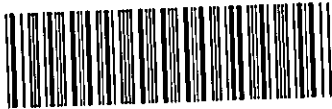


**MODELLO PER LA FORMULAZIONE DI OSSERVAZIONI AL  
P.A.E.R.P. DELLA PROVINCIA DI LIVORNO**

**Provincia di Livorno**  
Protocollo n.12392 del 28/03/2014



Al Presidente della Provincia di Livorno

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

La sottoscritta: Paola Manzi

nata a Livorno il 30/07/1958

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.

La sottoscritta comunica i seguenti recapiti di riferimento:

tel. cell.: 340 6622325

e-mail : pmanzipm@libero.it

Livorno, 28 marzo 2014

Firma

ALL'ILL.MO SIG. PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI LIVORNO

Unità di Servizio "Difesa del suolo e delle coste"

Unità organizzativa "Risorse Marine e georisorse"

**OSSERVAZIONE AL PIANO DELLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE, DI RECUPERO DELLE  
AREE SCAVATE E RIUTILIZZO DEI RESIDUI RECUPERABILI**

La sottoscritta Paola Manzi, nata a Livorno il 30 luglio 1958 ed ivi residente in via dei Mulinacci n. 8;

presa visione del P.A.E.R.P. della Provincia di Livorno, adottato con la deliberazione del Consiglio provinciale n. 3 del 10.01.2014, pubblicata sul B.U.R.T. n. 4 del 29.01.2014;

**Premesso**

- ✓ che la sottoscritta è comproprietaria di un fabbricato, con annesso terreno, situato in comune di Rosignano Marittimo, frazione di Gabbro, località "il Molino", composto da n. 2 unità immobiliari, identificate al Foglio 19 Numero 159, sub 1 e sub 2;
- ✓ che nel P.A.E.R.P. adottato è prevista una "prescrizione localizzativa" relativa ad una nuova cava di argilla in località Gozzone, nella valle del torrente Riardo presso la frazione di Castelnuovo della Misericordia;
- ✓ che l'area della prevista nuova cava di argilla è ubicata ad una distanza di circa 1.000 m dal fabbricato del quale sono comproprietaria;
- ✓ che tale distanza di circa 1.000 m è assai limitata e tale da far certamente prevedere influenze negative indotte dalla cava;

**Considerato che**

- ✓ già nei primi anni del 2000 la proposta di aprire una nuova cava nella località Gozzone fu inserita nel P.R.A.E. di competenza regionale ed a tal proposito il Comune di Rosignano

Marittimo con la delibera della Giunta n. 240 del 2001 espresse parere negativo per l'inserimento nel P.R.A.E. della cava in località Gozzone, con le seguenti motivazioni: *"...l'ipotesi di individuare la nuova cava in località "Il Gozzone", ricade completamente nell'ambito delle aree di pregio per "valori paesaggistici e ambientali" che l'Amm.ne Comunale intende preservare nelle sue caratteristiche attuali; gli inconvenienti (e i guasti) dovuti all'attività estrattiva comprometterebbero irrimediabilmente l'area sub collinare interessata impedendo la realizzazione degli obbiettivi di valorizzazione e conservazione delle caratteristiche paesaggistiche e agronomiche del territorio e che quindi ne sconsigliano il suo eventuale inserimento nel PRAE" "Inoltre bisogna tenere conto della eventuale presenza di "agriturismo" per le quali la presenza della cava (anche se per un periodo di tempo determinato), comporterebbe una forte diminuzione delle aspettative di mantenimento e soprattutto di sviluppo della loro particolare attività. Infatti l'agriturismo sta assumendo le caratteristiche di funzione complementare fondamentale nell'ambito dell'agricoltura, la quale è tuttora il settore economico portante della zona, pertanto l'introduzione di un elemento così "pesante" come quello di una nuova attività estrattiva, non gioverebbe assolutamente";*

- ✓ pertanto, la previsione dell'apertura di una nuova cava in località Gozzone fu esclusa dal P.R.A.E.;
- ✓ il Comune di Rosignano Marittimo, in coerenza con i contenuti del succitato parere, nel proprio Strumento Urbanistico ha classificato una vasta zona nella quale è ricompresa interamente la prevista area estrattiva del Gozzone come "pp=Beni areali soggetti a regole paesaggistiche" la cui disciplina è contenuta nelle N.T.A. del Regolamento Urbanistico;
- ✓ in particolare, con l'art. 22 delle citate N.T.A., è vietata l'apertura di nuove cave in tali aree soggette a regole paesaggistiche;
- ✓ a seguito dei provvedimenti coerentemente e costantemente assunti dal Comune di Rosignano Marittimo con l'espressione di parere negativo nei confronti della cava del Gozzone già nel 2001 e con le succitate conformi scelte vincolistiche dello Strumento Urbanistico, nel corso degli anni si sono sempre più sviluppati ed intensificati gli investimenti per il recupero e la valorizzazione degli immobili presenti nella zona, per le attività agrituristiche e per le attività agricole tradizionali e di pregio, in piena sintonia con il tipico paesaggio agrario toscano, connotato di vigne e di oliveti; la fattoria di Paltratico ne è l'emblema, che con 7 ha di vigneti è la più grande del Comune di Rosignano;

