

giolfo & calcagno spa

in liquidazione

SEDE LEGALE : Via Corsica 2 - 16128 Genova
Tel: 010/3626530 - cell.348/7643808 - fax 010/3628935
email : n.capello@giolfocalcagno.it
pec: pec.giolfocalcagno@cert.ticertifica.it
Partita I.V.A.IT00262190101 Cod. Fisc. 00262190101
C.C.I.A.A.: Genova 70441-M/GE 011351
C.C.I.A.A.: Livorno 47266
Reg. Imprese Tribunale di Genova 10997/23901/201
Capitale Sociale : € 4.160.000

13 febbraio 2014

Preg.mo Signor
Ing. Gianfranco Chetoni
Comune di Livorno
Piazza del Municipio, 1
Livorno

Osservazioni

della **Giolfo & Calcagno S.p.a.** in liquidazione, con sede in Genova, Via Corsica 2/17 (c.f. e p. i.v.a. 0105701316), in persona del liquidatore dott.ssa Nicoletta Capello, assistita dall'Avv. Giovanni Gerbi,

nei confronti

della deliberazione del Consiglio comunale 9 dicembre 2013 n. 144,

avente ad oggetto

"Definizione PRP del Porto di Livorno (art. 5 L.N. 84/94). Ratifica dell'intesa preliminare ai sensi dell'art. 22 co. 2 L.R. 1/2005. Adozione della variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 22 co. 3 L.R. n. 1/2005".

* * *

- Con atto 21 gennaio 2014 prot. n. 6060/2014 ricevuto il 5 febbraio 2014, la S.V. ill.ma ha comunicato alla esponente (ai sensi dell'art. 8 L.R. 30/2005) la avvenuta adozione della deliberazione consiliare indicata in

epigrafe ed ha indicato, in 45 giorni dal ricevimento della comunicazione, il termine per la presentazione di osservazioni.

- La esponente è proprietaria in Livorno, Via L. da Vinci 45, di un compendio immobiliare (fabbricati e terreni) distinto a catasto al foglio 4 con la particelle 518 (sub 601, 602, 606, 607, 608, 609 e 610), 566 (sub 602 e 603). La superficie delle aree misura circa mq. 27.696; la superficie coperta mq. 16.461; la superficie lorda pavimentata mq. 17.842; le destinazioni *accessorie* mq. 2.425 e la superficie a parcheggio mq. 700. Nel compendio sono presenti oltre mq. 7.000 di celle frigorifere. Tutte le costruzioni esistenti (di complessivi circa mc. 52.866) sono regolari sul piano urbanistico-edilizio e tutte sono dichiarate agibili.
- La Società è titolare di c.d.m. per mantenere un pontile a giorno di mq. 1.108,69 ed un manufatto composto da due locali (mq. 33) di proprietà dello Stato nonché due gruppi di briccole, quattro bitte di ormeggio, due scarichi a mare ed una presa d'acqua.
- E' inutile quindi evidenziare il **rilevante valore** (commerciale e produttivo e quindi *sociale*) del compendio: esso ricade secondo la vigente strumentazione urbanistica comunale nell'ambito del sistema territoriale n. 5 portuale e nel sottostima 5/A ambito portuale (artt. 23 e 24).
- Dalla deliberazione consiliare 144/2013 risulta che essa costituisce, in sostanza, *"una variante anticipatrice rispetto alla manovra urbanistica di revisione generale del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigenti, il cui procedimento è stato avviato con deliberazione G.C. N. 149/2009"* (risulta altresì che, all'epoca, è stato *"avviato il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica"* e poi quello di *"Valutazione Integrata"*, ovviamente sulla base dell'Accordo precedente stipulato in

data 10 luglio 2008 e dunque da quasi sei anni).

- Si tratta, quindi, di una **variante** al P.S. e al R.U. che definisce anche la scheda di aggiornamento del quadro conoscitivo del Master Plan adottato e approvato nel 2007.

La variante è stata preceduta da una intesa preliminare all'accordo di pianificazione ed è preordinata a rendere possibile, da parte della Autorità Portuale, la adozione del P.R.P. (che, in effetti, è stato "*deliberato*" dal Comitato Portuale il 19 dicembre successivo) il quale deve essere conforme allo strumento urbanistico "*vigente*" (art. 5 L. 84/1994).

