

Excelsia Nove S.r.l.

Società a responsabilità limitata a socio unico

Sede sociale in Via San Vittore n. 16, Milano, 20123

Capitale Sociale Euro 258.823,00 i.v. - Codice Fiscale Partita IVA e Registro Imprese di Milano n. 04159630963

Soggetta alla direzione e coordinamento di Al Rajhi Holding W.L.L. con sede legale nel Regno del Bahrein, Road 1705, Building 315, Manama

Spett.le:

Comune di Livorno

Ing. Gianfranco Chetoni

P.za del Municipio n. 1

57123 Livorno

e p.c.

Nucleo Unificato Regionale di Valutazione

P.za dell'Unità n. 1

Palazzo Cerretani, 2° Piano

50123 Firenze

Autorità Portuale

Scali Rosicano n. 6, 7

57123 Livorno

Milano, 14 marzo 2014

Prot/Excelsia Nove Srl/2014

Oggetto: Piano Regolatore del Porto di Livorno e relativa Valutazione Ambientale Strategica - Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico - Comunicazione ex art. 8 L.R. Toscana prot. 6060/2014 del Comune di Livorno notificata in data 31/01/2014.

La società Excelsia Nove Srl (la “Società”), con sede in Milano, via San Vittore n. 16 codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 04159630963, in persona del Vice Presidente Andrew John Paine, nato a Shoreham by Sea (UK) IL 22/03/1965, c.f. PNANRW65C22Z114X, è proprietaria di un complesso immobiliare sito in Livorno con accesso da Via del Marzocco, identificato al Catasto Terreni di codesto Comune al foglio 14, particella 37 e meglio identificato negli estratti planimetrici allegati sub A , B e C e nella Relazione Tecnica redatta dall’Arch. Menichetti allegata sub D (il “Complesso Immobiliare” o la “Proprietà”).

Il Complesso Immobiliare - come sopra definito - ricomprende un'area di superficie fondiaria pari a circa 11.600 mq, sulla quale insistono alcuni fabbricati aventi complessivamente superficie di circa 3.500 mq.

Premesso che

l'Autorità Portuale di Livorno ha avviato le procedure per la redazione e l'adozione del Piano Regolatore Portuale come previsto dalla legge 28 gennaio 1994, n. 84 "Riordino della legislazione in materia portuale",

a tal fine, in data il 10 luglio 2008, è stata sottoscritta un'intesa tra gli enti territorialmente interessati (Autorità Portuale del Porto di Livorno, Regione Toscana, Provincia di Livorno e Comune di Livorno) per coordinare le reciproche procedure e definire obiettivi condivisi da raggiungere con la redazione e l'approvazione del Piano,

ai fini delle consultazioni previste dall'art. 25 della Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10, Norme in materia valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza, entro il termine di 60 giorni, a partire dal 31 dicembre 2013, chiunque può presentare osservazioni e pareri riguardo al Piano Regolatore del Porto di Livorno e relativa Valutazione Ambientale Strategica

il Comune di Livorno, con comunicazione ex art. 8 L.R. Toscana prot. 6060/2014 de notificata in data 31/01/2014, ha comunicato di aver adottato la Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico per la definizione del Piano Regolatore del Comune di Livorno con deliberazione del Consiglio Comunale di Livorno n. 44 del 9/12/2013, con possibilità di formulare osservazioni entro 45 giorni dalla notifica della detta comunicazione,

in data 28 febbraio 2014 l'intestata Società trasmetteva all'Autorità Portuale e a Codesta Amministrazione le proprie osservazioni al Piano Regolatore del Porto di Livorno e relativa valutazione Ambientale strategici ai sensi dell'art.25 della L.R. 10/2010,

Considerato che

Il Piano Regolatore Portuale pubblicato identifica il Complesso Immobiliare:

- nella “Tav. 4, Aree funzionali” (che si allega in estratto Sub A) come area destinata a “Funzione commerciale/portuale” e nello specifico come “Zona C3, Movimentazione e stoccaggio rinfuse solide forestali ed alimentari”,
- nella “Tav. 11, Aree soggette a vincolo di esproprio” (che si allega in estratto Sub B) come “area interna all’Ambito Portuale” e “area sottoposta a vincolo preordinato all’esproprio ai sensi dell’”Art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Portuale” secondo il quale “le aree di proprietà privata entro l’ambito portuale, come individuate dalla Tavola 100_10_RT_011-0_PLA, sono sottoposte a esproprio per pubblica utilità, ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 237 e s.m. e i., ai fini del miglioramento dell’accessibilità e dell’operatività delle banchine portuali, per realizzare piazzali a servizio delle banchine e/o per il raggiungimento di aree operative intercluse ed altri scopi necessari a migliorare l’operatività del porto

Considerato inoltre che

l’immobile, un tempo destinato ad ospitare uffici, magazzini, depositi, autorimesse, box, locali tecnologici e cabina elettrica ad uso di società del Gruppo Enel, risulta ora di proprietà della scrivente società privata “Excelsia Nove S.r.l.” ed è in parte concesso in locazione alla società “Wind Telecomunicazioni spa”, giusta contratto di locazione del 1/07/2004, come sito tecnologico - sala apparati per telefonia fissa e mobile;

attesa la natura imprenditoriale della scrivente, si ritiene indispensabile evidenziare che compito e intento della stessa, sono quelli di svolgere attività di riqualificazione degli immobili posseduti, mediante una serie coordinata di opere che contribuiscano alla valorizzazione degli assets e al mantenimento del valore dell’investimento iniziale.

