



## COMUNE DI MASSA

### ATTO DI CONSIGLIO del 03-02-2025 n. 18

<b>OGGETTO:</b>	PIANO DI RECUPERO CONVENZIONATO, CON CONTESTUALE VARIANTE AL RU, FINALIZZATO ALLA RIQUALIFICAZIONE DEL'EX HOTEL MILANO
-----------------	--

L'anno **duemilaventicinque** il mese di **Febbraio** il giorno **tre** alle ore **18:35** si riunito il Consiglio Comunale, in sessione straordinaria ed in seduta di prima convocazione, sotto la presidenza di **INCORONATO AGOSTINO**

Partecipa il Segretario Generale, **MEO ANDREA**

Sono presenti gli Assessori **CELLA ANDREA ACERBO ROBERTO BASTERI MATTEO BERTONERI MONICA FERRARI MAURA GARAU GIORGIA 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	X		ZACCAGNA IVO	X	

VALERIA EVANGELISTI MASSIMO		X			
-----------------------------------	--	---	--	--	--

PRESENTI	N. 27
ASSENTI	N. 6

Vengono nominati  
scrutatori i Signori  
Consiglieri:

**CARMASSI DANIELE - DELLA PINA VALERIA - TARANTINO  
DANIELE**

Durante la discussione del punto 1 “Comunicazioni del Presidente del Consiglio Comunale” entrano i  
Cons. TENERANI BRUNO EVANGELISTI MASSIMO CASOTTI ALESSIA  
Durante la discussione del presente atto entra in aula il SINDACO PERSIANI FRANCESCO

### 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.

Considerato che con deliberazione della Giunta comunale n.87 del 8/3/2024 si è dato avvio all'aggiornamento del PS 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 24/04/2023, prot. n. 32969, 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 del ex Albergo Milano (d'ora in poi PdR).

Considerato che l'intervento interessa una struttura alberghiera, inutilizzata da decenni, ubicata fra la piazza Betti angolo via Mazzini, angolo Piazza Pellerano, ricadente su di un'area sulla quale il RU imprime la destinazione di *Edifici ed aree di tipo turistico alberghiero ed extralberghiero*, disciplinata dagli artt. 43, 44, 45 delle norme tecniche di attuazione (NTA).

Riscontrato che la struttura alberghiera presenta delle condizioni di degrado che causano sul contesto urbano di Marina di Massa un peggioramento della qualità ambientale.

Ravvisato che le vigenti disposizioni urbanistiche, non consentono, al caso specifico, di intervenire in modo tale da recuperare il fabbricato raggiungendo gli standard qualitativi necessari per esercitare proficuamente l'attività alberghiera.

Ritenuto, pertanto, necessario, procedere ad un superamento delle attuali disposizioni urbanistiche inerenti la zona di intervento, attivando il procedimento di formazione di un piano di recupero in variante al RU, con lo scopo di favorire e ottimizzare il recupero e la riqualificazione funzionale dell'immobile in chiave di compatibilità con una offerta alberghiera allineata ai nostri giorni.

Considerato che l'albergo, a seguito dell'intervento andrà a riattivare la sua funzione originaria e che l'operazione sottende una proposta perequativa rivolta all'interesse pubblico, attraverso la creazione di nuovi passaggi pedonali di collegamento fra le strade, una nuova piazza, di un parcheggio ad uso pubblico interrato e la riorganizzazione della strada prospiciente piazza Pellerano.

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

- eliminare lo stato di forte degrado a favore di una riqualificazione rivolta a migliorare considerevolmente la situazione della centralissima Piazza Betti;
- aumentare le potenzialità attrattive e l'offerta ricettiva del centro di Marina di Massa con ricadute positive sulla dotazione di arredo urbano degli spazi pubblici adiacenti all'albergo.
- migliorare l'offerta ricettiva e l'attrattività del centro di Marina di Massa attraverso la realizzazione di un intervento rivolto a elevare gli standard di qualità alberghiera.

