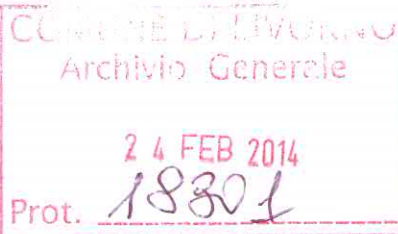


NGI Srl

Via Generale Armando Diaz, 7

57123 – LIVORNO

PVA / C. F. 01612780492



RACCOMANDATA A.R.



LIVORNO li, 19 feb. 14

Spett.

COMUNE DI LIVORNO

Piazza del Municipio, 1

57123 – Livorno

c.a.: Ing. Gianfranco Chetoni

p.c. Spett.

AUTORITA' PORTUALE LIVORNO

Scali Rosciano, 6/7

57123 – Livorno

p.c. Spett.

CONFINDUSTRIA LIVORNO

Via Roma, 54

57126 - LIVORNO

Oggetto: PIANO REGOLATORE PORTUALE

Nel riportarsi alle osservazioni formulate da Confindustria Livorno che qui devono intendersi ritrascritte, per quanto attiene specificamente alle aree di proprietà della scrivente, si osserva:

1) Da un punto di vista tecnico

Si veda l'allegato 11A che qui si deve intendere ritrascritto in ogni suo particolare.

2) Da un punto di vista di merito e/o opportunità del provvedimento

- a) Si contesta in radice la legittimazione degli enti promotori della apposizione del vincolo espropriativo.
- b) Non si comprende la ratio del provvedimento che pare destinato a colpire aree e magazzini portuali proficuamente utilizzati dalla scrivente che si vedrebbe così privata, senza ragione, di uno strumento indispensabile allo svolgimento delle proprie attività (fornitura di operazioni portuali) che contribuiscono fattivamente allo sviluppo del porto di Livorno, traguardo che dovrebbe stare massimamente a cuore alla Autorità Portuale.
- c) Alla luce dell'elevato valore dei beni oggetto della procedura per apposizione del vincolo, se ne contesta l'opportunità anche in termini economici: da un lato il gravissimo danno che la firmataria andrebbe a subire per la perdita di uno strumento di lavoro, con ovvie ricadute sulla occupazione, dall'altro il pagamento di un elevato indennizzo che non appare giustificato da oggettive motivazioni, atteso che l'esproprio avverrebbe per consentire lo svolgimento di operazioni portuali e cioè un'attività oggi svolta con ogni soddisfazione.

- d) Dobbiamo inoltre, richiamare l'attenzione dell'Ente sull'art. 12, comma 1 ter del- D.L. 6 luglio 2011 n. 98 convertito con L. 15 luglio 2011, n. 111, come introdotto dall'art. 1 comma 138 della Legge 24 dicembre 2012, n. 228 (Legge di Stabilità 2013), secondo il quale: *"A decorrere dal 1° gennaio 2014 al fine di pervenire a risparmi di spesa ulteriori rispetto a quelli previsti dal patto di stabilità interno, gli enti territoriali e gli enti del Servizio sanitario nazionale effettuano operazioni di acquisto di immobili solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità attestata dal responsabile del procedimento. La congruità del prezzo e' attestata dall'Agenzia del demanio, previo rimborso delle spese. Delle predette operazioni e' data preventiva notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito internet istituzionale dell'ente"*.

In conclusione siamo di fronte ad una previsione urbanistica totalmente irragionevole e che verrebbe a determinare un sacrificio ingiusto e sproporzionato non soltanto ai diritti di proprietà della sottoscritta bensì anche al suo diritto di intrapresa economica, venendosi ad eliminare delle infrastrutture essenziali per l'attività di impresa portuale della scrivente senza valutare minimamente la possibilità di soluzione alternative attraverso il reperimento di aree attualmente inutilizzate.

Confidiamo pertanto nell'accoglimento delle presenti osservazioni.

Cordiali saluti.

NGI Srl



AUTORITA' PORTUALE DI LIVORNO

PIANO REGOLATORE PORTUALE

(Delibera de Comitato Portuale del 19/12/2013)



OSSERVAZIONI

Premessa:

Il percorso di revisione del Piano Regolatore Portuale - adottato con Delibera del Comitato Portuale dell'Autorità Portuale di Livorno il 19 Dicembre scorso,

Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico finalizzato all'integrazione - negli strumenti urbanistici locali - del nuovo Piano Regolatore Portuale che l'Autorità Portuale di Livorno ha recentemente adottato, si è avviato in data 16 Aprile 2009, quando la Giunta Comunale - con provvedimento n. 150 - ha dato il via al procedimento di revisione.

