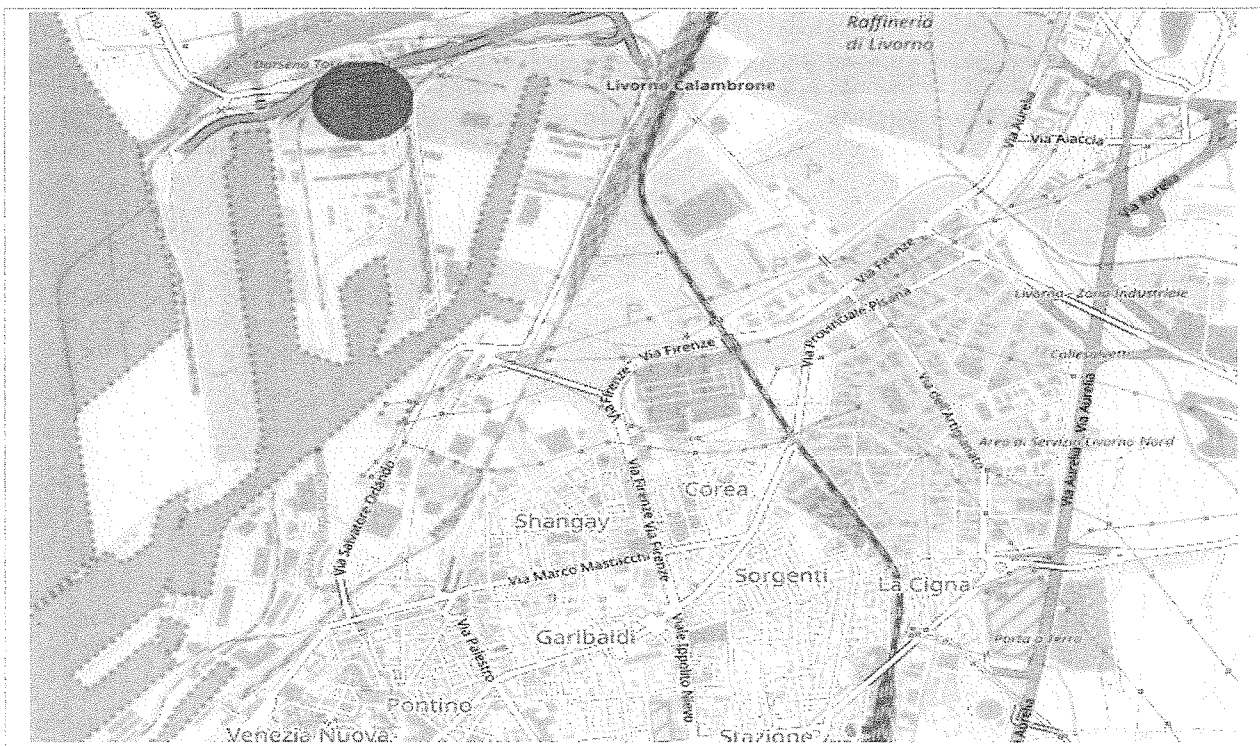


3 IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA DELLA PROPRIETA'

3.1 Localizzazione



localizzazione geografica della proprietà

I capannoni e l'area di pertinenza oggetto della presente valutazione sono localizzati all'interno del Porto Industriale di Livorno, in prossimità della Darsena Toscana Est, in un'area denominata "Paduletta" al confine con terreni di proprietà dell'Autorità Portuale.

I lotti sono inclusi tra via Jacopini, via Galvani e lo stabilimento chimico Laviosa.

Il porto di Livorno è il principale porto della Toscana ed uno dei più importanti porti italiani e dell'intero Mar Mediterraneo, sia per il traffico passeggeri che, soprattutto, per quello merci (che si attestano a quasi 28 milioni di tonnellate per l'anno 2013).

