



# COMUNE DI MASSA

## ATTO DI CONSIGLIO del 28-11-2024 n. 165

<b>OGGETTO:</b>	PIANO DI RECUPERO CONVENZIONATO, CON CONTESTUALE VARIANTE AL RU, FINALIZZATO ALLA RIQUALIFICAZIONE DELLA VILLA E DEL GIARDINO EX OLIVIERO CON REITERAZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO DEL PARCHEGGIO PUBBLICO IDENTIFICATO COME "PP.6.01- VIA VERDI - PIAZZA RONCHI"
-----------------	---

L'anno **duemilaventiquattro** il mese di **Novembre** il giorno **ventotto** alle ore **18:30** si riunito il Consiglio Comunale, in sessione straordinaria ed in seduta di prima convocazione, sotto la presidenza di **INCORONATO AGOSTINO**

Partecipa il **SEGRETARIO GENERALE, MECCA VIRGILIO**

Sono presenti gli Assessori **CELLA ANDREA ACERBO ROBERTO BASTERI MATTEO BERTONERI MONICA FERRARI MAURA MANGIARACINA FRANCESCO MERCANTI MARCO ROSSETTI ALICE**

All'appello risultano presenti i Signori Consiglieri

	Presente	Assente		Presente	Assente
PERSIANI FRANCESCO	X		FRUGOLI FILIPPO		X
ALBERTI STEFANO	X		GIUSTI GIOVANNI	X	
ANDREAZZINI LODOVICO	X		GUIDI MARCO	X	
BADIALI FILIPPO	X		INCORONATO AGOSTINO	X	
BALLONI PAOLO		X	LUNARDINI MARCO	X	
BATTISTINI MARCO		X	MANNINI IRENE	X	
BENNATI DANIELA	X		MERCANTI CLAUDIA	X	
BORDIGONI SERGIO	X		ORTORI SIMONE	X	
CAMERA ALFREDO	X		PASCUCCI LORENZO	X	
CANTONI ELEONORA	X		RICCI ROMOLO ENZO	X	
CARIOLI GABRIELE	X		RONCHIERI GIOVANBATTISTA	X	
CARMASSI DANIELE	X		SANTI GIOVANNA		X
CASOTTI ALESSIA		X	TARABELLA ALBERTO		X
DELEANU ROBERT		X	TARANTINO DANIELE		X
DELL'ERTOLE DINA		X	TENERANI BRUNO		X

DELLA PINA VALERIA	X		ZACCAGNA IVO	X	
EVANGELISTI MASSIMO	X				

PRESENTI	N. 23
ASSENTI	N. 10

Vengono nominati scrutatori i Signori **ANDREAZZINI LODOVICO - MANNINI IRENE - RICCI ROMOLO ENZO**  
Consiglieri:

Durante il punto 1 “Comunicazioni del Presidente del Consiglio Comunale” entrano i Cons.  
TARABELLA ALBERTO e BATTISTINI MARCO

Durante il punto 4 anticipato “Piano di recupero convenzionato con contestuale variante al RU finalizzato alla riqualificazione della villa e del giardino ex Oliviero (...)” entrano i Cons.  
DELL’ERTOLE DINA SANTI GIOVANNA TARANTINO DANIELE CASOTTI ALESSIA  
BALLONI PAOLO TENERANI BRUNO

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che

- il Comune di Massa è dotato di Piano strutturale (PS) approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 66 del 9/12/2010 e di Regolamento urbanistico (RU), approvato con deliberazioni del Consiglio comunale n. 142 del 30/7/2019 e n. 117 del 20/7/2021, secondo le disposizioni transitorie di cui all'art. 230 della LR n. 65/2014;

- con deliberazione della Giunta comunale n. 87 del 8/3/2024 si è dato avvio al procedimento di adeguamento e conformazione del PS al Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico regionale (PIT/PPR) e che con deliberazione della Giunta comunale n. 298 del 1/8/2024 si è dato avvio al procedimento di formazione del nuovo piano operativo (PO) del comune di Massa.

Vista la richiesta del 9/11/2022, prott. n. 84970 e 84971, con la quale la proprietà chiede all'Amministrazione comunale di attivare il procedimento di formazione di un *"Piano di recupero convenzionato, con contestuale variante al RU, finalizzato alla riqualificazione della Villa e del giardino ex Oliviero"* (d'ora in poi *PdR*).