Ora, secondo una prassi consolidata, qualsiasi strumento di pianificazione deve innanzitutto prendere atto dell'effettiva situazione dei luoghi garantendo, quanto meno, il diritto del proprietario a mantenere quanto già a disposizione anche ai fini di salvaguardarne l'interesse economico;

Contrariamente e in maniera del tutto inaspettata il Piano Regolatore Portuale ha apportato un netto ridimensionamento alle possibilità di utilizzo del Complesso Immobiliare apponendo una previsione espropriativa che nega ogni possibilità di svolgere o programmare l'insediamento di libere attività private e impedendo di fatto lo svolgimento del compito principale della società senza peraltro fornire considerazioni di carattere economico in merito al danno arrecato e alla fattibilità degli interventi programmati e risultando oltremodo lesiva degli interessi della proprietà.

Pertanto,

ribadendo che è interesse pieno ed esclusivo della Società solo quello di intraprendere nel migliore modo possibile le proprie attività attraverso la valorizzazione degli immobili e l'introduzione di destinazioni d'uso ad oggi impedito dalle disposizioni adottate,

in virtù della possibilità di procedere alla presentazione di osservazioni e pareri finalizzati alla modifica dei contenuti del Piano Regolatore del Porto di Livorno e relativa Valutazione Ambientale Strategica, nonché alla variante del Regolamento Urbanistico

il sottoscritto Andrew John Paine, nella qualità di Vice Presidente della società Excelsia Nove S.r.l.

espone

il proprio dissenso/opposizione alla previsione espropriativa apposta dal Piano Regolatore del Porto nonché dall'approvazione della variante al Regolamento Urbanistico e

chiede che

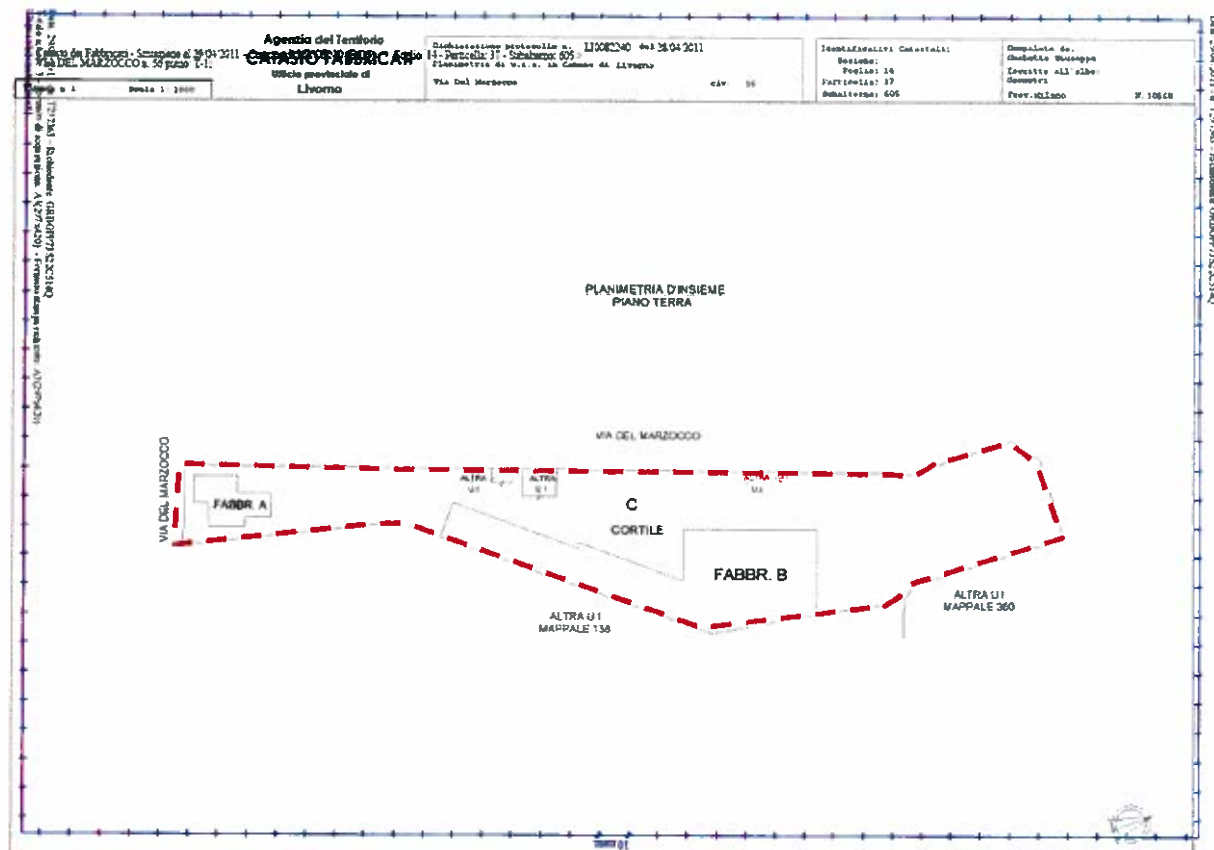
il Nucleo Unificato Regionale di Valutazione e l'Autorità Portuale competente modifichino la destinazione urbanistica della proprietà rimuovendo il vincolo espropriativo apposto in fase di adozione e si riserva di integrare anche con ulteriore documentazione tecnica di dettaglio quanto trasmesso in questa sede.