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 dell'albergo sarà perseguita attraverso la costituzione di uno specifico ambito d'intervento denominato AREC.1.01, con relativa scheda normativa, con attuazione mediante un piano di recupero convenzionato atto alla riqualificazione del compendio immobiliare ex Hotel Milano, con miglioramento della qualità architettonica del contesto urbano ed il rafforzamento dell'offerta turistico-ricettiva che comporterà evidenti ricadute occupazionali sulla zona di Marina di Massa.

Dato atto che il PdR prevede l'assolvimento, in applicazione dei principi perequativi del PS e del RU, della realizzazione di percorsi pedonali, della corte/piazza di proprietà privata da destinare all'uso pubblico, di un parcheggio pubblico interrato con soprastante nuova piazza pubblica e della riorganizzazione della strada prospiciente piazza Pellerano.

Verificato che la variante in questione rientra tra quelle semplificate di cui all'art. 30 della LR n. 65/2014 e che 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. 65/20, la variante al RU può essere adottata contestualmente al piano attuativo.

Ritenuto opportuno attivare il procedimento di formazione del *"Piano di recupero convenzionato, con contestuale variante al RU, finalizzato alla riqualificazione dell'ex Hotel Milano"*, ai sensi degli artt. 30, 32, 107 e 119 della LR n. 65/2014.

Visto che con la deliberazione della Giunta comunale n. 231/2024, 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. 2030 del 20/09/2024, allegato A).

Rilevato che l'Ufficio Tecnico del Genio Civile, ai sensi dell'art. 104 della LR 65/2014, con nota pervenuta al protocollo comunale n. 76602 del 3/10/2024 ha rilasciato l'attestazione di deposito n. 2343 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 B).

Vista la relazione del responsabile del procedimento (allegato C) 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 31.1.2025 come di seguito riportato: favorevole.

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.

Dato atto che, ai sensi dell'art. 49, comma 1, non necessita di parere in ordine alla regolarità contabile non comportando riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

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".

Visto il risultato della votazione, effettuata con sistema elettronico, e proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori precedentemente designati:

**Consiglieri presenti n. 24 – assenti BENNATI CARIOLI DELL'ERTOLE GIUSTI GUIDI  
SANTI ZACCAGNA TARABELLA TARANTINO**

**Voti favorevoli n. 22**

**Voti contrari n. --**  
**Astenuti n. 2 ALBERTI RICCI**

**DELIBERA**

1) di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;  
2) 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 del' ex Hotel Milano"*, dando atto che la stessa si compone dei seguenti documenti:

- Quadro conoscitivo variante:

1. QC Relazione tecnica
2. QC Documentazione fotografica;
3. QC Tavola 0

- Quadro progettuale variante:

4. QP Relazione tecnica
5. QP Relazione geologica di fattibilità
6. QP Scheda AREC.1.01

- Quadro conoscitivo del piano di recupero:

7. QC Relazione tecnica
8. QC Documentazione fotografica
9. QC Tavola 0

- Quadro progettuale del piano di recupero:

10. QP Relazione tecnica
11. QP Relazione geologica di fattibilità
12. QP Norme tecniche di attuazione del piano
13. QP Schema di convenzione
14. QP Tavole 0, 1, 1a, 2, 2a, 2b, 2c, 3, 4, 5

3) 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. 24 – assenti BENNATI CARIOLI DELL'ERTOLE GIUSTI GUIDI SANTI ZACCAGNA TARABELLA TARANTINO

Voti favorevoli n. 22

Voti contrari n. --

Astenuti n. 2 ALBERTI RICCI

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/RktCRmJCL0ZpSm89>

Letto, approvato e sottoscritto

**IL PRESIDENTE**  
INCORONATO AGOSTINO

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
MEO ANDREA

Massa ai sensi dell'art. 3-bis del CAD

---