Considerato che l'intervento interessa un complesso immobiliare, inutilizzato da decenni, ubicato fra il viale Lungomare di Levante e via Giuseppe Verdi, incluso nell'ambito di conservazione *AC.6.01 - Fascia litoranea dei Ronchi Poveromo*.

Rilevato, che il vigente RU

- classifica l'area nella parte verso monte come "tessuti edilizi radi" (TER), disciplinati dall'art. 33 delle NTA e la parte verso mare come AIC.sp, disciplinata dall'art. 127 delle NTA;

- riconosce la villa, posta al centro del lotto ed i vecchi alloggi, siti in prossimità di via Giuseppe Verdi, quali "edifici di significativo valore", disciplinati dall'art. 55 delle norme tecniche di attuazione (NTA).

Riscontrato che le diverse discipline urbanistiche impresse dal vigente RU comportano una netta separazione tra la villa ed una parte consistente della sua area pertinenziale, ostacolando le possibilità di recupero nel rispetto dei valori storico-architettonici riconosciuti dallo stesso RU.

Ravvisata, pertanto, la necessità di procedere ad un superamento delle diverse zonizzazioni, attivando il procedimento di formazione di un piano di recupero, in variante al RU, in modo da favorire il recupero e la riqualificazione funzionale dell'intero compendio immobiliare, riportando la villa alla originaria configurazione, ridefinendone la destinazione d'uso in coerenza con la sua storia e mantenendo, al contempo, la funzione d'interesse pubblico.

Definiti in sintesi gli obiettivi del *PdR* come di seguito enunciati:

- eliminare lo stato di degrado a favore di una riqualificazione attenta alla parte storica e paesaggistica dell'intero complesso;

- aumentare le potenzialità attrattive ed il carattere del luogo di aggregazione per eventi di prestigio con ricadute economiche e culturali sull'intero contesto territoriale.

Vista la deliberazione della Giunta comunale n. 18 del 24/1/2024 - *"Indirizzi per il Servizio Pianificazione del territorio in merito all'istruttoria delle istanze private di variante al regolamento"*

*urbanistico. Aggiornamento"* - che stabilisce, appunto, i criteri che le stesse devono rispettare affinché possa essere attivata la procedura di formazione dell'atto.

Richiamati i criteri di cui sopra, di seguito integralmente riportati:

- le aree interessate devono essere rivolte al recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso la sua rifunzionalizzazione e/o riconversione verso usi più consoni al contesto insediativo e alle esigenze socio-economiche del territorio;
- prevedere la realizzazione di opere pubbliche o di interventi di utilità generale o di interesse generale e diffuso attraverso una valida e sostenibile proposta perequativa;
- contribuire al rilancio delle attività economiche del territorio ed alla creazione di posti di lavoro, in questo saranno prese in considerazione anche le riconversioni di attività produttive, artigianali, manifatturiere, ecc, verso nuove funzioni di servizio e di supporto al tessuto produttivo.

Verificato che la proposta in questione possiede i requisiti richiesti in quanto riguarda un'area in stato di abbandono ed in condizione di evidente degrado con l'obiettivo di una sua riqualificazione con connotati di interesse pubblico.

Rilevato che la riqualificazione della villa e le attività di interesse comune previste sull'area saranno perseguite attraverso la costituzione di uno specifico ambito d'intervento denominato AC.6.04, con relativa scheda normativa, con attuazione mediante un piano di recupero convenzionato, atto a garantire la presenza di un servizio culturale consistente nell'organizzazione di eventi di livello internazionale con notevole ritorno in termini di immagine del litorale massese.

Dato atto che il *PdR* prevede, in applicazione dei principi perequativi del PS e del RU, a carico del soggetto attuatore, la progettazione e la realizzazione del parcheggio pubblico identificato come "*PP.6.01- Via Verdi Piazza Ronchi*" e disciplinato dalla corrispondente scheda normativa contenuta nell'Allegato A alle NTA.

Ricordato che il suddetto ambito, prevedendo un'opera pubblica da realizzarsi su aree di proprietà privata, ha comportato l'imposizione di un vincolo preordinato all'esproprio con valenza quinquennale.