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento e confermando piena disponibilità ad individuare un percorso risolutivo della questione, restiamo in attesa di Vostro cortese riscontro e con l'occasione, porgiamo i nostri migliori saluti.

Andrew John Paine

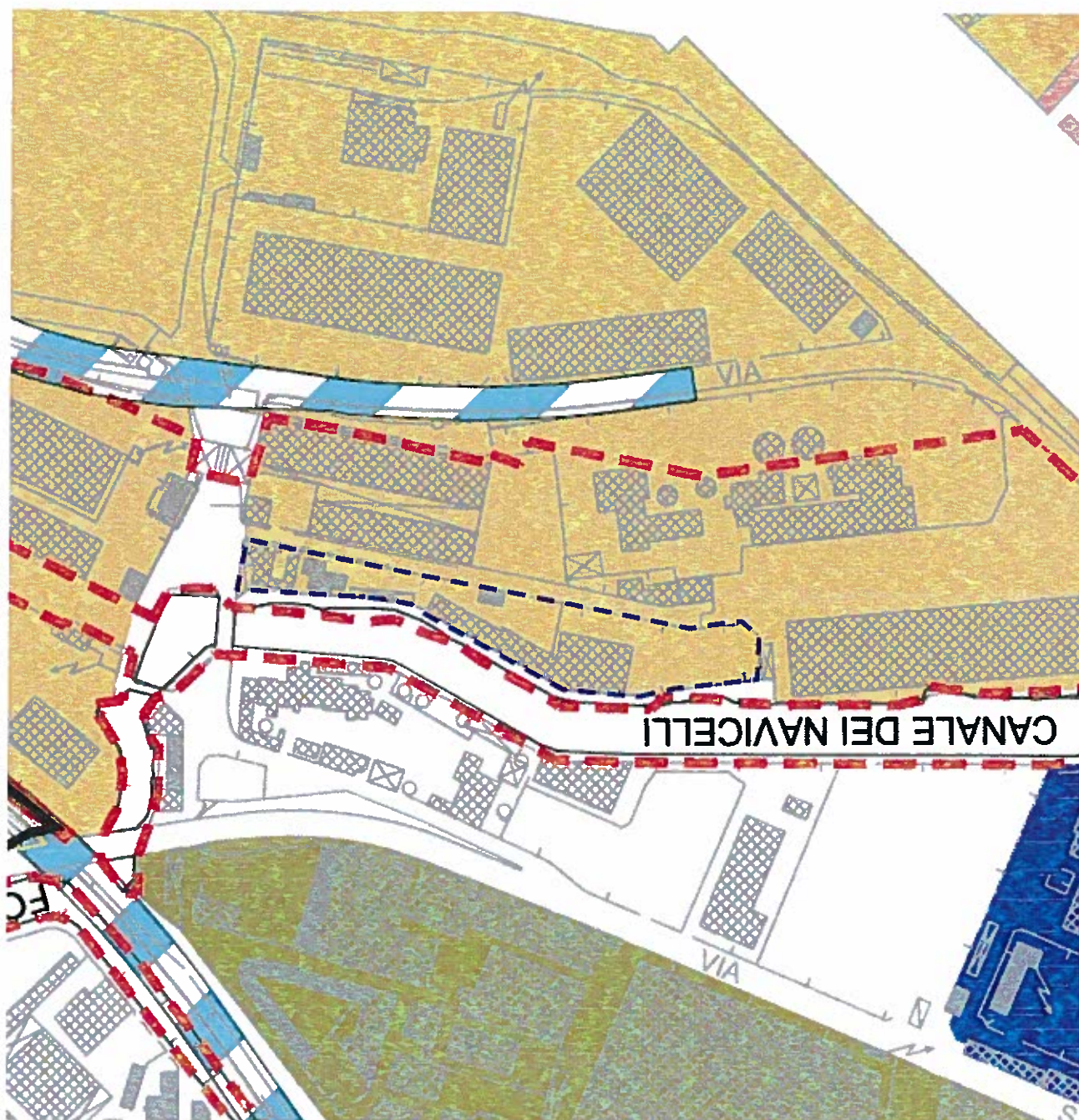
A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Paine', is positioned below the typed name.