Dopo qualche anno di crisi, il porto di Livorno è attualmente uno dei più importanti del Mar Mediterraneo: può movimentare qualsiasi tipo di merce, da quella liquida a quella solida in rinfusa, alle automobili, ai prodotti congelati, alla frutta, agli impianti destinati alle imprese industriali, ma soprattutto movimenta migliaia di container in arrivo ed in partenza per tutto il mondo, grazie all'entrata in funzione del terminal Darsena Toscana.

In totale, nel porto di Livorno vi sono 11 km lineari tra banchine e pontili con 100 punti d'attracco; la profondità va, potenzialmente, dai 25 piedi del Bacino Firenze ai 40 piedi della Banchina d'alto fondale. La sola Darsena Toscana conta di circa 1.700 metri di accosti sulla sponda ovest e 750 metri su quella est.

Vi sono inoltre tre bacini di carenaggio, due dei quali sono in cemento ed uno è galleggiante. Le aree portuali si estendono per circa 800.000 metri quadrati entro i varchi doganali, ma se si considerano anche quelle

confinanti, che sono comunque adibite ad ospitare grandi depositi, magazzini e piazzali per l'attività portuale, l'estensione arriva a 2.500.000 metri quadrati.

Lo specchio di mare del porto di Livorno ha una dimensione di circa 1.600.000 metri quadrati e le grandi opere architettoniche che ne segnano il perimetro sono costituite, oltre la Darsena Toscana a nord, da tre dighe foranee: la Diga della Vegliaia, la Diga curvilinea che prosegue con la Diga rettilinea (o della Meloria) a ovest e la Diga del Marzocco a nord ovest.

Inoltre il porto labronico è anche un frequentato scalo passeggeri, capace di ospitare anche i più grandi transatlantici del mondo, come il "Queen Mary 2", che ha fatto di Livorno una rotta abituale. Al consueto traffico passeggeri, interessato ai traghetti, si è aggiunto, negli ultimi anni, quello crocieristico, con più di 600.000 croceristi; invece, al 2006, i passeggeri dei traghetti sono stati oltre 2.300.000.

Sono presenti oltre 60 km di linee ferroviarie collegate direttamente alla linea Livorno - Pisa.

Il porto è collegato inoltre ai principali nodi stradali della regione, mediante dei raccordi con la Superstrada Firenze - Pisa - Livorno, l'Autostrada A12 e la Variante Aurelia.

La Darsena Vecchia è riservata ai pescatori, è la parte più antica del porto voluto dai Medici adiacente alla maestosa fortezza medicea.

3.2 Descrizione

Il complesso immobiliare è composto da quattro capannoni suddivisi ognuno in due campate, e sul lato nord una tettoia ed edifici ausiliari, un piccolo edificio adibito ai servizi, un piccolo box metallico. Su tre lati si estende l'area esterna di pertinenza, tutta asfaltata.

Sono comprese nella proprietà solo sette delle otto campate, oltre gli edifici ausiliari. L'area sviluppa complessivamente 81.261 mq; 18.521 i capannoni, 1.028 la tettoia, 134 mq i servizi, 21 mq il box esterno e 61.557 il piazzale esterno. E' compresa nella proprietà un altro lotto di 1.160 mq.

Quattro capannoni hanno strutture portanti con delle coperture in ferro ad arco; quattro hanno travi in ferro reticolari. I tamponamenti esterni sono, sui lati ad arco, fino ad una altezza di ml.7,50, in pannelli in c.a. prefabbricato e al di sopra fino ad una altezza di ml.13, parzialmente con pannelli in pvc traslucido e parzialmente con strutture ventilate a norma VVf.

Anche sui due prospetti laterali, per una lunghezza di ml.84,60 fino ad una altezza di circa ml.6, in pannelli in c.a. prefabbricato ed al di sopra parzialmente con pannelli in pvc traslucido e con strutture ventilate a norma VVf.

Ogni capannone è dotato di due grandi aperture di ml.8,00xml.6,50 una a nord e una a sud, mentre quelli laterali hanno ulteriori n°3 porte ciascuno, per un totale di n°22 aperture.

