

DST

Al Presidente della Provincia di Livorno

**OGGETTO: formulazione osservazione al P.A.E.R.P. della Provincia di Livorno.**

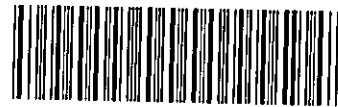
La sottoscritta **Elena ZICCHITTU**

nata a Livorno (LI) il 19 Gennaio 1965,

avendo preso visione dell'avviso di consultazione del P.A.E.R.P. pubblicato sul BURT, formula l'osservazione che allega alla presente.

Il territorio ove ricade l'osservazione è quello del Comune di: **Rosignano Marittimo**

**Provincia di Livorno**  
Protocollo n.12209 del 27/03/2014



La sottoscritta comunica i seguenti recapiti di riferimento:  
cell. 328 6660031  
e-mail : [elena.zich@hotmail.it](mailto:elena.zich@hotmail.it)

Rosignano Marittimo, 26 marzo 2014

Elena ZICCHITTU

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Elena Zicchittu', written in a cursive style.

**Allegati:**

Copia documento identità  
Visura catastale  
Certificato destinazione urbanistica  
Stima immobiliare

### **Premesso che**

- La sottoscritta è proprietaria e residente dal febbraio 2009 nell'immobile per civile abitazione ubicato in loc. Paltratico, censito al catasto fabbricati al Foglio n. 26, particella 170 sub. 603;
- tale immobile, oltre ad essere "prima casa" a fini fiscali, è l'unico posseduto dalla sottoscritta insieme all'area, avente estensione complessiva di mq 30.030, sulla quale l'edificio sorge;
- la suddetta area, censita al Foglio n. 26, mappali 30 AA, 30 Ab, 31, 32, 34, 36, 169 del Comune di Rosignano Marittimo, è praticamente adiacente alla prescrizione localizzativa rif. 417 III 4/ Gozzone del Paerp, come si evince dalle cartografie catastali;
- detta area risulta nello strumento urbanistico comunale vigente come "Area pp – Aree e beni soggetti a regole paesaggistiche", mentre l'immobile è censito nell'allegato 3 "Schede patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico architettonico" delle Norme tecniche d'attuazione del Regolamento urbanistico con la scheda numero "E-6-071", come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Rosignano Marittimo in data 11/2/2009;
- lo stesso immobile Gozzone, ubicato al confine della previsione localizzativa, è classificato dal vigente piano strutturale comunale come area di rilevante valore ambientale e paesaggistico, e come tale si trova riportato nella tavola pp1 del vigente Regolamento urbanistico comunale come "emergenza del piano strutturale";
- la sottoscritta acquisto' la proprietà, investendo tutto il proprio patrimonio, al fine di impiantare entro pochi anni un'azienda agricola familiare condotta con metodo biologico/biodinamico, volta alle produzioni orticole di qualità ed all'apicoltura da commercializzare tramite gruppi di acquisto e filiera corta in generale;
- che tale azienda sarà condotta dalle due figlie, attualmente studenti della scuola secondaria superiore, sotto la supervisione tecnica della sottoscritta, geometra successivamente laureatasi nel 2008 con 110 e lode in Scienze Agrarie a Pisa, e con successivi corsi di formazione in agricoltura biodinamica ed apicoltura (la sottoscritta è socia dell'Associazione Regionale Produttori Apistici Toscani con sede a Firenze);
- il metodo di conduzione adottato, oltre a garantire produzioni di qualità, è fondato sulla valorizzazione ambientale e paesaggistica dell'area mediante impianto di alberature e siepi tipiche a salvaguardia e prevenzione dei dissesti del territorio e della biodiversità, oltrechè come pascolo per le api;