Allegato A – Scheda catastale, Estratto



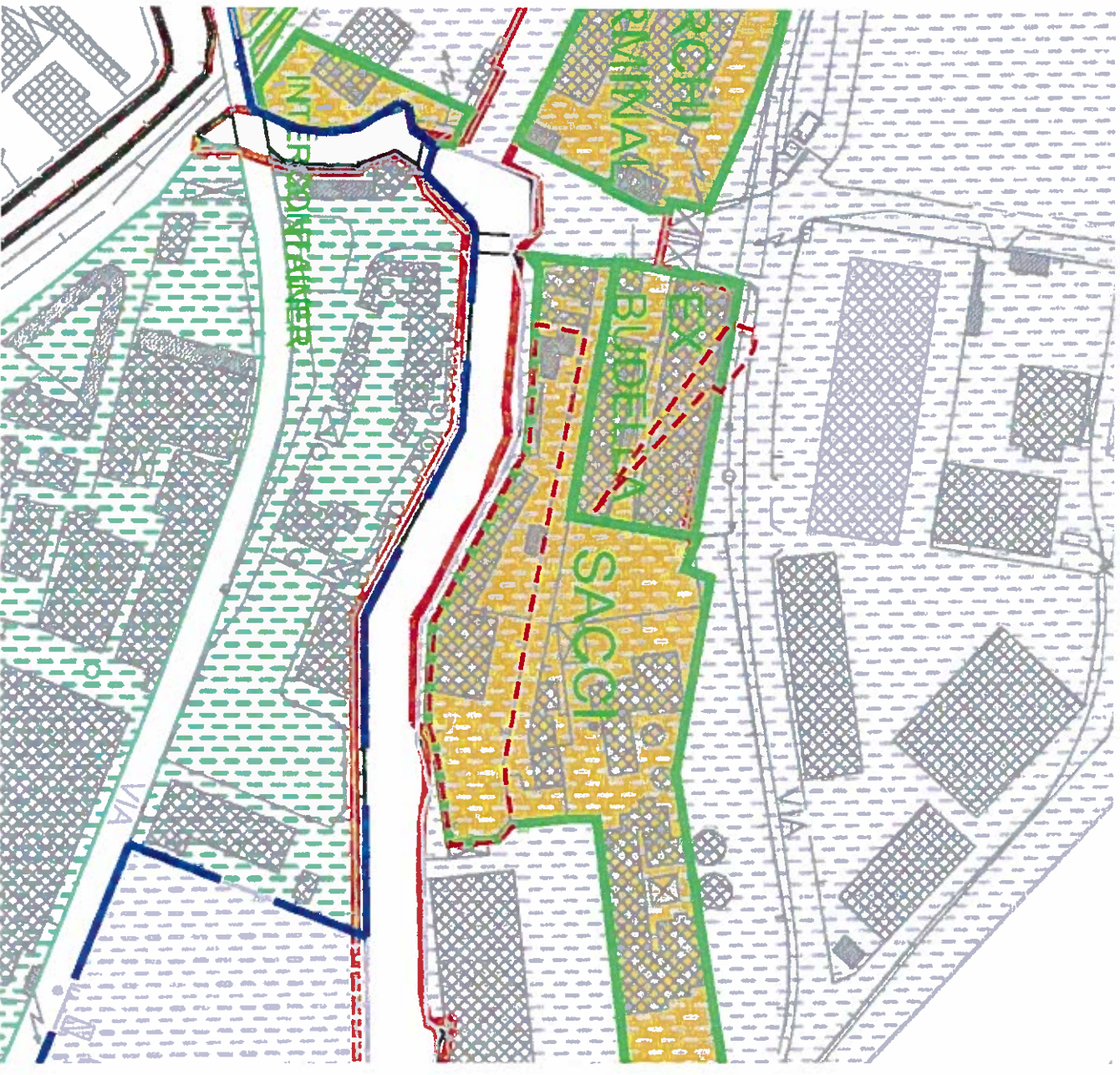
Area di proprietà della Società Excelsia Nove

Allegato C – Piano Regolatore Portuale, Estratto dalla “Tav. 4, Aree funzionali”



Area di proprietà della Società Excelsia Nove

Allegato B – Piano Regolatore Portuale, Estratto dalla Tav. 11, Aree soggette a vincolo di esproprio



Area di proprietà della Società Excelsia Nove



Dario Menichetti arch.

11 Mar 2014

prog. 1452

spett.le Excelsia Nove Srl
via di San Vittore, 16
Milano 20123
c.a. dott.ssa Albanesi

**OGGETTO: CONSULENZA PER PARERE IMMOBILE VIA DEL MARZOCCO, NCT FOGLIO 14,
PARTICELLA 37, OSSERVAZIONI PIANO REGOLATORE DEL PORTO DI LIVORNO**

Allegato alla presente si trasmette n°2 copie cartacee + 1 copia spedita per trasmissione email

distinti saluti
Dario Menichetti arch.



DARIO MENICHETTI ARCH.

ALLEGATO OSSERVAZIONI RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



DARIO MENICHETTI ARCH.