A maggio 2017 i lavori di riqualificazione dei capannoni per la messa a norma risultano in gran parte conclusi.

I lavori sono stati eseguiti per raggiungere il rispetto delle norme di prevenzione incendio, e di quelle di sicurezza dell'impianto elettrico e di emergenza per poter utilizzare gli spazi come magazzini di legno e cellulosa.

Sono state rimosse tutte le porte esterne in ferro ed i rivestimenti in lastre di pvc traslucido e vetrocemento e le murature divisorie tra i vari capannoni. Sostituite le coperture.

Le strutture portanti in ferro, travi e pilastri sono state verniciate con pittura ignifuga a spruzzo REI 30, e ripristinate le parti ammalorate degli intonaci esterni.

Le nuove coperture sono in lastre grecate in acciaio preverniciato, rivestite internamente con TNT antirombo, anticondensa e autoestingente.

Sono state inserite nelle coperture n°64 cupole fisse di ventilazione per i fumi.

La facciata di ogni capannone, nella parte curva, sono state dotate di griglie di ventilazione sempre per smaltimento dei fumi ed a completamento con lastre di policarbonato.

Gli ingressi ai capannoni sono dotati di nuovi portoni a due ante scorrevoli di accesso in ferro con porte antipanico ogni portone di ingresso numerato in modo da facilitare accesso ed evacuazione.

I lavori hanno permesso anche:

- L'adeguamento e rinnovo dell'impianto elettrico secondo le indicazioni dei Vvf, compreso linee di emergenza.
- La realizzazione del nuovo impianto antincendio con nuova linea idraulica interrata all'esterno e serbatoi per riserve d'acqua uso antincendio, sempre secondo le indicazioni dei Vvf.

Gli esterni sono completamente riverniciati.

L'intera area (SPIL+Demanio) è quasi completamente recintata (rimangono parzialmente aperti i collegamenti con il porto lato ovest e con la ferrovia lato nord) e costituisce Area doganale ed è locata alla Compagnia Impresa Lavoratori Portuali S.r.l. (CILP), con contratto avente scadenza sostanziale a fine aprile 2028.

IMPIANTO ANTINCENDIO

Il Comando Provinciale dei VV.F., ha dato parere favorevole al progetto che prevede di non dover dividere in tanti "compartimenti antiincendio" l'intero manufatto né di dover installare un impianto automatico di spegnimento ad acqua (sprinkler). Questo è stato possibile per la particolare situazione dei capannoni completamente isolati rispetto ad altre strutture.

La struttura è stata dotata di idonei sistemi di rivelazione incendio e di sistemi di spegnimento manuale (idranti ed estintori) sia interni che esterni.

La durata di resistenza al collassamento della struttura potrà essere ridotta a 30 minuti, cioè ad un tempo sufficiente alla completa evacuazione delle persone, dopo di che l'eventuale incendio dovrà essere controllato dall'esterno tramite gli idranti perimetrali.

Questo fatto non impedisce, però, di poter creare delle separazioni funzionali fra i vari settori del capannone: importante è che non è più necessaria una struttura REI 120. In pratica si potranno installare, come nel caso ora esistente: pareti provvisorie, oppure reti di separazione, oppure muretti senza che arrivino alla copertura, con porte o portoni di tipo normale (non REI).

Gli impianti previsti nei lavori di adeguamento sono i seguenti:

- Impianto idrico di spegnimento con idranti esterni ed interni. Vista l'estensione dell'edificio questo ha comportato un progetto molto dettagliato, soprattutto per quel che riguarda la "riserva idrica" che dovrà garantire una durata minima di 120 minuti. È stato previsto un serbatoio che si somma all'apporto dell'acquedotto. Gli idranti esterni saranno di tipo sottosuolo e non creeranno ostacolo alla movimentazione dei mezzi sui piazzali.
- Impianto di rivelazione incendio: formato da una doppia barriera ad infrarossi per ognuno degli otto settori del capannone, integrati con pulsanti manuali, per l'attivazione degli allarmi. Gli allarmi

saranno costituiti da sirene locali interne ed esterne e da messaggi inviati via GSM a personale addestrato.