### **Considerato che**

- la suddetta previsione localizzativa ricade al centro di un territorio prettamente agricolo, con una realtà economica ormai consolidata costituita da una rete di aziende agricole a conduzione familiare volte alle produzioni di qualità tipiche del territorio ed alla ricettività agrituristica, e questo grazie:
  - al contesto ambientale esistente in loco, l'ultimo del territorio comunale che mantiene ancora le tipiche caratteristiche del paesaggio agricolo toscano, con sistemazioni, colture, alberature e sostanziale assenza di appesellamenti od attività extra agricole, nettamente distinto e separato visivamente per la sua conformazione geografica, sia dalla S.R. 206 che dalla discarica di Scapigliato, distante un chilometro in linea d'aria;
  - alle politiche di protezione ambientale perseguite per la specifica zona fin dal 2001 dal Comune di Rosignano Marittimo, come dimostrano i seguenti atti adottati nel tempo dalle varie amministrazioni succedutesi: delibera G.C. n. 240 del 13/11/2001 che esprimeva parere negativo al sito estrattivo in loc. Gozzone, confermata poi con delibere C.C. n. 131 e 146 sempre anno 2002, nonché il vigente Regolamento urbanistico comunale, approvato con deliberazione C.C. n. 116 del 21/4/2009, che individua la località Gozzone e la vallata su cui insiste quale zona di pregio paesistico, per le quali all'art. 23 delle Norme tecniche d'attuazione vieta espressamente l'apertura di nuove cave;
  - alle politiche di valorizzazione ambientale perseguite dalla Provincia di Livorno, come la realizzazione, con fondi comunitari, dell'ippovia nell'ambito del progetto InterregIII A, il cui tracciato passa, come si evince dalle cartografie, nelle immediate adiacenze della prescrizione localizzativa Gozzone (tav. IE-1 del regolamento urbanistico comunale vigente);
- l'istanza per l'inserimento di Gozzone nel piano regionale delle attività estrattive venne già avanzata negli anni 2000-2002 e venne respinta con appositi atti anche dall'amministrazione provinciale proprio per le motivazioni sopra elencate;

- l'attività di escavo ed il successivo trasporto dei previsti 100.000 mc/anno di materiale, distribuita su una media di 220 giornate lavorative annue, comporterebbe un escavo minimo di 450 mc al giorno, con conseguente transito giornaliero di almeno 20-25 camion (3 l'ora) da 20 mc/cad e l'operatività contemporanea di almeno due escavatori da 300 hp. Le conseguenti emissioni acustiche e di polveri comporterebbero:
  - un impatto acustico notevole da parte delle macchine operatrici, che, amplificato dall'ubicazione del sito come sopra descritta, ricadrebbe per chilometri, unitamente a quello già presente delle operatrici di Scapigliato;
  - la ricaduta delle polveri, delle quali non è stata verificata la composizione, concentrata in zona essendo il sito nettamente più basso dei rilievi circostanti; la semplice schermatura con filari alberati non conterrebbe tali dispersioni;
  - la sinergia, non valutata né presa in considerazione a livello di salute pubblica, fra queste ultime e le contemporanee emissioni di polveri e gassose dell'adiacente discarica di Scapigliato, distante dal sito meno di 1 km in linea d'aria, ancorché parzialmente schermata dalla fila di colline lato est;
  - dal punto di vista paesaggistico la perdita di attrattiva di tutta la vallata, in quanto, proprio per la sua ubicazione, il sito estrattivo è visibile da qualsiasi punto per chilometri, a cominciare dai centri abitati delle due frazioni di Castelnuovo Misericordia e Gabbro;
 l'impatto congiunto dell'attività estrattiva e di trasporto avrebbe conseguenze devastanti sia per le attività agrituristiche, che verrebbero ridimensionate progressivamente nel tempo fino alla loro definitiva chiusura, che per le condizioni residenziali della zona, sia per le residenze sparse che per le frazioni di Gabbro e Castelnuovo Misericordia;

- detti impatti non sono stati adeguatamente valutati qualitativamente e quantitativamente in sede di redazione degli elaborati tecnici del piano, in particolare del "rapporto ambientale – valutazione ambientale strategica" redatto a cura della società Ambiente Italia srl, parte integrante della documentazione costituente il paerp, le cui analisi superficiali ed in molti punti manifestamente in contraddizione con la realtà dei luoghi sono tali da inficiarne la validità delle conclusioni. In particolare, dalla lettura del capitolo 8 - "Possibili effetti significativi sull'ambiente" (pagine da 71 ad 82) emergono importanti carenze e contraddizioni, come di seguito dettagliate.