- ✓ io stessa insieme alla mia famiglia ho effettuato ingenti investimenti economici ed ho profuso un notevolissimo impegno personale per il recupero del fabbricato del quale sono comproprietaria, che rappresenta un antico mulino del '500;
- ✓ l'apertura della cava del Gozzone determinerebbe nei confronti della mia proprietà un decremento del valore immobiliare pari al 40-50 % in fase iniziale, che può sensibilmente aumentare, per arrivare anche al 60 % in funzione dell'impatto nel tempo che tale realizzazione può apportare alla zona, come risulta dalla RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE redatta allo scopo ed allegata al presente documento;
- ✓ il territorio delle valli del torrente Riardo e del torrente Sanguigna, circostante il sito della prevista cava del Gozzone collocato praticamente al centro di questo comprensorio, è contraddistinto da valori di rilevante pregio storico, paesaggistico e naturalistico: la fortezza etrusca d'altura di Monte Carvoli; la Pieve di Camaiano dell'870 d.c., originariamente fattoria romana; la strada romana di fondo valle che raggiunge Castelnuovo; il borgo settecentesco di Paltratico; le case coloniche del 1500 e la stessa casa Gozzone, inserita negli elenchi dei beni protetti; gli antichi mulini lungo il Rio sanguigna e le fornaci; il mulino a vento di Collina Alta; l'Ippovia; il tessuto agrario, privo di annessi e recinzioni, rimasto integro dopo le livellazioni leopoldine; gli elementi naturali quali le macchie di bosco intercalate nel tessuto agrario, la vegetazione ripariale, la fauna di interesse evidenziata dagli studi commissionati dal Comune nel 1984: nei corsi d'acqua Riardo e Sanguigna sono presenti Lasche e Anguille, e nell'alta valle è presente il granchio di fiume; nella valle nidificano il Verdone, il Cardellino, il Verzellino, la Starna, il Picchio Rosso Maggiore ed anche colonie di Colombo selvatico; molto abbondanti sono i migratori, tra i quali si segnalano i Pettirossi, l'Upupa e le nutritissime colonie di Gruccioni; tra i mammiferi sono presenti la Lepre, il Tasso, il Cinghiale, l'Istrice ed i Caprioli; fra i micromammiferi e i roditori troviamo il Topo quercino, il Moscardino. La diffusa presenza allo stato naturale di api mellifiche nelle valli è da considerare un'indicazione dell'attuale buono stato dell'ambiente;

#### **Considerato inoltre che**

- ✓ il P.R.A.E.R. vigente prevede in località Gozzone un'area classificata come "risorsa" e non come "giacimento" e che tale ulteriore passaggio è previsto dal P.R.A.E.R. medesimo quando ricorrono le seguenti condizioni (Allegato A punto 2.4): "*Sono individuati e perimetrati come*

*“giacimenti” le aree di risorsa non sottostanti a vincoli o condizionamenti ostativi all’attività estrattiva, o ritenuti tali”;*