ALLEGATO OSSERVAZIONI RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il sottoscritto Dario Menichetti arch., nato a Roma il 28 Set 1968, residente a Livorno in via G.Borsi, 58, CF MNCDRA68P28H501K PI 01378060493, in qualità di LIBERO PROFESSIONISTA, titolare dello studio AARC.it architettura, via G.M. Terreni, 32 Livorno 57122, iscritto all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Livorno al n°243 dal 1993, tel 0586404281 fax 0586411349 mail d.menichetti@aarc.it, mailpec dario.menichetti@archiworldpec.it, su incarico della società Excelsia Nove srl, con sede in Milano, via San Vittore n°16, CF e PI 04159630963, nella persona del legale rappresentante presidente Andrew John Paine, proprietario dell'immobile in Livorno, via del Marzocco, come meglio identificato al NCT Comune di Livorno, foglio 14, particella 37

ESPONE

ai sensi dell'art.25 lex RT n°10 del 2010 in merito al Piano Regolatore del Porto di Livorno

una serie di osservazioni sul piano tecnico-funzionale, al fine di favorire una migliore comprensione e dialogo circa le problematiche legate all'immobile, sue permanenze, accessi e distribuzioni, in relazione all'ambito territoriale, contesto e futura destinazione d'uso prevista dal Nuovo Piano Regolatore del Porto di Livorno

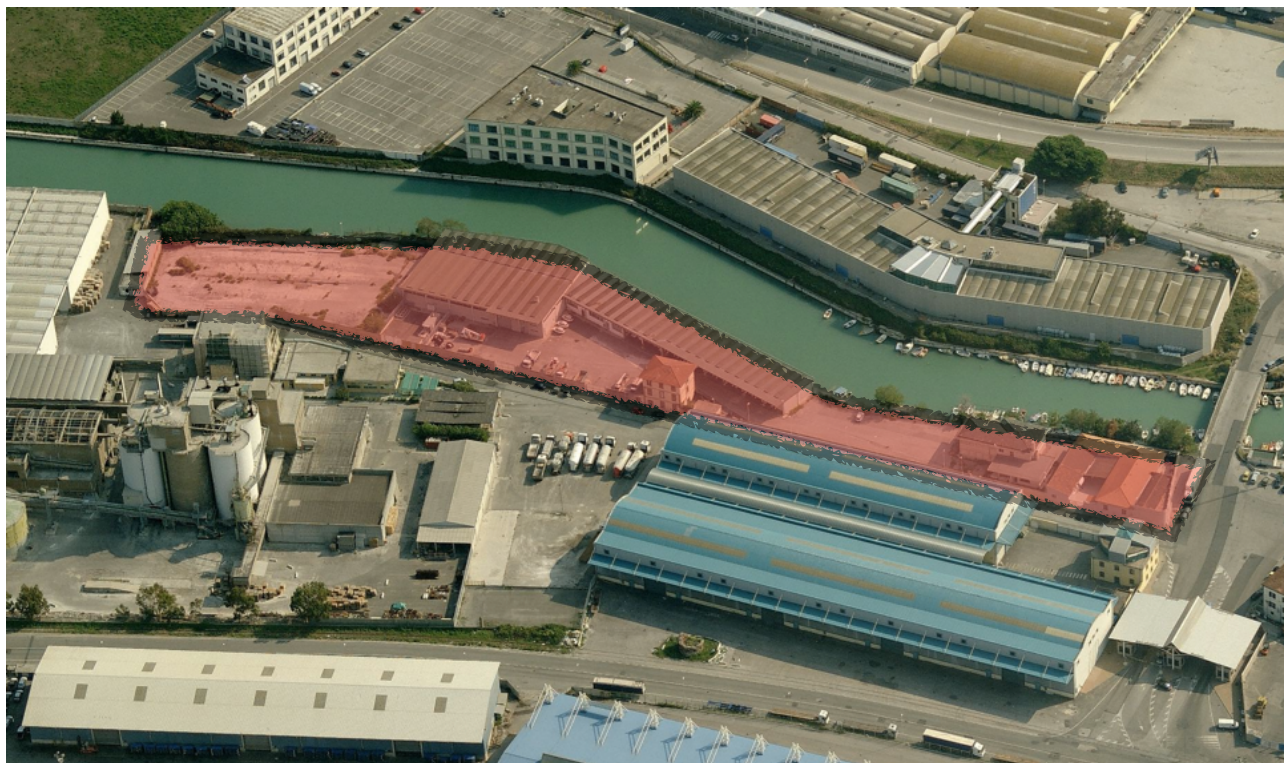
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il terreno, con relative permanenze di immobili, giace in una posizione strategica per le future previsioni del Piano, in quanto trattasi di una zona filtro, adagiata lungo il Canale dei Navicelli e la via Marzocco, in posizione allungata nord-sud, come meglio si evince dalla documentazione allegata, che di fatto rappresenta un'ideale cerniera pianeggiante di collegamento tra il porto - varco - città.

DARIO MENICHETTI ARCH.

Gli immobili occupano circa il 40% della superficie fondiaria, ed hanno una consistenza varia, a seconda della loro edificazione ed immagine urbana. In sintesi si possono identificare tre diverse tipologie edificatorie: la prima relativa

vista aerea da West



vista da via del Marzocco

DARIO MENICHETTI ARCH.