Visto che, nel periodo di validità del vincolo, questo ente non ha potuto procedere all'esproprio del terreno per il ripetersi di eventi significativi quali la pandemia con il conseguente aumento dei costi per la realizzazione dell'opera pubblica.

Riscontrato che le previsioni contenute nel RU riguardanti il parcheggio come disposto dalla scheda "*PP.6.01 - Via Verdi Piazza dei Ronchi*", per quanto disposto dall'art. 230 comma 2, della LR n. 65/2014, scadranno il giorno 8 novembre 2024, per cui occorre procedere alla contestuale reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio con aggiornamento della relativa scheda normativa.

Verificato che il *PdR* è coerente con gli obiettivi fissati nei documenti di avvio dei procedimenti di formazione del nuovo PS e del piano operativo.

Dato atto che il *PdR* riguarda un'area posta all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e non comportando variazioni al PS vigente, rientra tra le varianti semplificate di cui all'art. 30 della LR n. 65/2014, pertanto, per la sua formazione, si seguono le disposizioni di cui all'art. 32 della medesima legge regionale.

Ricordato che in base all'art. 107, comma 3, della LR n. 65/2014, la variante al RU può essere adottata contestualmente al piano attuativo.

Visto che con la Delibera di Giunta n. 3/2024, l'amministrazione dava mandato agli uffici di iniziare la procedura di valutazione ambientale strategica (VAS).

Preso atto che l'Autorità competente, ai sensi della LR 10/2010, ha escluso dalla procedura di VAS il PdR in oggetto (determinazione dirigenziale n. 392 del 29/2/2024).

Rilevato che l'Ufficio Tecnico del Genio Civile, ai sensi dell'art. 104 della LR 65/2014, con nota pervenuta al protocollo comunale n. 58602 del 22/07/2024 ha rilasciato l'attestazione di deposito n. 2334 per la documentazione relativa alle indagini geologiche, anche ai fini dell'espressione del parere di cui all'art. 89 del DPR 6/6/2001 n. 380, per cui il Comune può procedere all'adozione dell'atto.

Vista il rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione (allegato Q).

Vista la relazione del responsabile del procedimento (allegato R) con la quale accerta e certifica che il procedimento medesimo si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

Visto il parere espresso dalla Commissione consiliare urbanistica nella seduta del \_\_\_\_\_ come di seguito riportato: \_\_\_\_\_

Dato atto che sulla presente proposta non necessita acquisire il parere di regolarità contabile non rivestendo la stessa alcun aspetto che direttamente o indirettamente presenti profili finanziari economici o contabili.

Visto il parere di regolarità tecnica rilasciato dal dirigente del Settore Lavori pubblici, Assetto del territorio e Protezione civile, ai sensi del D.Lgs. 267/2000.

Vista la Legge n. 1150/1942 "Legge urbanistica" e successive modificazioni ed integrazioni.

Vista la LR n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio".

Vista la LR n. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza".

#### DELIBERA

- 1) di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) di reiterare il vincolo preordinato all'esproprio, con aggiornamento della relativa scheda normativa "PP.6.01- Via Verdi Piazza dei Ronchi";
- 3) di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 della LR n. 65/2014, con le procedure di cui all'art. 32, la per il *"Piano di recupero convenzionato, con contestuale variante al RU, finalizzato alla riqualificazione della Villa e del giardino ex Oliviero con reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio del parcheggio pubblico identificato come "PP.6.01- via Verdi - piazza Ronchi"*, dando atto che la stessa si compone dei seguenti documenti:
  - A) Variante RU\_Relazione tecnico illustrativa;
  - B) Variante RU\_Cartografia;
  - C) Variante RU\_Scheda norma AC.6.04;

- D) Variante RU\_Attrezzature di tipo culturale;
- E) Variante RU\_Scheda PP.6.01 variata;
- F) Variante RU\_Relazione geologica;
- G) Variante RU\_Scheda norme fattibilità;
- H) Variante RU\_Studio del traffico.
- I) Variante RU\_Esclusione VAS
- L) PdR\_Relazione illustrativa;
- M) PdR\_Quadro conoscitivo;
- N) PdR\_Quadro progettuale;
- O) PdR\_Norme tecniche di attuazione.
- P) PdR\_Schema convenzione;
- Q) Rapporto del garante della comunicazione;
- R) Relazione del responsabile di procedimento;

4) di inviare la presente deliberazione al Presidente della Giunta regionale ed al Presidente della Provincia.