- Impianto di evacuazione fumi. Poiché il magazzino non necessita di impianto di riscaldamento l'evacuazione, del fumo e del calore dovuto ad incendio, non è stata affidata a finestre o lucernari apribili con meccanismi automatici ma, in modo molto più affidabile, ad aperture sempre aperte.

Sui fronti anteriori e posteriori sono presenti finestroni che, tramite una appropriata conformazione a labirinto faranno uscire i fumi, ma non faranno entrare acqua; sulle sommità delle coperture, inoltre, sono installate aperture fisse grigliate e protette contro la pioggia.

Scegliendo queste soluzioni non si avranno parti in movimento da dover mantenere e niente che si possa guastare.

- Impianto di illuminazione di sicurezza. Sarà garantita l'illuminazione necessaria alla evacuazione per tutto il tempo necessario, secondo quanto stabilito dalle norme. L'altezza necessaria a non impedire la circolazione dei muletti ha richiesto l'uso di particolari plafoniere e di idonei gruppi di continuità di alimentazione, resi ridondanti per una maggiore sicurezza.

Ovviamente tutti questi impianti sono previsti con cartellonistiche obbligatorie e segnalazioni a pavimento delle vie di esodo.

L'impianto elettrico attuale non verrà sostanzialmente modificato ma subirà una manutenzione straordinaria tesa alla verifica della efficienza delle protezioni elettriche e del ripristino dei corpi illuminanti difettosi.



Identificazione planimetrica della proprietà

3.3 Stato manutenzione

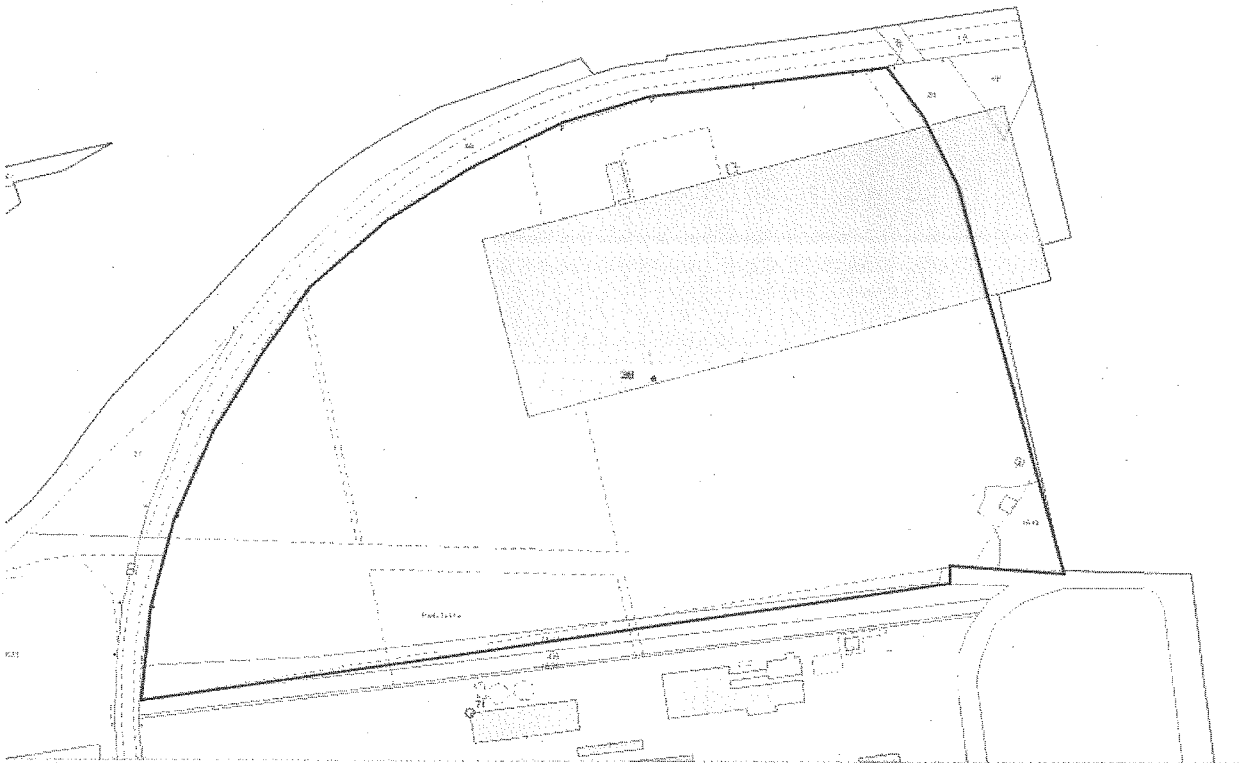
Sono stati quasi conclusi i lavori di manutenzione come descritto nel paragrafo precedente.