- ✓ in attuazione di tale norma, la Regione ha evidentemente ravvisato per il Gozzone la presenza di tali fattispecie vincolistiche o di condizionamenti ostativi all’attività estrattiva, classificando l’area solo come “risorsa” e non come “giacimento”;
- ✓ Il P.A.E.R.P. adottato prevede invece per la medesima area, ancorché ridotta nell’estensione, la classificazione come “giacimento” e come “prescrizione localizzativa”, in aperta difformità con la previsione regionale; né il P.A.E.R.P. fornisce esplicita motivazione di tale scelta, essendo i documenti che lo compongono totalmente privi al riguardo di specifica istruttoria e di motivazioni; anzi, la scheda “**Gozzone codice PAERP 417 III 4**”, seppur scarsa di contenuti, esplicita nelle Note la seguente “motivazione”: *“Interesse manifestato dalla Donati in alternativa a quelle in dimissione”;*
- ✓ pertanto, è da ritenersi in contrasto con le prescrizioni regionali la scelta operata dalla Provincia di inserire l’area del Gozzone come giacimento e come prescrizione localizzativa, e carente se non addirittura privo di istruttoria e di motivazioni il relativo procedimento amministrativo;
- ✓ conseguentemente, è verosimilmente da ritenere che tale scelta localizzativa abbia fatto capo ad interessi di natura esclusivamente privata, prescindendo dalla valutazione di tutti quegli aspetti geologici, territoriali, paesaggistici, ambientali, naturalistici, infrastrutturali ed economici, che dovrebbero stare alla base di una corretta pianificazione di attività come quella estrattiva ed il cui contemperamento avrebbe certamente portato ad una diversa localizzazione se non, addirittura, a scelte completamente diverse; a tal proposito, premettendo che la causa unica della situazione produttiva e lavorativa della Donati Laterizi è da ricercarsi nell’attuale e perdurante crisi del settore dei laterizi e non, come invece si vorrebbe far credere, nell’impossibilità di approvvigionamento di argilla, è opportuno ricordare che esistono fonti di approvvigionamento di argilla praticamente inesauribili, in parte già utilizzate dalla fornace di Gabbro, quali le argille delle cave di Montescudaio, le argille di Cascina e le argille della Val di Fine;
- ✓ dunque, esistono alternative concrete ed immediatamente percorribili alla cava del Gozzone, la quale in ogni caso sarebbe attivabile solo dopo i tempi lunghi necessari per l’espletamento di tutte le procedure provinciali e comunali previste dalle norme e quindi ininfluenti per le sorti della Donati Laterizi nel breve e medio periodo;

**Tutto ciò premesso e considerato**

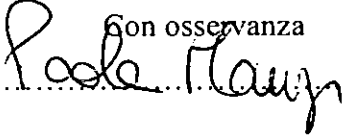
la sottoscritta, in considerazione delle argomentazioni testé enunciate, ritiene che l'apertura di una nuova cava di argilla in località Gozzone sarebbe del tutto incompatibile con la situazione territoriale, paesaggistica, ambientale ed economica del comprensorio delle vallate del Riardo e del Sanguigna, che si è sviluppato nel corso degli anni in forza delle decisioni coerentemente assunte dal Comune di Rosignano a sfavore della localizzazione della cava stessa; inoltre, sarebbe compromettente della qualità della vita che la campagna offre con la sua quiete, bellezza ed armonia; sarebbe lesiva dei miei interessi economici a causa del deprezzamento che subirebbe il fabbricato ed il terreno annesso dei quali io sono proprietaria; infine, sarebbe del tutto inutile e costituirebbe un immotivato consumo di suolo dato che esistono valide, concrete ed attuabili già dall'immediato fonti alternative di argilla;

**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 10.01.2014 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 4 del 29.01.2014, venga eliminata la previsione che individua un nuovo sito di estrazione di argilla in località Gozzone; in particolare, che vengano eliminate nel P.A.E.R.P. che sarà approvato la relative individuazioni di "prescrizione localizzativa", "giacimento" e "risorsa".

Livorno, li 28 marzo 2014

Con osservanza  
  
.....

A corredo dell'osservazione allega la seguente documentazione:

- fotocopia della carta di identità;
- Relazione di Stima Immobiliare.

## 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 dal Sig.ra Paola Manzi di redigere la seguente relazione di stima in data 10 febbraio 2014, relativa alla valutazione di una Sua proprietà nel Comune di Rosignano Marittimo, in località Il Molino

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 che sono tutti certificati, collegata alla rete idrica, alla linea elettrica e si presenta in perfette condizioni di manutenzione interna ed esterna conseguenti ad una recente totale ristrutturazione con rifiniture di pregio mantenendo lo stile originario dell'immobile che risale al 1600

**Valutazione :**

Lo sviluppo del corpo principale è distribuito su 3 livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo per complessivi mq 220 divisi in 2 unità immobiliari al netto delle murature, 100 mq di superficie netta adibita a cantine e locali di sgombero ad uso ristorazione oltre a 6000 mq di terreno circostante la proprietà.

La proprietà risulta censita al NCEU del Comune di Rosignano Marittimo al Fgl 19, particella 159 sub 1 e 2

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 € 700.000 ( settecentomila/00) allo stato attuale ;  
mentre considerando la realizzazione di una Cava di estrazione di argilla nelle 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 400.000€ ) in funzione dell'impatto nel tempo che tale realizzazione può apportare alla zona con sensibile decremento ed appetibilità commerciale e turistica della zona e di conseguenza del valore degli immobili che la circondano in particolare un'attività commerciale legata al turismo in zona.

Livorno, 26 marzo 2014

**IMMOBILIARE SOLE**  
**di Marcl Emanuele**  
C.so Amedeo, 34 - 57125 Livorno  
C.F. MRC MNL 749287E625R  
Partita IVA 01563810498