Analizzando la tabella 8.1 a pag. 72 – "Valutazione degli effetti ambientali del paerp", si evince che l'azione "Localizzazione e dimensionamento delle attività estrattive", ovvero l'esistenza di attività estrattiva in un dato luogo si prevede conduca ai seguenti effetti (definiti "dimensioni"): potenzialmente positivi o comunque "compatibili" significativi su pil ed occupazione, potenzialmente negativi "per cui si rendono necessarie opportune misure di mitigazione" rilevanti soltanto sulla qualità del paesaggio, significativi invece su tutta una serie di aspetti: emissioni CO2, emissioni atmosferiche, inquinamento acustico, consumo idrico, gestione dei rifiuti, consumo energetico, superfici abbandonate o marginalizzate, minimizzazione del consumo di suolo, aree forestali o boscate, tutela della risorsa idrica, tutela e valorizzazione del territorio agricolo.

Il primo rilievo è dato che lo studio della tabella è esteso universalmente sia ai siti esistenti per i quali il paerp prevede il continuo dell'attività, sia quelli di nuova apertura come Gozzone.

E' doveroso invece distinguere le due situazioni mediante uno studio d'impatto specifico: nei siti ove è già presente storicamente attività estrattiva, infatti, è evidente che l'economia circostante si sia evoluta adeguandosi alla presenza di essa; le stesse analisi e conclusioni non possono estendersi ad un sito di nuova apertura in cui sia l'assetto paesaggistico, che quello economico sono in tutt'altro equilibrio fra loro.

Pertanto per le aree ove è previsto un nuovo escavo l'impatto sugli aspetti 2.1.c, 2.1.g, 2.1.h, 2.1.k non può ritenersi meramente significativo, ma rilevante, tale da porre in discussione la scelta del sito stesso, trattandosi comunque di una trasformazione ex novo ed irreversibile dell'ambiente.

Per le medesime considerazioni, nelle nuove previsioni localizzative, gli effetti positivi significativi previsti dovrebbero essere commutati perlomeno in effetti incerti da valutare, se non in negativi rilevanti.

La portata dell'impatto su di un tessuto economico imperniato sul territorio ed in simbiosi con esso è sicuramente molto diverso rispetto a quello che si verifica nelle aree in cui si ha un continuo dell'attività estrattiva e che quindi già si sono equilibrate con essa.

Analizzando in dettaglio il paragrafo 8.2 si rilevano, oltre ad un'impostazione nettamente superficiale e generalistica, alcuni punti contraddittori:

1. punto 8.2.1 aria: si parla di emissioni di polvere senza diversificarne la composizione ed eventuali sinergie con altre realtà inquinanti presenti in zona (es. discarica di Scapigliato);
2. punti 8.2.3 e 8.2.4 suolo – natura e paesaggio: pur riconoscendo che "questa componente è forse, insieme alla componente naturale e paesaggistica, quella che maggiormente subisce gli effetti dell'attività estrattiva" si afferma che "il recupero ed

il ripristino potrebbe(ro) al contrario generare effetti positivi qualora il confronto avvenga con la situazione presente al termine delle attività di escavazione". Data la durata pluridecennale delle attività estrattive, che investe temporalmente più cicli amministrativi, parlare di effetti positivi di una trasformazione irreversibile è quantomeno azzardato. Anche perché l'evidenza delle cave Donati attualmente aperte, da decenni, e non ripristinate, esistenti nel territorio provinciale attesta esattamente il contrario.