vista dal canale dei Navicelli

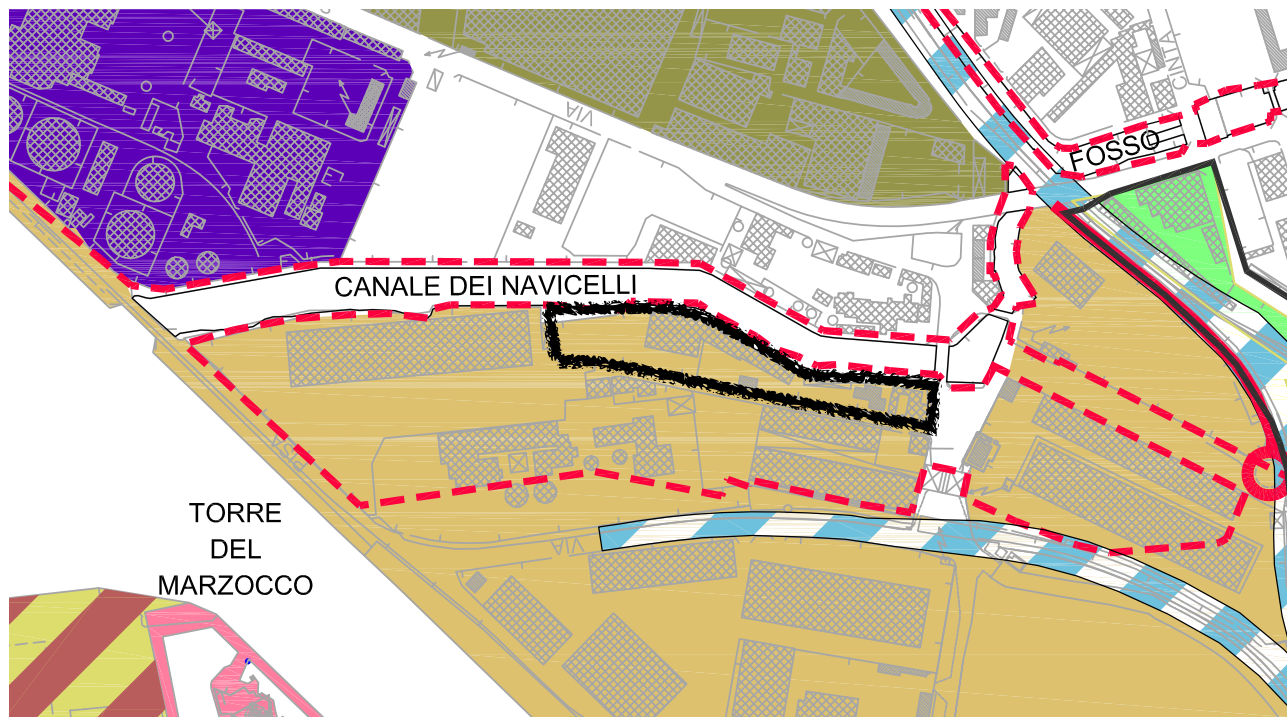
al capannone industriale di affaccio sul canale dei Navicelli, la seconda la palazzina a servizi lungo la via Marzocco, la terza edilizia sparsa e disaggregata mista in prossimità del varco doganale Valessini.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Sotto il profilo urbanistico l'area ha una previsione stabilita dal Nuovo Piano Regolatore del Porto di Livorno di duplice natura: da un lato ricade nell'art.7 – Livello localizzativo del Piano Regolatore Portuale di cui al comma 1. “... I sotto-ambiti rappresentano il riferimento fondamentale per la definizione localizzativa degli obiettivi del Piano Regolatore Portuale e degli interventi previsti. Ciascun sotto-ambito è caratterizzato in relazione agli obiettivi e criteri, alla funzione caratterizzante, alle opere a mare e a terra, nonché alle tipologie di intervento consentite ...” nella fattispecie il comma 9. “... In ciascun ambito territoriale, le componenti funzionali, di cui al presente articolo, sono articolate secondo quanto di seguito indicato, ferme restando la disciplina e le modalità attuative

DARIO MENICHETTI ARCH.

degli strumenti urbanistici vigenti: - operazioni portuali relative a movimentazione e stoccaggio di rinfuse solide: prodotti alimentari C3 ...” dall’altro all’art.13 – Vincolo preordinato all’esproprio di cui al comma 1. “ ... Le aree di proprietà privata entro l’ambito portuale, come individuate dalla Tavola