3.4 Dati catastali

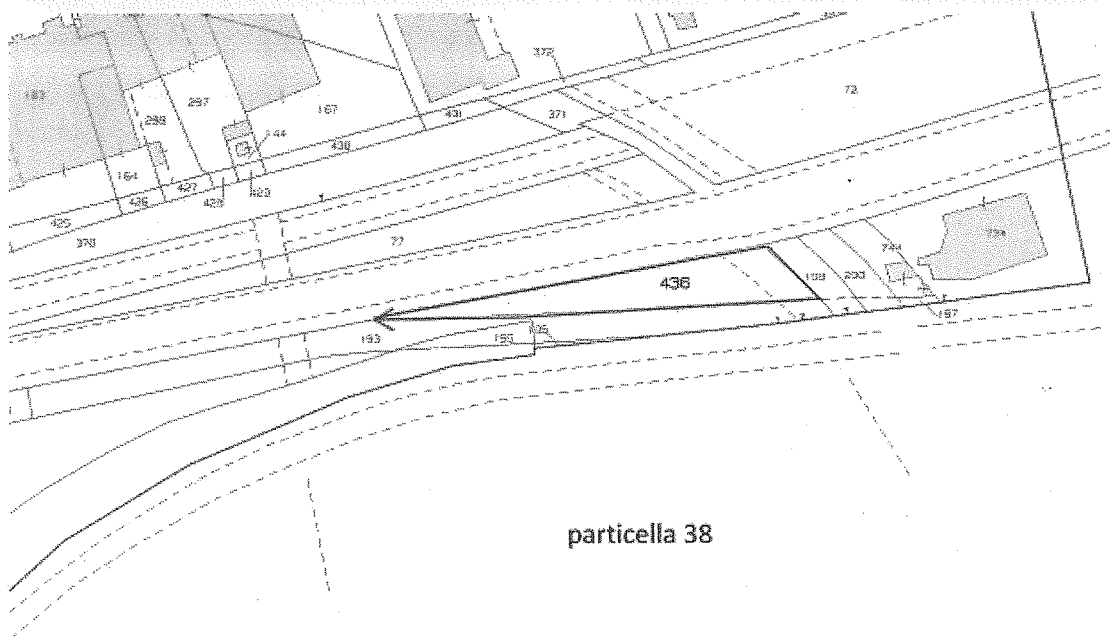
Dal punto di vista catastale l'immobile risulta così censito presso l'agenzia del Territorio di Livorno:

Foglio	Particella	CATASTO TERRENI			Superficie mq	reddito	
		SUB	Qualità	Classe		euro	euro
2	38			Ente Urbano	81.261		
2	436			Ente Urbano	1.160		

Foglio	Particella	CATASTO FABBRICATI				Consistenza vani/mq	sup. catastale totale mq	rendita euro
		SUB	Categoria	Classe				
2	38	609	D/7				100.868,00	
2	436	601						



La particella 436 è un lotto vicino alla particella 38.



