

15
Bruni Carla

Da: Chetoni Gianfranco
Inviato: giovedì 6 marzo 2014 9.27
A: Demi Vladimiro; Masi Carlo; Bruni Carla
Oggetto: I: Comunicazioni / Mail Entrata: 3420/14 (58135.EML)
Allegati: 58135.eml; Osservazioni.pdf

Vi invio per istruttoria la osservazione di cui alla e-mail allegata.

Ing. Gianfranco Chetoni

t.. 0586/820212 - 324 - 338

t. fax 0586/518348

e-mail gchetoni@comune.livorno.it

Da: Mansani Maurizio

Inviato: martedì 4 marzo 2014 10.37

A: Chetoni Gianfranco

Oggetto: Comunicazioni / Mail Entrata: 3420/14 (58135.EML)

Indici:

Progressivo: 3420/14

Data Archiviazione: 04/03/2014

Nr. Protocollo: 21227

Data Protocollo: 04/03/2014

Mittente: ALESSANDROSCARSELLI@ORDINEAVVOCATIROMA.ORG EXCELSIA NOVE SRL

Assegnatario: A4_DIR4;

Tipo Pec:

Titolario:

Oggetto: PIANO REGOLATORE DEL PORTO DI LIVORNO E RELATIVA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - OSSERVAZIONI E PARERI AI SENSI DELL'ART. 25 DELLA L.R. 10/2010

Documento: 58135.eml

Bruni Carla

Da: ALESSANDRO SCARSELLI
[alessandroscarselli@ordineavvocatiroma.org]
Inviato: venerdì 28 febbraio 2014 21.51
A: regionetoscana@postacert.toscana.it;
autoritaportuale.livorno@pec.porto.li.it
Cc: comune.livorno@postacert.toscana.it;
alessandro.scarselli@studiolegalescarselli.it
Oggetto: Piano Regolatore del Porto di Livorno e relativa Valutazione
Ambientale Strategica - Osservazioni e pareri ai sensi dell'art. 25
della L.R. 10/2010
Allegati: Osservazioni.pdf

Egregi Signori,
in nome e per conto della società Excelsia Nove S.r.l., si anticipa in allegato il
documento in corso di spedizione a mezzo posta raccomandata.

Cordiali saluti
Avv. Alessandro Scarselli

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

Soggetti 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:

Nucleo Unificato Regionale di Valutazione

P.za dell'Unità n. 1

Palazzo Cerretani, 2° Piano

50123 Firenze

Prot. 21227 del 4/3/2014

Autorità Portuale

Scali Rosicani n. 6, 7

57123 Livorno

e p.c.:

Comune di Livorno

Ing. Gianfranco Chetoni

P.za del Municipio n. 1

57123 Livorno

Milano, 26 febbraio 2014

Prot/Excelsia Nove Srl/2014

Oggetto: Piano Regolatore del Porto di Livorno e relativa Valutazione Ambientale Strategica - Osservazioni e pareri ai sensi dell'art. 25 della L.R. 10/2010.

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 (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 di 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.

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 impedita 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,

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

espone

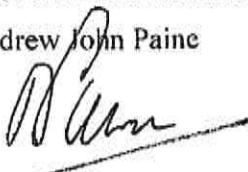
il proprio dissenso/opposizione alla previsione espropriativa apposta dal Piano Regolatore del Porto e