3. punto 8.2.8 traffico: viene affermato che "nel considerare le prescrizioni localizzative il piano, ha comunque selezionato una serie di siti ubicati lontano dalle zone residenziali e serviti da un adeguata infrastrutturazione in grado di contenere il traffico atteso senza arrecare troppi disagi". Nella scelta della nuova prescrizione localizzativa di Gozzone evidentemente non è stata considerata né l'esistenza né la lontananza dalle strutture turistico ricettive circostanti il sito estrattivo. Relativamente all'adeguatezza delle strade di accesso, si ritiene l'affermazione infondata almeno per il sito Gozzone, in quanto lo stesso è attualmente servito da strade poderali con traffico costituito da mezzi agricoli e/o fuoristrada. Il sito in esercizio avrà la necessità di una viabilità adeguata al transito di almeno 3 automezzi l'ora da almeno 40 tonnellate cadauno, che andrà creata ex novo, con ulteriore impatto sui punti 8.2.1, 8.2.3, 8.2.4.
4. punto 8.2.9 aspetti socio economici: nel caso della prescrizione localizzativa Gozzone l'affermazione "per quanto riguarda invece gli effetti che il piano potrebbe produrre su gli altri aspetti economici, delle aree nelle quali ricadono le prescrizioni localizzative, che non siano direttamente connessi con l'attività estrattiva (ad esempio il turismo, le attività manifatturiere e le attività agricole), come è stato precedentemente messo in evidenza, tutte le previsioni sono localizzate in luoghi che non interessano colture agrarie particolarmente pregiate o località che potrebbero risultare penalizzate dal punto di vista turistico." è palesemente falsa, come dimostrano gli atti che provincia di Livorno e comune di Rosignano Marittimo hanno adottato perlomeno nell'ultimo decennio.

Le conclusioni cui perviene lo stesso rapporto ambientale (cap. 10 – le ragioni della scelta alla luce delle possibili alternative - pag. 80) inoltre sono risibili, là dove si afferma a proposito dell'alternativa zero che non individua alcuna nuova previsione localizzativa, "gli indubbi benefici di carattere ambientale che la mancanza di sottrazione di suolo naturale produrrebbe, difficilmente sarebbero sufficienti a compensare gli effetti negativi del trasporto del materiale per tratti più lunghi in termini di maggiori emissioni e maggiori consumi di carburante." in quanto non è assolutamente possibile comparare un impatto irreversibile e di tale portata sul territorio, sulla salute, sulle condizioni di vivibilità e fruibilità del luogo, prima, durante e dopo l'attività di escavo, per una durata di svariati decenni, in termini di minor consumo di carburante per approvvigionamenti a più largo raggio!

5. in aggiunta a questi effetti sulla possibilità di risiedere ed operare in zona, la sottoscritta subirà un danno patrimoniale diretto, perdendo l'immobile posseduto qualsiasi appetibilità sul mercato, azzerando così il suo valore, e difatto vanificando completamente l'investimento fatto, lasciando a mio carico solo i costi degli investimenti effettuati e della manutenzione del territorio, senza alcuna possibilità di rientro (a tal proposito si allega apposita relazione di stima immobiliare);

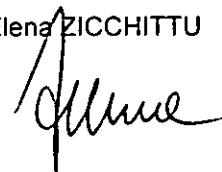
Per tutto quanto sopra esposto la sottoscritta

#### CHIEDE

che, in accoglimento della presente osservazione, nel "Piano delle attività Estrattive, di Recupero delle aree scavate e Riutilizzo dei Residui Recuperabili della Provincia di Livorno" adottato con Delibera n. 3 del 10 gennaio 2014 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 4 – parte II del 29/1/2014, venga eliminata la previsione localizzativa che individua un nuovo sito di estrazione di argilla in località Gozzone, nella campagna collinare tra Castelnuovo della Misericordia, Gabbro e Nibbiaia (rif. 417 III 4).

Rosignano Marittimo, 26 marzo 2014

Elena ZICCHITTO



**Visura per soggetto**  
Situazione degli atti informatizzati al 14/05/2012

Data: 14/05/2012 - Ora: 08.13.25  
Visura n.: L10058139 Page: 1

Segue

Dati della richiesta

ZICCHITTU ELENA

Terreni e Fabbricati siti nel comune di ROSIGNANO MARIITTIMO ( Codice: H570) Provincia di LIVORNO