L'attuale identificazione catastale è il risultato di recenti modifiche per frazionamento effettuate in occasione della vendita di porzioni di aree esterne.

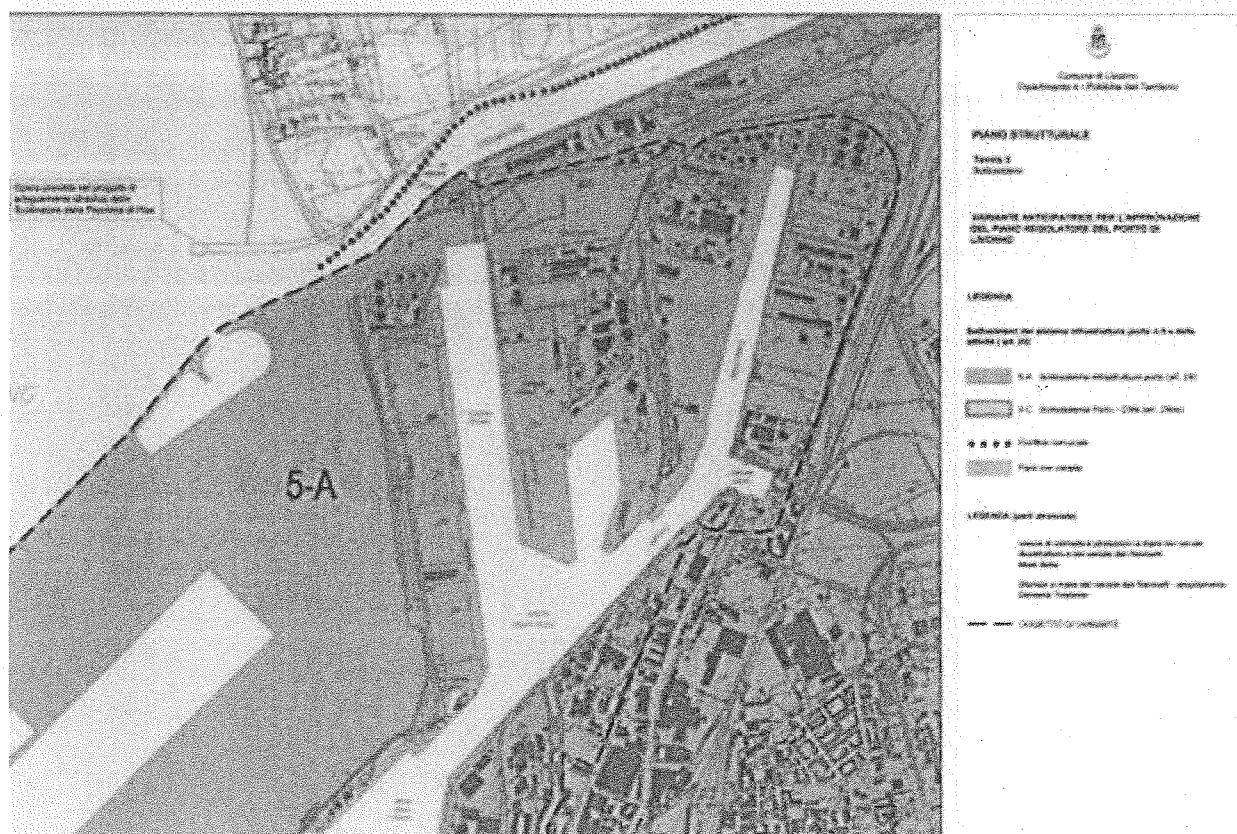
3.5 Gravami

Non è stata effettuata una analisi dei gravami esistenti.