chiede che

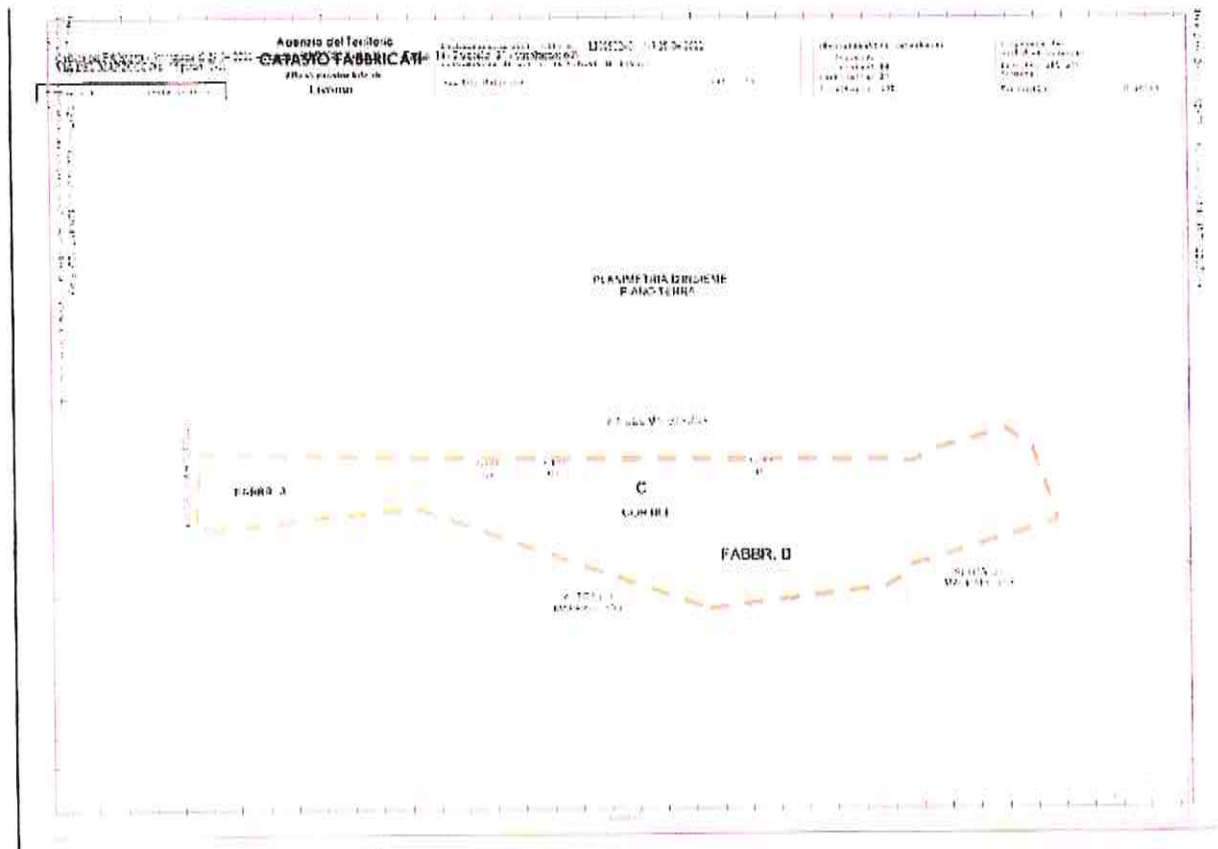
il Nucleo Unificato Regionale di Valutazione e l'Autorità Portuale competente modifichino la destinazione urbanistica della proprietà rimuovendo il vincolo espropriativo apposto in fase di adozione considerata anche la violazione dell'art. 11 D.P.R. 327/2001 e dell'art. 7 della L. 241/90 non essendo stata garantito il diritto della proprietà a partecipare ed interloquire tempestivamente ed efficacemente sulle scelte operate dall'autorità precedente si riserva ogni impugnativa in sede giurisdizionale al riguardo e 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