- Sennonchè nella deliberazione 144/2013 si legge anche che "*si rende necessario variare il P.S. e contestualmente il R.U. al fine di adeguare la pianificazione comunale alle nuove previsioni di Piano Regolatore Portuale*" il che è ESATTAMENTE L'OPPOSTO di ciò che la legge dispone (è infatti il P.R.P. che deve essere conforme al piano urbanistico comunale e non viceversa).
- Per quanto è stato possibile intendere, la variante introduce una destinazione espropriativa sul compendio di proprietà della esponente considerato una delle aree "*strategiche ai fini dell'attuazione delle nuove previsioni del piano regolatore portuale*".
- Con riserva di ogni debita impugnazione nelle sedi competenti per l'ipotesi di definitiva approvazione della variante urbanistica così come adottata, in via preliminare e totalmente collaborativa, si presentano le seguenti

Osservazioni

- 1) La adozione della variante avrebbe dovuto essere **preceduta** dalla V.A.S. (Cons. Stato, Sez. V, 4200/2013) e questo anche se si tratti di varianti alla

strumentazione urbanistica in sostanziale continuità con varianti adottate anni prima.

E' infatti certo che la V.A.S. deve intervenire *"nella primigenia fase di impostazione dei piani e non può essere calata nel procedimento a posteriori"* (Cons. Stato, Sez. V, 446/2013).

- 2) La variante adottata appare affetta da *sviamento* dalla causa tipica se è vero -come risulta dalla deliberazione- che essa è stata assunta per *"adeguare la pianificazione comunale alle nuove previsioni di Piano Regolatore Portuale"*.

Se si tiene conto che l'art. 5, comma 2, L. 84/1994 dispone che *"le previsioni del piano regolatore portuale non possono contrastare con gli strumenti urbanistici vigenti"* e che il comma 3 esige, ai fini della legittima adozione del P.R.P., la *"previa intesa con il Comune"*, è agevole constatare che è il P.R.P. che deve conformarsi a quello comunale e non viceversa.

- 3) La variante urbanistica adottata comporta (comporterà se sarà approvata) l'apposizione di vincolo preordinato all'espropriazione *"sulle aree e sugli immobili indicati nella Tavola 2"*.

Se è vero che la disciplina urbanistica non deve, in linea di principio, essere adeguatamente motivata né esige, ove abbia carattere generale, la indicazione delle risorse con le quali attuare le previsioni deliberate, non è men vero che non può andare esente da critica (per violazione dei principî che presiedono alla pianificazione urbanistica non meno che all'azione amministrativa generale) la disciplina che, da un lato, arreca gravissimo pregiudizio ad un complesso produttivo privato e, dall'altro, impone un vincolo espropriativo **senza** alcuna considerazione della spesa occorrente per l'espropriazione.

Poiché le risorse pubbliche non sono illimitate (è anzi ben noto che esse sono purtroppo molto limitate), non può ritenersi legittima la imposizione di un vincolo espropriativo che implicherebbe, ove venisse tradotto in un atto ablativo, l'esborso di somme relevantissime essendo certo che l'espropriazione di fabbricati presuppone il pagamento di un indennizzo pari al loro valore di mercato.

Se al valore che gli immobili di proprietà dell'esponente hanno (fabbricati e terreni), secondo libere contrattazioni di mercato, si aggiungono i costi delle demolizioni, dello smaltimento secondo legge dei rifiuti di risulta e quelle, in ipotesi occorrenti, per la bonifica del sito (in relazione alle destinazioni divise), si perviene alla conclusione che, per poter giudicare legittima la scelta espropriativa di un *sito* di tale rilievo economico e di tale impegno finanziario occorre che sia **dimostrata l'assenza di alcuna alternativa localizzativa**.

In diverse parole, la prevista espropriazione del compendio Giolfo e Calcagno esige che gli atti di apposizione del vincolo (e quelli istruttori che li hanno preceduti) attestino, con congrua motivazione, **che non sussistono alternative**, capaci di soddisfare le medesime esigenze che si vorrebbero conseguire con la espropriazione e che comportino minori esborsi di denaro *pubblico*.

Non si rinvencono, negli atti che si sono potuti consultare, valutazioni istruttorie in tal senso né si può credere che non sussistano *luoghi e modi* diversi per raggiungere il medesimo (od *equivalente*) risultato.

Per queste ragioni

si chiede

che la variante adottata venga adeguatamente rimeditata e che venga corretta, con il mantenimento di una disciplina che consenta la prosecuzione

dell'attività dell'esponente od anche altra pur diversa ma coerente e compatibile, **senza ablazione della proprietà privata.**

La esponente resta a disposizione, con i propri tecnici e consulenti, per ogni valutazione in contraddittorio che l'Amministrazione ritenesse utile.

Con osservanza.

Genova-Livorno, 14 febbraio 2014

Giolfo e Calcagno S.p.a. in liquidazione

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Giolfo' or similar, written in a cursive style.