3.6 Dati urbanistici

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistico (CDU) allegato all'atto di vendita del 29/7/2014, il Complesso ricade nel Piano Strutturale vigente e nella relativa Variante adottata con la destinazione "Sistema territoriale n.5 infrastrutture porto e delle attività — Sottosistema 5-A infrastrutture porto", regolata dagli art. 23 e 24 delle NTA, con un indicazione complessiva dell'intero sottosistema portuale di 1.200.000 mq di superficie (SLP) per attività portuale/industriale di cui 480.000 mq esistenti al momento di adozione della Variante. L'art. 24 delle NTA riporta comunque che " il dimensionamento effettivo delle superfici edificabili viene stabilito dal Piano Regolatore Portuale (PRP)".

Per quanto riguarda il Regolamento Urbanistico vigente e la relativa Variante adottata, si ricade invece negli articoli 22, 38 e 46. Nel corso degli anni settanta/ottanta, sono stati edificati i quattro capannoni a doppia campata in oggetto.



Quasi tutta la campata più orientale del primo capannone non cade su proprietà SPIL, ma su area demaniale. Il primo capannone risulta realizzato con licenza edilizia del 1972 (di cui non è stato fornito nessun elemento), mentre il secondo è stato realizzato sulla base della licenza edilizia n. 50 del 16 marzo 1974, di cui non sono disponibili gli elaborati progettuali all'epoca consegnati.

Negli anni ottanta, rispettivamente, con concessione edilizia n. 4 del 8 gennaio 1982 e n. 96 del 13 marzo 1987 (di cui non è stato fornito nessun elemento), sono stati realizzati un terzo ed un quarto capannone di identiche dimensioni ai precedenti. Di questi ultimi è presente il cartiglio della denuncia delle strutture al Genio Civile protocollata in data 18/10/1986 al n° 8799. unitamente alla tettoia posta sul fronte nord dei suddetti edifici di circa 1000 mq e successiva variante n° 2948 del 13/01/1987.

Sui fronti nord e sud dell'immobile insistono alcuni piccoli fabbricati adibiti a servizi vari e spogliatoi probabilmente legittimati con le richieste di concessione edilizia in sanatoria nn. 625163210, 447601107 e 519602402.

- In data 14/09/1994 risulta accolta (prot. n° 9155/27), previo pagamento degli oneri, la domanda di condono n. 625163210 per un edificio in muratura ad uso spogliatoi e servizi igienici, locale caldaia e ripostiglio di 140 mq con copertura piana, completo di finiture e allacciamento idrico ed elettrico.
- In data 25/03/1996 risulta accolta (prot. n° 1285/28), previo pagamento degli oneri, la domanda di condono n. 447601107 per un edificio prefabbricato ad uso uffici di dogana di 31,5 mq con tetto a capanna, completo di finiture e allacciamento idrico ed elettrico.
- In data 25/03/1996 risulta accolta (prot. n° 1287/28), previo pagamento degli oneri, la domanda di condono n. 519602402198? per un edificio prefabbricato ad uso uffici di CLP di 47 mq con tetto a

capanna, completo di finiture e allacciamento elettrico. Non sono state fornite le concessioni edilizie in sanatoria definitive.

Oltre ai permessi di cui sopra, non sono stati redatti o resi disponibili collaudi statici, certificato di agibilità, servitù di passo particella 1625, certificazioni di conformità impianti esistenti, autorizzazione agli scarichi in fognatura e autorizzazione doganale.

Il sito è perimetrato all'interno del Sito di Interesse Regionale (SIR) di Livorno definito dalla Regione Toscana con deliberazione n. 296 del 22 aprile 2013 nella quale ha approvato la "Proposta di ripermetrizzazione dei Siti di Bonifica di Interesse Nazionale (SIN) di Massa e Carrara, di Livorno e di Piombino ai sensi dell'art. 36 bis comma 3 della L. 134 del 7 agosto 2012".

L'area è interessata anche da un Accordo di Programma dell'aprile del 2015 (durata 10 anni) per il rilancio dell'area costiera livornese redatto dal Governo Italiano con investimenti per la realizzazione della Darsena Europa prevista dal Piano Regolatore del Porto di Livorno e finanziato dai soggetti sottoscrittori, Presidenza del Consiglio, Autorità Portuale di Livorno e Regione Toscana per un totale di 262.500.000,00 di euro.