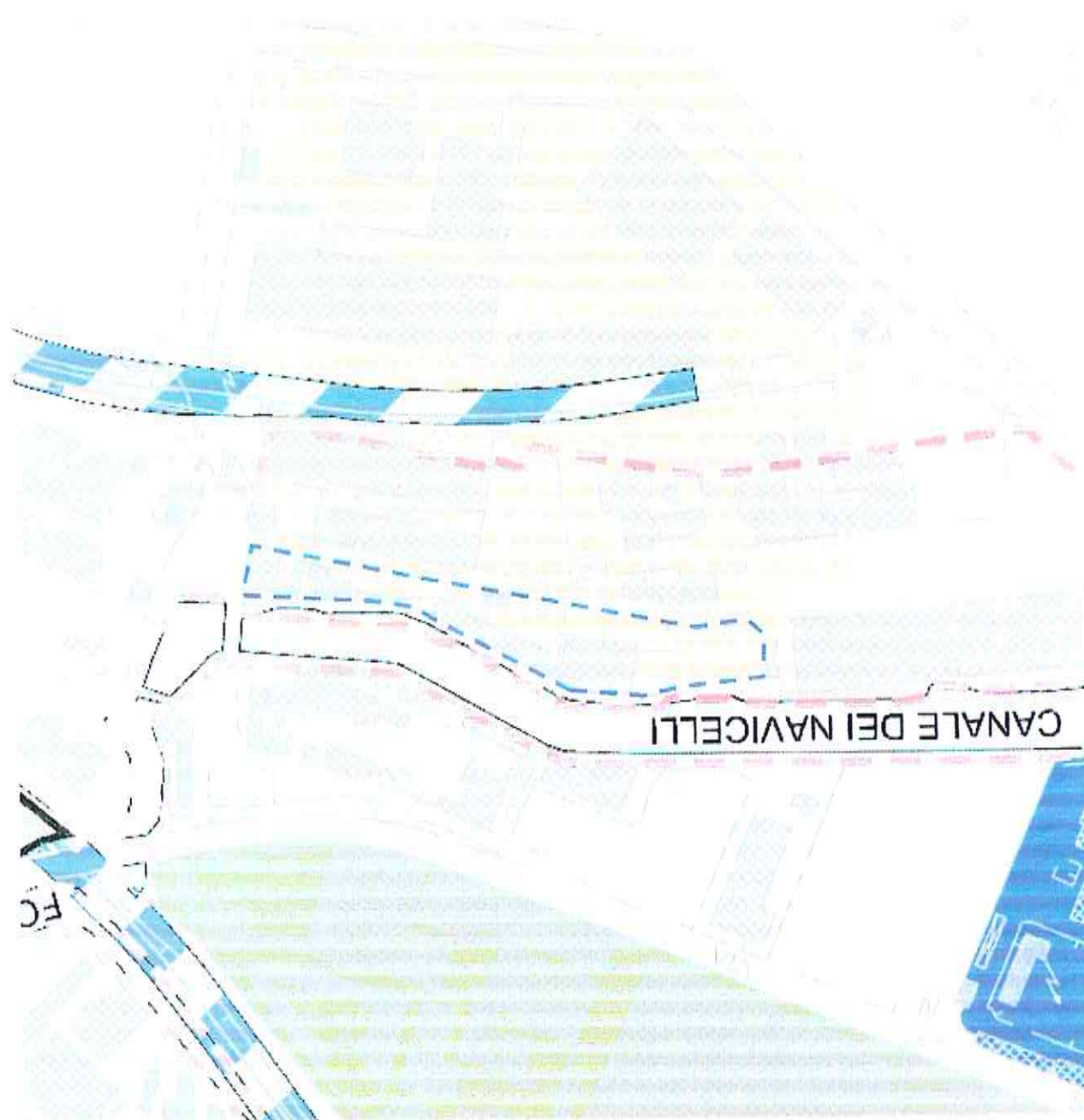


Allegato A – Scheda catastale, Estratto



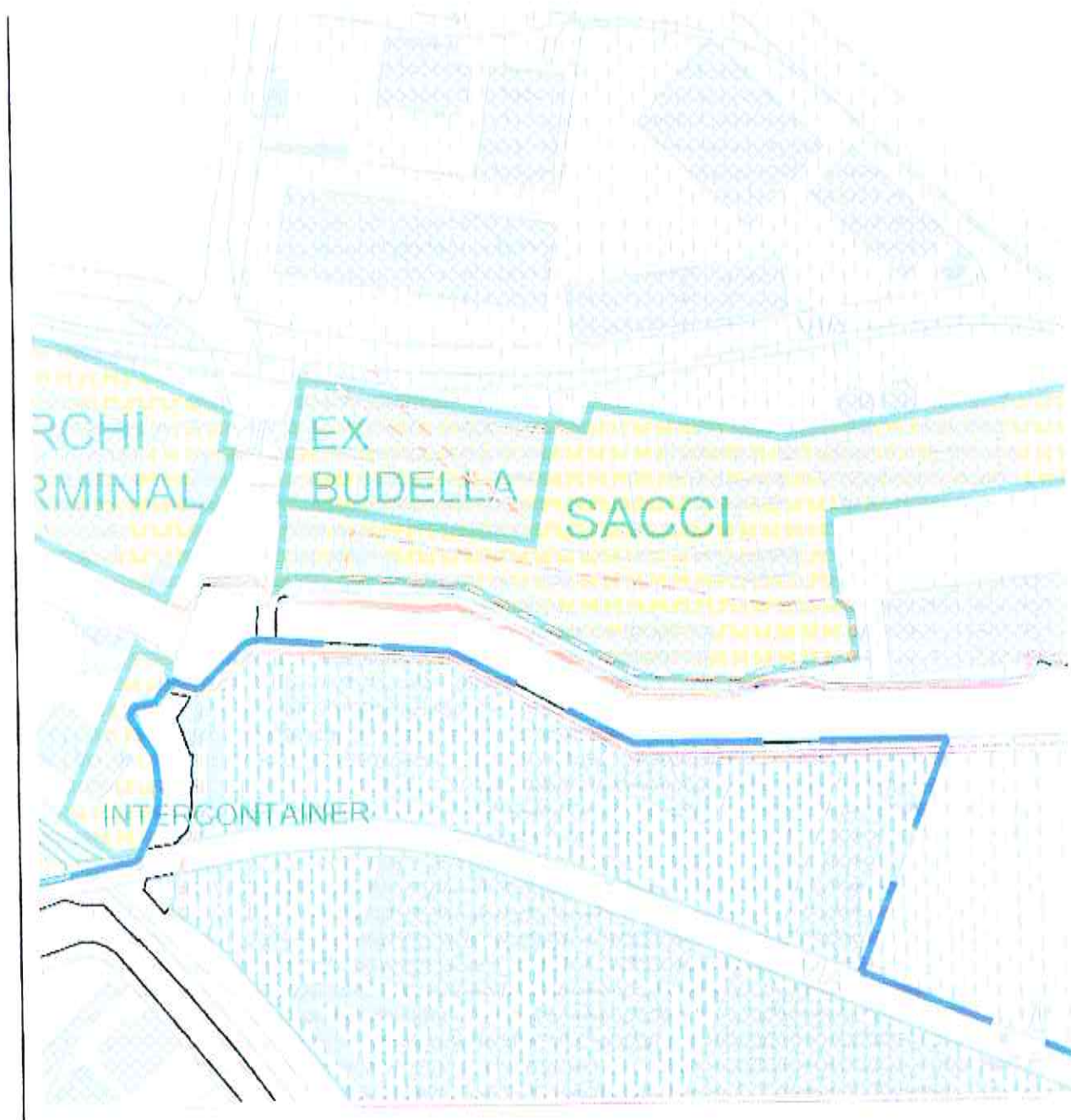
Area di proprietà della Società Excelsia Nove

Allegato C – Piano Regolatore Portuale, Estratto dalla “Tav. 4, Arce 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