTO) – 56125 PISA – TEL. 050.499.08; FAX 050.501.299
e-mail Avv.gustinucci@studiotortorella.it-PEC pietro.gustinucci@pecordineavvocatipisa.it
http://www.studiotortorella.it

*2. Successivamente all'approvazione del piano attuativo, il comune invita i proprietari non aderenti al consorzio di cui al comma 1, a dare attuazione alle indicazioni del piano mediante l'adesione alla convenzione, assegnando un temine non inferiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il comune procede a diffidare i proprietari non aderenti al consorzio, assegnando un ulteriore termine non inferiore a trenta giorni. Il procedimento si conclude entro il termine massimo di centottanta giorni dall'approvazione del piano attuativo.*
*3. Decorso senza esito il termine di cui al comma 2, gli immobili dei proprietari che non hanno sottoscritto la convenzione rientrano tra i beni soggetti all'espropriazione di cui all'articolo 107, comma 2. Le somme necessarie per l'espropriazione sono a carico dei soggetti che hanno sottoscritto la convenzione.*"

Nel caso che ci occupa, il soggetto attuatore ha interpellato E-energia Srl che ha manifestato disinteresse a partecipare alla convenzione/attuazione del Piano. In ragione di ciò ed in considerazione del fatto che l'area su cui insiste la cabina è stata conteggiata all'interno della superficie destinata all'intervento privato e nel contempo, come previsto nella scheda-norma, è stata garantita la cessione di metà della superficie complessiva del comparto al Comune, e che, quindi, l'area di cui si discute non rientra tra quelle di cui è prevista la futura cessione al Comune, né tra quelle destinate a impianti o aree pubbliche o di uso pubblico, in relazione al profilo in esame, se niente altro osta, si può senz'altro procedere con la presentazione e successiva approvazione del Piano, salvo ovviamente, provvedere, da parte dell'Amministrazione comunale, all'invio a E-energia Srl della comunicazione di cui al'art. 108 c. 1 ultimo periodo e poi, dopo l'approvazione del Piano, a quelle previste dal secondo comma del suddetto articolo, come peraltro correttamente già a suo tempo indicato nella lettera a firma dei responsabili Servizio Urbanistica e Territorio del Comune di Cascina del 22.9.2015.

Non è invece in nessun caso necessario, al fine di potersi procedere alla valutazione successiva approvazione del Piano, né ottenere una delega notarile per la sottoscrizione del Piano da parte di E-energia Srl, né che tale società ceda la nuda proprietà dell'area (con riserva di diritto di superficie) alla suddetta società o al Comune.

Nel restare a disposizione per eventuali chiarimenti, porgo cordiali saluti.

Avv. Pietro Gustinucci

LUNGARNO G. GALILEI, 2 – 56125 PISA – TEL. 050.8935135, 050.49908; FAX 050.501299
E-MAIL: avv.gustinucci@studiotortorella.it; PEC: pietro.gustinucci@pecordineavvocatipisa.it