Soggetto individuato

ZICCHITTU ELENA nata a LIVORNO il 19/01/1965 C.F.: ZCCLNE65A59E625Q

**1. Unità Immobiliari site nel Comune di ROSIGNANO MARIITTIMO(Codice H570) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO		ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Altro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urban	26	170	603	Cens. Zona		A/2	3	7 vani	Euro 921,88	Dati derivanti da: LOCALITA' PALTRATICO piano: T -1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2010 n. 1777. 1/2010 in atti del 09/02/2010 (protocollo n. L10014750) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Notifica

Immobile 1: Notificae:

in corso con prot. L10097288/2009 del 10/07/2009

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	ZICCHITTU ELENA nata a LIVORNO il 19/01/1965	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ZICCHITTU ELENA nata a LIVORNO il 19/01/1965	ISTRUMENTO CATTO PUBBLICO del 19/02/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 1767. 1/2009 in atti dal 27/02/2009 Repertorio n. : 108902 Regione: TAMBIA	ZCCLNE65A59E625Q*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	FRANCESCO PAOLO Sede: ROSIGNANO MARIITTIMO COMPRAVENDITA			

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 14/05/2012

Data: 14/05/2012 - Ora: 08.13.25  
Visura n.: L10058139 Pag: 2

Segue

#### 2. Immobili siti nel Comune di ROSIGNANO MARTINICO(Codice I570) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub. Parz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori		
1	26	30	AA	SEMINAT IVO	39	96	Dominicale Euro 12,38	Agrario Euro 10,52	Tabella di variazione del 02/04/2008 n. 9447 /1/2007 in atti dal 02/04/2008 (protocollo n. L10046681) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10 2006 N. 262	Annottazione	
			AB	VIGNETO	1	03	64	Euro 3,01	Euro 2,44		

**Immobile 1: Annotazione:** rettifica d'ufficio in autotutela della variazione colturale eseguita ai sensi del d.l. 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o particella a coltura presente nel quadro tariffario del comune

#### Indicazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VALENTE Eleana nato a NAPOLI il 18/09/1948	VLNLNE48P18F839I*	(1) Proprietà per 40/100
2	ZICCHITTA Eleana nata a LIVORNO il 19/01/1965	ZCCCLNE65A59E625Q*	(1) Proprietà per 60/100
	DATI DERIVANTI DA		
	VOLTURA DUFFICIO del 19/02/2009 Volume n. 6070 /1/2009 in atti dal 10/08/2009 (protocollo n. L101090731) Repertorio n. 18902 Rogante: TAMMA Sede: CIETINA REC		
	ISTITO EL UNICO 1766 -1767		

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 14/05/2012

Data: 14/05/2012 - Ora: 08.13.25  
Visura n.: LI0058139 Page 3

Fine

### 3. Immobili siti nel Comune di ROSIGNANO MARIITIMO(Codice H570) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	ha are ca	Deduc.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	26	31	-	-	SEMIN ARBOR	3	02	70	Dominicale Euro 62,81	Agrario Euro 41,87	Impianto meccanografico del 01/06/1971
2	26	32	-	-	CANNETO	2	07	70	L. 121,620 Euro 1,99	Euro 0,80	Impianto meccanografico del 01/06/1971
3	26	34	-	-	SEMINAT IVO	3	10	40	L. 3,850 Euro 3,22	Euro 2,69	Impianto meccanografico del 01/06/1971
4	26	36	-	-	VIGNETO	2	08	30	L. 6,240 Euro 4,50	L. 5,200 Euro 4,07	Impianto meccanografico del 01/06/1971
5	26	169	-	-	SEMIN ARBOR	3	27	60	L. 8,715 Euro 8,55	L. 7,885 Euro 5,70	Tipo mappale del 10/06/2008 n. 78730 - I/2008 in atti dal 10/06/2008 (protocollo n. LI0078730)

Totale Superficie 02.56.70    Redditi: Dominicale Euro 81,07    Agrario Euro 55,13