-----  
Il presente atto deliberativo è dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000, al fine di dare immediata attuazione alle nuove disposizioni in materia di pianificazione del territorio.

Consiglieri presenti n. ....;

Consiglieri assenti n. ....;

Voti favorevoli n. ....;

Voti contrari n. ....;

Astenuti n. ....;

\*\*\*\*\*

Il Consiglio Comunale dopo aver votato e approvato l'anticipazione del punto 4 – prop. n. 167 oggetto del presente atto prende in esame la pratica.

Il PRESIDENTE INCORONATO lascia la parola al Cons. LUNARDINI in qualità di Presidente della Commissione Consiliare Urbanistica che comunica il voto favorevole espresso dalla Commissione in

data 28.11.2024 quindi informa il Consiglio che per la pratica sono stati presentati degli emendamenti da parte del Polo Progressista e di Sinistra. La Cons. BENNATI interviene comunicando di voler ritirare gli emendamenti. Prende la parola il Cons. CARIOLI chiedendo chiarimenti in merito alla presenza del tecnico di parte al tavolo dell'Amministrazione. In proposito il Cons. ALBERTI chiede che si esprima il SEGRETARIO GENERALE MECCA il quale risponde che la fattispecie non è disciplinata dal Regolamento; il Consiglio Comunale è sovrano, quindi la presenza di un soggetto esterno al Consiglio può essere un elemento di conoscenza ulteriore e il Consiglio Comunale è legittimato ad ascoltare o comunque a permettere la presenza sul tavolo degli Assessori. Replicano i Cons. ALBERTI, SANTI e DELL'ERTOLE.

La parola passa all'Ass. ROSSETTI con delega in materia di Pianificazione che relazione sul contenuto della proposta.

Interviene il Cons. CARIOLI che chiede di sentire il tecnico poi la Cons. DELL'ERTOLE. Seguono i Cons. ORTORI (voto favorevole), GUIDI, ALBERTI (astensione), PASCUCCI (voto favorevole), LUNARDINI (voto favorevole) e RICCI. Replica l'Ass. ROSSETTI con una precisazione del tecnico del Settore Pianificazione, arch. Tonarelli Lorenzo.

Il PRESIDENTE INCORONATO apre le dichiarazioni di voto.

Intervengono i Cons. PASCUCCI (voto favorevole), BENNATI (voto contrario), DELL'ERTOLE (astensione), LUNARDINI (voto favorevole), GUIDI (voto favorevole), ALBERTI (astensione) e BADIALI (voto favorevole).

L'atto viene messo in votazione.

Il risultato della votazione, effettuata con sistema elettronico, è proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori precedentemente designati:

**Consiglieri presenti n. 29 – assenti FRUGOLI CASOTTI DELEANU TARANTINO**

**Voti favorevoli n. 22**

**Voti contrari n. 1 BENNATI**

**Astenuti n. 6 ALBERTI CARIOLI DELL'ERTOLE SANTI RICCI ZACCAGNA**

La proposta n. 167 è approvata.

Al fine di consentire l'immediata attuazione alle nuove disposizioni in materia di pianificazione del territorio la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000 con separata votazione di seguito riportata:

Consiglieri presenti n. 29 – assenti FRUGOLI CASOTTI DELEANU TARANTINO

Voti favorevoli n. 22

Voti contrari n. 1 BENNATI

Astenuti n. 6 ALBERTI CARIOLI DELL'ERTOLE SANTI RICCI ZACCAGNA

Per il contenuto integrale degli interventi si rimanda alla registrazione audio-video della seduta effettuata tramite piattaforma ConsigliCloud e disponibile in libero accesso sul sito istituzionale <https://massa.consiglicloud.it/meetings/ckVuVIZOTnhwbVvk9>

Letto, approvato e sottoscritto

**IL PRESIDENTE**  
INCORONATO AGOSTINO

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
MECCA VIRGILIO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Massa ai sensi dell'art. 3-bis del CAD