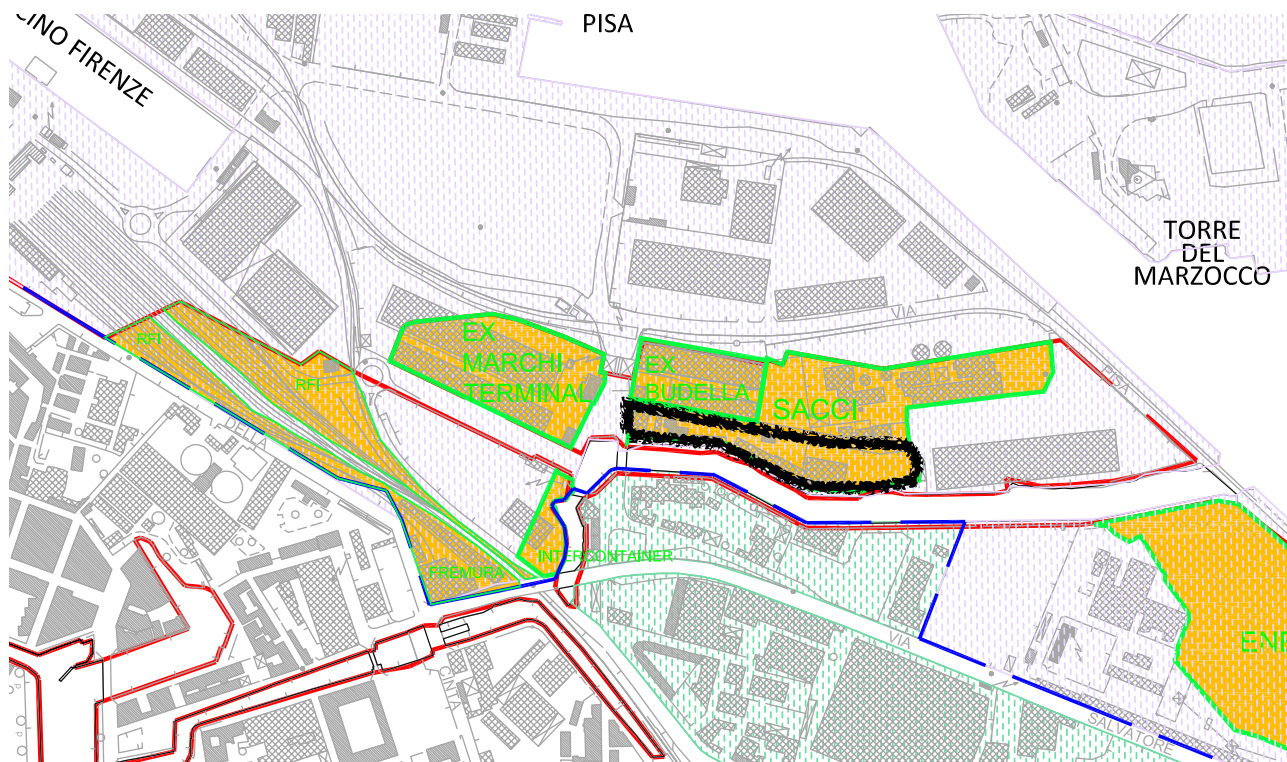


estratto Tav 04 Aree Funzionali

100_10_RT_011_-0_PLA, sono sottoposte a esproprio per pubblica utilità, ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001 n°237 e s. m. e i., ai fini del miglioramento dell’accessibilità e dell’operatività delle banchine portuali, per realizzare piazzali a servizio delle banchine e/o per il raggiungimento di aree operative intercluse ed altri scopi necessari a migliorare l’operatività del porto ...”

Detta doppia previsione di fatto genera una ambiguità di destinazione d’uso, perché da un lato si consente alla proprietà cliente l’utilizzo secondo la previsione di cui all’art.7, mentre dall’altro si palesa la volontà espropriativa di cui all’art.13, infine non risulta sufficientemente chiaro quali siano le previsioni di attuazione dei vari ambiti e sotto ambiti, anche in relazione al comma 5 del citato art.7 “... I perimetri degli ambiti e dei sotto-ambiti potranno subire modifiche non sostanziali in sede di progettazione esecutiva in relazione allo stato di fatto e alla

DARIO MENICHETTI ARCH.



estratto Tav 11 Aree soggette a vincolo di esproprio

migliore funzionalità delle opere, nel

rispetto degli obbiettivi e delle

prescrizioni delle presenti norme ...” per cui non si comprende quali sia il limite effettivo urbanistico, quantitativo e qualitativo della modifica sostanziale. Tale previsione non permette una valutazione univoca coerente con gli obiettivi e principi generali del piano.

INQUADRAMENTO FONDIARIO E CONSISTENZA EDILIZIA

Dal punto di vista metrico l'area di cui in oggetto ha le seguenti caratteristiche: superficie fondiaria pari a mq 11.600 circa, superficie fabbricati suddivisi in capannoni, pertinenze, palazzine, annessi, pari a mq 3.500, posizionati nel lotto come da planimetrie allegate. Si nota che la distribuzione dei fabbricati risulta particolarmente idonea alle destinazioni di cui all'art.7 delle sopracitate NTA del Nuovo Piano Regolatore del Porto di Livorno per le seguenti motivazioni: accesso da piazzale lungo la via del Marzocco, da strada cieca e con accesso di traffico veicolare ridotto, fronte immobili lungo il canale dei Navicelli che consente un rapido e funzionale accesso in acqua, in modo da favorire una rapida ed efficace intermodalità.

DARIO MENICHETTI ARCH.

Lo stato di conservazione degli immobili appare discreto, con dei piccoli interventi manutentivi da eseguire, ed una parte risulta attualmente locata alla società "Wind telecomunicazioni Spa". Da segnalare che all'interno del lotto insiste anche una cabina elettrica di trasformazione in uso alla società Enel Spa.