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VALENTE Eleano nato a NAPOLI il 18/09/1948		VNLNLE48P18R839*	(1) Proprietà per 40/100
2	ZICCHITTO Elena nata a LIVORNO il 19/01/1965		ZCCLINE65A59J625Q*	(1) Proprietà per 60/100
DATI DERIVANTI DA				
VOLTURA DUFFICIO del 19/02/2009 Voltura n. 6072 - I/2009 in atti dal 10/08/2009 (protocollo n. LI0109081) Repertorio n. 108902 Rogante: TAMMA Sede: CECINA REC				
ESITO E12 UNICO 1766 - 1767				

Totale Generale vani 7    Rendita: Euro 921,88

Totale Generale Superficie 03.00.30    Redditi: Dominicale Euro 96,46    Agrario Euro 67,89

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di LIVORNO    Richiedente: ZICCHITTO



MARCA DA BOLLO  
 Ministero dell'Economia  
 e delle Finanze €14,62  
 QUATTORDICI/67  
 n. 148  
 00033148 00000F6A W0K0X001  
 00008235 07/02/2009 11:48:38  
 0001-00009 2F12543E6524980F  
 IDENTIFICATIVO 0108044177530  
 0 1 08 044177 753 0

Di Esclusa  
 Ric. Postale n. 422

**COMUNE**  **ROSIGNANO MARITTIMO**  
 PROVINCIA DI LIVORNO

Alle  
 alle  
 N.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

Vista la richiesta presentata dal Geom. *CAVASIN ANDREA* residente in Rosignano Solvay via F.lli Bandiera n. 17, assunta al protocollo in data 23/01/2009 al n. 1893, di certificato di destinazione urbanistica di un terreno meglio distinto al catasto terreni in fg. di mappa n. 26 part. n. 30-31-32-34-36-169-170;

Visti gli atti d'ufficio;

Visto il Piano Strutturale approvato con delibera C.C. n. 13 del 20/01/2004, pubblicato sul B.U.R.T. n. 14 del 07/04/2004, aggiornato con delibera G.C. n. 38 del 28/03/2006;

Visto il Regolamento Urbanistico (R.U.) adottato, ai sensi della L.R.T. 1/05 e sue successive modifiche ed integrazioni, con deliberazione consiliare n. 101 del 08/05/2007 e parzialmente approvato e riadottato con deliberazione consiliare n. 162 del 17/11/2008, divenuto efficace, per la parte approvata, alla sua pubblicazione sul B.U.R.T. n. 55 del 31/12/2008;

con la presente

**CERTIFICA**

- Che l'area di cui sopra, meglio individuata nella planimetria allegata munita di timbro e controfirmata dalla sottoscritta Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale, risulta nel vigente atto di governo con le seguenti previsioni:

AREA "pp".

- Che le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Regolamento Urbanistico (R.U.) prevedono, per tale area, la seguente normativa:

Aree "pp": individuate nelle tavole PP "Aree e beni soggetti a regole paesaggistiche" e PR "Beni storici del paesaggio rurale soggetti a regole paesaggistiche". sono le parti del

COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO  
 PROVINCIA DI LIVORNO





territorio comunale di rilevante valore ambientale e paesaggistico e si trovano sia nei centri abitati che nel territorio rurale. In particolare porzioni delle aree di cui sopra risultano inserite in aree e beni soggetti a vincoli di cui D.L.gs 22.01.2004 n. 42 "Territori coperti da foresta e da boschi", in aree con formazioni arboree lineari (di argine, ripa e golena, siepi, di arredo e stradali) identificate con la sigla b12 ed in aree di pregio paesaggistico identificate con la sigla b20. La normativa inerente le aree "pp" è meglio specificata nelle N.T.A. del R.U. al titolo II capo II art. 22 e seguenti.

- In particolare sulla particella 170 del fg. 26 insiste un fabbricato censito nell'allegato 3 "Schede Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico architettonico" delle N.T.A. del R.U. con la scheda numero "E-6-071".

- Tali aree ricadono parzialmente in zona vincolata con D.L.gs 22.01.2004 n. 42 per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale (lettera G "Territori coperti da foresta e da boschi"), meglio individuata nella tavola TA-1 "carta generale dei vincoli" allegata al Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico.