3.7 Consistenza

La proprietà ha fornito i seguenti dati sulla consistenza del bene alla data del 11.12.2015:

Descrizione	Foglio	Particella	SUB	Superficie mq
Capannone industriale	2	38	609	18.521
Piazzale	2	38		61.557
Tettoia	2	38		1.028
Servizi	2	38		134
Box Esterno	2	38		21
Totale particella 28				81.261
Resede	2	436		1.160
Totale proprietà				82.421

La consistenza del Complesso rappresentata in tabella è tale dopo di una serie di recenti vendite all'Autorità Portuale avvenute dal giugno 2013 al luglio 2014 che hanno interessato le seguenti porzioni facenti parte della consistenza originaria:

- 18.708 mq di area senza fabbricati, posizionata a ridosso della banchina della Darsena Toscana Est, avvenuta il 29/6/2013 per un corrispettivo di 3.561.800 € (pari a circa 190 €/mq);
- 3.908 mq di aree di risulta, senza fabbricati, in adiacenza della superstrada e del raccordo ferroviario, avvenuta il 3/4/2014 per un corrispettivo di 276.081,84 € (pari a circa 70 €/mq);
- 5.321 mq di aree senza fabbricati (ad eccezione di una cabina elettrica che dovrà essere ricostruita dall'acquirente in corrispondenza del futuro ingresso diretto dalla viabilità ordinaria posto nell'angolo sud-est e del confine sud con l'insediamento Laviosa), avvenuta il 29/7/2014 per un corrispettivo di 974.574 € (pari a circa 183 €/mq).

E' stata definita una superficie commerciale pari a 25.914 mq, considerano la superficie dei piazzali a 10%, e le superfici coperte, dei servizi e tettoia al 100%.

3.8 Provenienza

La proprietà dei terreni è stata acquisita da Porto Industriale di Livorno S.p.A. con atto di vendita del notaio dott. Baldassarre Conti n° 27754 del 16/05/1938.

3.9 Locazione

L'intera proprietà è locata a Compagnia Impresa Lavoratori Portuali S.r.l. (CILP).

I contratti si sono susseguiti e rinnovati negli ultimi 50 anni.

A carico della parte conduttrice sono state le spese necessarie per rialzare ed ripascere i terreni, realizzare i piazzali, le reti dei servizi e le recinzioni, e l'edificazione dei capannoni oggi esistenti con i relativi impianti e servizi.

Attualmente la locazione è regolata con il contratto sottoscritto in data 11/12/2013 registrato a Livorno col n° 481T il 07/01/2014 e successivo Addendum del 23/07/2014 registrato a Livorno il 24/07/2014 n. 4729 serie 3, valido fino al 30 aprile 2022, con estensione di altri 6 anni, in assenza di disdetta della sola parte conduttrice, fino ad aprile 2028.

L'addendum è stato stipulato per la riduzione della superficie affitta per distacco di una porzione della proprietà per una successiva vendita.

Il contratto prevede una serie di lavori, che hanno portato alla situazione attuale del bene come descritto nei precedenti capitoli, a carico della conduttrice per un valore di circa 2.500.000,00 euro (art. 11 del contratto del 11/12/2013).

Sono a carico del conduttore la manutenzione ordinaria e straordinaria del bene, l'assicurazione sull'immobile e verso terzi.

L'importo del canone attuale è stato stabilito in euro 1.296.108,00 con delle riduzioni nel periodo iniziale riepilogate nella seguente tabella:

Descrizione	da agosto 2014 ad aprile 2015	da maggio 2015 ad aprile 2017	da maggio 2017 ad aprile 2018	da maggio 2018 a fine contratto
mese	€ 93.544,00	€ 98.366,00	€ 108.009,00	€ 108.009,00
anno	€ 1.122.528,00	€ 1.180.392,00	€ 1.296.108,00	€ 1.296.108,00
aggiornamento ISTAT	no	no	no	si 75%