Il lavoro congiunto tra gli enti (Regione Toscana, Provincia e Comune di Livorno, Autorità Portuale) per la definizione delle regole condivise si è poi concretizzato il 2 Settembre 2013, con l'avvio della Conferenza dei Servizi tra le varie strutture tecniche, che ha sancito la conclusione dell'accordo di pianificazione.

L'Adozione dello strumento - per quanto riguarda la Variante anticipatrice Porto - è avvenuta nel corso del Consiglio Comunale del 9 dicembre 2013 (Delib. 144), con pubblicazione dell'Avviso di adozione sul BURT 51 del 18 Settembre 2013.

Proprio per la natura di programmazione e di proiezione al futuro, occorre che determinate scelte non costituiscano elementi di vincolo che possano limitare, in alcun modo, le possibilità di sviluppo delle attività già insediate e di quelle che si insedieranno, anche in previsione degli incrementi di superfici da destinare ad attività portuali, derivanti sia dai previsti processi di "funzionalizzazione" sia dall'espansione a mare ed a terra degli ambiti portuali.

In quest'ottica, quindi, osserviamo quanto segue, peraltro già evidenziato in sede di Comitato Portuale del 19/12 u.s.:

Osservazioni

1.0 - ALTEZZA DEI FABBRICATI

L'Art. 22 delle NTA facenti parte della documentazione di Variante adottata dal Consiglio Comunale il 9 Dicembre scorso - a differenza di quanto previsto dalle norme in passato - introduce un limite generico di altezza dei fabbricati pari a 20 ml.

Tale limite - che non interessa soltanto gli impianti tecnici strettamente funzionali alle attività portuali - si applica, quindi, sia ai fabbricati destinati alle attività direzionali (Uffici), sia ai fabbricati produttivi. In passato - invece - l'unica limitazione all'altezza prescritta dalle norme all'altezza dei fabbricati (10 Ml.), riguardava esclusivamente quelli non produttivi (Uffici, ecc.).

Porre una limitazione generalizzata, come è del tutto evidente, costituisce un **vincolo fortemente invasivo e ostativo** per lo sviluppo ed il consolidamento delle attività portuali e per l'eventuale insediamento di attività che - per loro natura - necessitano di manufatti di dimensioni maggiori.

Quanto sopra tenuto conto del fatto che tale limitazione riguarda, non solo le aree facenti parte oggi del Porto, ma anche le previste future aree di espansione (es. Piattaforma Europa, ecc).

Occorre osservare, inoltre, che già oggi alcune delle realtà produttive insediate nell'ambito del "Porto Operativo", utilizzano capannoni di altezza superiore a quella proposta come limite assoluto. In alcuni di questi casi - anzi - per sopperire agli standards ed alle caratteristiche

produttive richieste dal mercato, sono previsti investimenti atti a dimensionare le aree produttive con manufatti produttivi di altezza adeguata, superiore a quella esistente.

PROPOSTA DI MODIFICA

Tutto ciò esposto, emerge chiaramente l'esigenza di rivisitare l'articolato normativo della NTA della Variante adottata, in modo da eliminare il vincolo assoluto di altezza, limitatamente ai fabbricati destinati alla produzione e deposito.

