

LIQUIDAZIONE COATTA
CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE EDILPORTO

D.M. 244/2019

ESPERTO STIMATORE: Ing.

Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558:2014



COMMISSARIO LIQUIDATORE: Dott. Simone Sardelli

TERRENO EDIFICABILE

Via Lidia Poet

Comune di Livorno (LI)

**Memoria integrativa a seguito di adozione di Variante
al Piano Strutturale adottata con Del. C.C. n. 159 del
13/07/2023 e del Piano Operativo adottato con Del.
C.C. n. 160 del 14/07/2023**

1 Premessa

Il sottoscritto Ing. _____, nato a _____ il _____, residente a Livorno, con Studio in _____, iscritto all'albo degli _____, ha redatto in data 25 Febbraio 2021 la relazione di stima dell'immobile in oggetto, di proprietà del Consorzio Cooperative Edilizie Edilporto. In data 10/03/2021 ha redatto una relazione integrativa con la precisazione del prezzo a base d'asta dell'immobile stesso.

Ad integrazione delle sopra citate relazioni, viene redatta la presente memoria a seguito dell'adozione da parte del Consiglio Comunale di Livorno della Variante al Piano Strutturale e del Piano Operativo, ai sensi dell'art.19 della L.R.n.65/2014 e s.m.i., rispettivamente con Delibere n. 159 del 13/07/2023 e n. 160 del 14/07/2023.

2 Previsioni del vigente strumento urbanistico

L'argomento in oggetto è stato dettagliatamente descritto ai §§ 6 e 7 della relazione di stima del 25/02/2021, che vengono qui integralmente richiamati.

Sulla base del Piano strutturale approvato con D.P.G.R. n. 145 del 21/07/1997 gli immobili risultano inseriti in:

- 6C - Sistema funzionale delle centralità (art.26);
- Sottosistema insediativo di pianura 4-C (art.21);
- Unità territoriale organica 4-C-18 Nuovo Centro.

L'intervento rientra nel Piano particolareggiato dell'UTOE 4-C-18 RES 1 "Nuovo Centro", adottato ed approvato dal Consiglio Comunale di Livorno con deliberazioni consiliari n. 195 del 04/12/2007 e n. 78 del 15/05/2008.

Il soggetto attuatore del piano risulta essere la società Le Ninfee Srl.

Con la Convenzione rep. n. 59274 del 15/11/2011 sottoscritta con il Comune di Livorno, il soggetto attuatore assumeva l'obbligo di eseguire tutte le opere di urbanizzazione previste dallo Stralcio n. 2 del Piano particolareggiato, con l'esonero dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria previsti per il rilascio del Permesso di Costruire sul lotto.

La S.L.P. (Superficie Lorda di Pavimento) prevista è di 5.600 mq:



La superficie commerciale realizzabile è superiore, come dimostra il progetto presentato da Edilporto, al quale fece seguito la lettera di invito al ritiro del Permesso di Costruire, protocollata con il n. 68506/2015 del 14/12/2015. Con tale soluzione si realizzava una superficie commerciale complessiva di 6.500 mq circa (ved. pag. 12 della relazione del 25/02/21).

3 Nuovo Piano Operativo

Il nuovo P.O. adottato descrive gli interventi previsti nel lotto in esame nell'elaborato denominato QPN.01.B – N.T.A. – Allegato B – Aree di completamento.