- Tali aree sono classificate sismiche in base alla deliberazione C.R.T. n. 431 del 19/06/2006 e successive modifiche ed integrazioni e normate al titolo II capo V art. 40 delle N.T.A. del R.U..

- *Si fa presente che per la parte del Regolamento Urbanistico riadottata con deliberazione consiliare n. 162 del 17/11/2008 si applicano le misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dello stesso, ai sensi ed agli effetti dell'art. 12 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, dell'art. 61 della Legge Regionale 03/01/2005 n. 1 e sue successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 107 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Regolamento Urbanistico (R.U.).*



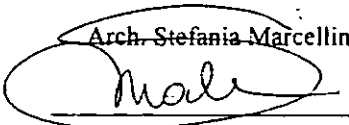
Il presente certificato viene rilasciato, in conformità di quanto previsto dall'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e succ. mod. ed int. (ex art. 18 della Legge 28.2.1985 n. 47), insieme alla allegata planimetria munita di timbro d'ufficio.

Questo documento è valido per un anno dalla data del rilascio, sempre che l'interessato firmi la dichiarazione sotto riportata.

Rosignano Marittimo, 11/02/2009

Il Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale



Arch. Stefania Marcellini  


Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_ cod.fisc. n. \_\_\_\_\_ residente a

\_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ nella

sua qualità di \_\_\_\_\_ dichiara che per l'area di cui sopra, non sono intervenute o adottate modifiche agli atti di governo del territorio.

Li \_\_\_\_\_ (firma per esteso) \_\_\_\_\_

## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Io sottoscritto Emanuele Marcis titolare dell'agenzia Immobiliare Sole di Livorno con sede in Corso Amedeo n 34, iscritto al Ruolo degli agenti di affari in mediazione della CCIAA di Livorno al N 1710 Rea 138708 ha ricevuto incarico dai Sig.ri Zicchittu Elena e Valente Eliano di redigere la seguente relazione di stima in data 13 marzo 2014, relativa alla valutazione di una Sua proprietà nel Comune di Rosignano Marittimo, in località Paltratico

A tale scopo, il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo, ha esaminato l'immobile, ha prodotto indagini ed accertamenti sufficienti per pervenire alle conclusioni qui di seguito riportate.

Caratteristiche esterne ed interne :

La proprietà è sita in zona periferica rispetto ai servizi principali, a norma con le leggi vigenti per la sicurezza degli impianti ,collegata alla rete idrica, alla linea telefonica ed elettrica, e si presenta in ottime condizioni di manutenzione interna ed esterna conseguenti ad una recente ristrutturazione.

Valutazione :

Lo sviluppo del corpo principale è distribuito su 2 livelli, divisi in 2 unità immobiliari per complessivi 11 vani ad uso civile abitazione oltre ad un vano uso magazzino al piano terra oltre a 25000 mq ca di terreno privato circostante la proprietà.

Considerando le attuali condizioni del mercato immobiliare, le valutazioni di immobili per caratteristiche soggettive ed oggettive ed i valori medi del mercato della zona ,estratti dall' Osservatorio Mercato Immobiliare ( O.M.I.),i valori agricoli medi della Provincia di Livorno riferiti al Comune di Rosignano si attribuisce un valore complessivo a misura e non a corpo di € 900.000 ( novecentomila/00) allo stato attuale ;  
mentre considerando la realizzazione di una Cava di estrazione di argilla nelle immediate vicinanze della proprietà si considera ,e stima, un decremento del valore immobiliare pari al 40-50% in fase iniziale e che può sensibilmente aumentare, per arrivare anche ad un 60% ( con un valore stimato in decremento ad oggi totale di ca 540.000€ ) in funzione dell'impatto nel tempo che tale realizzazione può apportare alla zona con sensibile decremento ed appetibilità commerciale della zona e di

conseguenza del valore degli immobili che la circondano in particolare quelli più vicini a tale sito di estrazione.

Livorno, 26 marzo 2014

**IMMOBILIARE SOLE**

**di Marcis Emanuele**

C.so Amedeo, 34 - 57125 Livorno

C.F. MRC MNL 74S29 E625R

Partita IVA 01563810496