OBIETTIVI E STRATEGIE DI TRASFORMAZIONE

Ivi si riepilogano una serie di approfondimenti, sotto forma di obiettivi strategici per la trasformazione complessiva dell'area, anche in relazione alla sua consistenza e localizzazione, in coerenza con le previsioni di piano sopraccitato.

a) In merito al valore testimoniale dell'immobile, in particolar modo per la palazzina a servizi di affaccio lungo la via del Marzocco, si richiama la necessità di adottare le indicazioni fornite dal PIT della Regione Toscana, anche come definito all'interno della relazione sui Beni Culturali, all'interno della documentazione del Nuovo Piano Regolatore del Porto: " ... All'art 27 del P.I.T. le Direttive ai fini della conservazione attiva del valore patrimonio "costiero insulare e marino" della Toscana impongono che:

- la soddisfazione delle esigenze di sviluppo economico e infrastrutturale correlate all'utilizzo delle risorse e delle opportunità del mare e della costa toscana, sia finalizzata alla conservazione attiva del valore ambientale, funzionale e culturale dei beni che ne compongono la conformazione territoriale e lo specifico paesaggio.

- gli strumenti della pianificazione territoriale adottino come criterio selettivo per le rispettive determinazioni, la funzionalità degli interventi alla razionalizzazione e al potenziamento organizzativo e tecnologico delle filiere produttive e manutentive dell'industria nautico-diportistica toscana, insieme alla qualificazione dell'offerta ricettiva e di ormeggio, e di spazi per il charter nautico, che in esse si integri funzionalmente mediante una congruente fornitura di servizi correlati. ...” In questa ottica gli interventi e le previsioni devono risultare bilanciate tra il soddisfacimento del livello di sviluppo economico ed

DARIO MENICHETTI ARCH.

infrastrutturale, la conservazione del valore ambientale e l'armonizzazione con il retroterra portuale

b) In ordine alla funzionalizzazione dell'area, relativa all'affaccio lungo il canale dei Navicelli omonimo, la quale potrebbe rappresentare una importante opportunità di valorizzazione, riordino e riqualificazione complessiva del comparto, nell'ottica degli obiettivi comuni della Port Authority e nel rispetto della valorizzazione immobiliare da parte della proprietà cliente, si rappresenta la possibilità biunivoca di poter operare nel reciproco soddisfacimento. Da un lato la possibilità di valorizzazione privata con la conferma delle funzioni previste di cui all'art7, per le quale la società possa contribuire al mantenimento del proprio asset, dall'altro le richieste infrastrutturali dell'Ente Port Authority per le quali sia contemplabile anche una accordo circa il trasferimento di proprietà stessa.

c) In riferimento alla relazione generale, in particolare ai punti di debolezza dell'analisi SWOT condotta Punti di debolezza, ed in particolare, si riportano i punti "... 5. Superfici insufficienti dei piazzali destinati ai diversi terminali; 8. Situazione di conflittualità porto-città; 9. Interferenze con il canale dei Navicelli; ..." per i quali devono risultare i seguenti obiettivi e correttivi, per i quali la relazione riporta " ... Gli obiettivi del piano, inseriti nelle suddette strategie, riguardano : 1. l'ampliamento dell'area portuale e la riorganizzazione delle funzioni e del lay out generale delle attività, 2. il potenziamento delle infrastrutture e delle connessioni tra area portuale e territorio circostante, 3. la ricerca di una sostenibilità energetica dell'area di studio, 4. la riprogettazione delle aree di contatto e sovrapposizione tra porto e città per la riqualificazione del waterfront 5. la diminuzione delle interferenze ambientali, di sicurezza e funzionali tra porto e città ..." In particolare i punti 1. 4. 5. con la previsione di esproprio generalizzato non risulterebbero pienamente centrati, in quanto la sola opzione di intervento istituzionale da parte della Port Authority non garantirebbe la sostenibilità dell'intera operazione, come storicamente si è verificato in tutti i porti italiani e nelle aree di retroterra, senza l'ausilio di interventi privati.

DARIO MENICHETTI ARCH.

d) Infine l'aspetto infrastrutturale, per il quale è stato individuato come altro obiettivo prioritario, che viene riportato come segue: " ... un'utilizzazione degli spazi portuali più efficiente ed efficace dal punto di vista economico – produttivo e di conseguenza anche sociale con più elevate ricadute occupazionali. In questa prospettiva, allo scopo di avviare immediatamente il processo di razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture esistenti e ottenere rapidamente un miglioramento dell'efficienza del porto ..." che in coerenza con la peculiarità del contesto in cui è collocata l'area dell'Excelsia Nove srl, diventerebbe subito un elemento di connessione infrastrutturale di trait union tra porto, retroterra e città.

CONCLUSIONI

Per le motivazioni sopra esposte si invita codesta rispettabile amministrazione a riconsiderare le previsioni dell'area di cui in oggetto con tutti gli elementi accessori annessi, in un'ottica di valorizzazione dell'ambito o sotto-ambito, manifestando da subito la disponibilità ad un dialogo, anche in ordine al trasferimento stesso del bene. Detta opzione pubblico-privato potrebbe rappresentare una occasione per l'Ente di centrare gli obiettivi e previsioni del Nuovo Piano Regolatore del Porto di Livorno, senza innescare procedure giudiziarie e ricorsi avversi, che rappresenterebbero in termini temporali un elemento fortemente negativo e dannoso.

Infine in merito al contributo di tali osservazioni è opportuno indicarne il carattere propositivo, nella speranza di aver chiarito gli obiettivi della società cliente in un'ottica di spirito collaborativo da intraprendere.

11 Mar 2014

Dario Menichetti arch.



Dario Menichetti