Al Capitolo AC Nuovo Centro NC01 sono contenute le norme specifiche. L'estratto delle norme è il seguente:

Disposizioni Normative

1. Il presente sub comparto corrisponde al lotto RES 1 del previgente PP.
2. Entro i termini di validità quinquennali del POC, a pena di decadenza, è facoltà del soggetto attuatore:
 - procedere all'attuazione del sub-comparto sulla base delle potenzialità edificatorie e dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti dal PP Nuovo Centro,

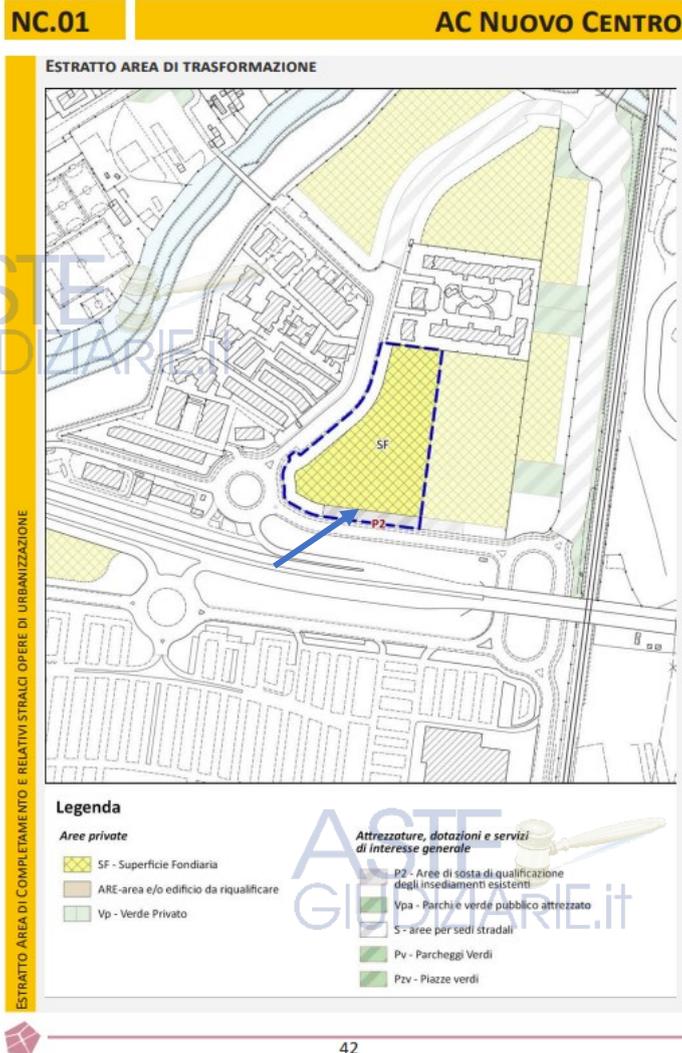
ottemperando agli obblighi convenzionali derivanti dalla convenzione sottoscritta in data 15/11/2011 con rep.59274.

- predisporre un nuovo progetto, ferme restando le potenzialità edificatorie pregresse, al fine di attuare il sub-comparto in più stralci funzionali o unità minime di intervento, mediante presentazione di un Progetto Unitario convenzionato di cui all'art. 4 delle NN.TT.A. del P.O.C.
- 3. La convenzione accessiva al PUC, oltre a confermare la realizzazione delle opere di urbanizzazione derivanti dagli obblighi convenzionali pregressi, eventualmente da articolare in sub-stralci collegati alle Unità minime di intervento, dovrà disciplinare la realizzazione e cessione delle seguenti ulteriori opere, così come indicato nell'estratto cartografico della presente scheda: -
Parcheggi di uso pubblico per mq.700.
- 4. La progettazione e la realizzazione delle ulteriori opere pubbliche dovrà avvenire nel rispetto della disciplina di cui al Titolo V del Piano Operativo.
- 5. La realizzazione degli interventi privati dovrà avvenire in conformità dei parametri urbanistici/ edilizi delle NN.TT.A. del piano Nuovo Centro.

Dati dimensionali generali UTOE 03

ST 11.200 mq SE (n.e.) 5.600 mq

Destinazione: residenziale



Nell'immagine soprastante è indicata l'area di 700 mq da cedere al Comune.

4 Conclusioni

Alla luce di quanto sopra esposto, il nuovo strumento urbanistico non modifica la capacità edificatoria del lotto.

Livorno, 8 Settembre 2023

L'Esperto

Ing.