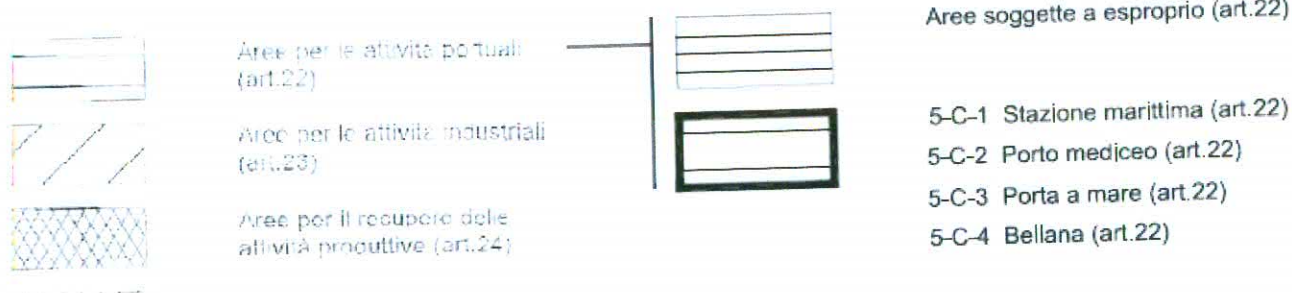
NORMA ATTUALE	PROPOSTA
Art. 22 - Aree per le attività portuali	Art. 22 - Aree per le attività portuali
(Omississ)	(Omississ)
B2 Modificazioni delle aree	B2 Modificazioni delle aree
Porto operativo	Porto operativo
Nuovi edifici ed attività - Parametri urbanistico edilizi	Nuovi edifici ed attività - Parametri urbanistico edilizi
- Gli interventi sono disciplinati dal piano regolatore portuale (PRP)	- Gli interventi sono disciplinati dal piano regolatore portuale (PRP)
- Altezza dei fabbricati: massimo mt 20 (salvo impianti tecnici strettamente	- Altezza dei fabbricati: metri 10. Agli edifici destinati ad attività produttive e di deposito, non si applicano limiti di altezza, nell'ambito delle esigenze specifiche dell'attività svolta; massimo mt 20 (salvo impianti tecnici strettamente
funzionali alle attività portuali); dovranno comunque essere rispettate idonee distanze ed minori altezze in prossimità delle emergenze storico-culturali al fine di tutelare e garantire le visuali estetico-percettive e panoramiche;	funzionali alle attività portuali); dovranno comunque essere rispettate idonee distanze ed minori altezze in prossimità delle emergenze storico-culturali al fine di tutelare e garantire le visuali estetico-percettive e panoramiche;
- Parcheggi pertinenziali: da realizzare all'interno del lotto d'intervento nelle quantità previste dalle vigenti norme in materia.	- Parcheggi pertinenziali: da realizzare all'interno del lotto d'intervento nelle quantità previste dalle vigenti norme in materia.
Ai fini della fruizione turistica della Torre del Marzocco è prevista la realizzazione di vie d'acqua attraverso gli specchi portuali e i fossi cittadini secondo quanto previsto dal PRP.	Ai fini della fruizione turistica della Torre del Marzocco è prevista la realizzazione di vie d'acqua attraverso gli specchi portuali e i fossi cittadini secondo quanto previsto dal PRP.
Porto città	Porto città
Nuovi edifici ed attività - Parametri urbanistico edilizi	Nuovi edifici ed attività - Parametri urbanistico edilizi
Per le UTOE 5C1 "Stazione Marittima", 5C2 "Porto Mediceo", 5C3 "Porta a Mare" e 5C4 "Bellana" gli interventi sono disciplinati dalle schede normative allegates al presente articolo e dal PRP portuale.	Per le UTOE 5C1 "Stazione Marittima", 5C2 "Porto Mediceo", 5C3 "Porta a Mare" e 5C4 "Bellana" gli interventi sono disciplinati dalle schede normative allegates al presente articolo e dal PRP portuale.
E. Classificazione delle aree	E. Classificazione delle aree
Le aree per attività portuali (porto operativo) sono assimilabili alle zone F di cui al DM 2/4/1968, n.1444.	Le aree per attività portuali (porto operativo) sono assimilabili alle zone F di cui al DM 2/4/1968, n.1444.

DOCUMENTAZIONE RELATIVA AL PIANO DEL PORTO

CARTOGRAFIA

Rilievi.

In assenza delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano (non fornite) con gli elaborati grafici, si indicano alcuni rilievi alla cartografia stessa (tavole 1-13, planimetria aree in esproprio) ed al Piano Particellare. La legenda delle tavole 1-13 indica per le aree portuali quanto segue:



- Sul Piano Particellare si rileva che in elencazione appare due volte il riferimento alla Particella "F. 14-180-601", in conto alla Sacci Spa e poi in conto alla NGI Srl. In Catasto e nella realtà dei fatti la particella risulta di proprietà della Cementeria Sacci Spa. Nella tavola dove le aree soggette ad esproprio sono campite in giallo con contorno verde, si verifica che la particella 180 corrisponde all'ingresso della Cementeria dalla Via Marzocco. Si chiede di verificare se trattasi di un refuso o altro.

Ivorno - via pisa	fabbricati	14	29	601	sacci spa centrale cementerie italiane con sede roma
Ivorno - via pisa	fabbricati	14	259	601	sacci spa centrale cementerie italiane con sede roma
Ivorno - via pisa	fabbricati	14	180	601	sacci spa centrale cementerie italiane con sede roma
Ivorno - via pisa	fabbricati	14	261	605	sacci spa centrale cementerie italiane con sede roma
Ivorno - via pisa	fabbricati	14	180	601	ngi sri
Ivorno - via pisa	fabbricati	14	261	603	ngi sri

- Alla proprietà NGI è inoltre riferito, nella suddetta elencazione il "F. 14-261-603"; il fabbricato è inserito nelle aree campite in giallo. Pertanto collimano le indicazioni della cartografia con quelle dell'elenco (ed anche

NGI Srl

Via **Generale Armando Diaz** , 7

57123 – LIVORNO

P.I.V.A. / C. F. 01612780492

con la Tavola 5 del Piano). Si fa però rilevare che la campitura gialla interessa a nord anche una porzione, non frazionata, della particella 260 di proprietà NGI (area a piazzale). Anche in questo caso si richiede di verificare quale siano le reali intenzioni di esproprio.

