



COMUNE DI MASSA

ATTO DI CONSIGLIO del 20-11-2025 n. 198

OGGETTO:	PIANO DI RECUPERO RIGUARDANTE LA RIGENERAZIONE DEL COMPARTO INDUSTRIALE DENOMINATO EX UNIMIN – CALACATTA RECYCLE
-----------------	--

L'anno **duemilaventicinque** il mese di **Novembre** il giorno **venti** 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, 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 VALERIA	X		ZACCAGNA IVO		X
EVANGELISTI MASSIMO	X				

PRESENTI	N. 22
ASSENTI	N. 11

Vengono nominati
scrutatori i Signori
Consiglieri: **ANDREAZZINI LODOVICO (sostituito con DELEANU ROBERT) -
BENNATI DANIELA (sostituita con TARANTINO DANIELE) -
GIUSTI GIOVANNI**

Al punto 1 “Comunicazioni del Presidente del Consiglio Comunale” entrano i Cons. DELL’ERTOLE
DINA e ORTORI SIMONE

Al punto 3 “Acquisizione al patrimonio dell’ente di un lotto di terreno (...)” entrano i Cons. MANNINI
IRENE, GUIDI MARCO, TENERANI BRUNO, SANTI GIOVANNA, ZACCAGNA IVO

Al punto 4 “Piano di recupero (...) Ex Unimin Calacatta Recycle” entra la Cons. CASOTTI ALESSIA;
esce il Cons. EVANGELISTI MASSIMO

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 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;
- in data 8/11/2024 è intervenuta la decorrenza quinquennale delle previsioni del RU relativa alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ex art. 230, comma 2, così come individuati dall'art. 4 delle norme tecniche di attuazione del RU (NTA).

Vista la richiesta inoltrata in data 13/03/2024, prott. 21591 e 21592, dalla ditta proprietaria del compendio industriale un tempo denominato "Unimin", ubicato in via Dorsale, 16 ed identificato in Catasto al foglio 110, particella n. 191 subalterno n.3, 6, particella n.189 e n. 182 subalterno n.5, per la formazione di un piano di recupero, redatto ai sensi dell'art. 119 della LR n. 65/2014, finalizzato alla rigenerazione del comparto artigianale ex Unimin attraverso interventi di sostituzione edilizia.

Premesso che il RU

- inserisce l'intero compendio nel tessuto edilizio *"edifici ed aree a carattere artigianale e produttivo"*, normato dagli artt. da 46 a 52 delle NTA, nell'ambito della *"Disciplina che caratterizza gli interventi del sistema produttivo della ZIA"*;
- riconosce all'interno del lotto urbanistico due *"edifici di significativo valore"* di cui all'art. 55 delle NTA.

Dato atto che secondo quanto contenuto nel comma 6 all'art. 55 delle NTA, la presenza nel compendio industriale di edifici di significativo valore *"non deve impedire la modernizzazione e gli adeguamenti utili o necessari per la prosecuzione dell'uso produttivo o la valorizzazione per altri usi compatibili"* in coerenza *"con le altre finalità perseguite dal PS, anche mediante interventi di ristrutturazione e di ampliamento purché subordinati a presentazione di un progetto unitario mediante PdR"*.

Considerato che il piano di recupero, propone la demolizione di 5 fabbricati appartenenti al mappale 182, subalterno 5, con la contestuale ricostruzione di 3 nuovi volumi con una globale rivisitazione di tutto il compendio al fine di rigenerare il comparto produttivo secondo le esigenze tecnologiche e di risparmio energetico necessarie per un nuovo stabilimento industriale innovativo e all'avanguardia.

Verificato che le previsioni inerenti l'intervento in questione sono contenute nella disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, con validità a tempo indeterminato, ai sensi, sia dell'art. 55 della LR 1/2005 che dell'art. 95 della LR 65/2014 e che per le stesse, pertanto, non è intervenuta la decadenza, come confermato dal sopra ricordato comma 2 dell'art. 4 delle NTA che di seguito si riporta integralmente:

"2. Ai sensi dell'art. 95, commi 9 10 e 11, della LR 65/2014 sono soggette a decadenza le previsioni:

- *incluse negli Ambiti di intervento assoggettati a progetto unitario convenzionato o a piano attuativo, individuati nella cartografia del presente RU con la sigla "AC - AREC - ARU - ACO - FDB";*
- *incluse negli "atti di governo del territorio" previgenti (PII-PIUSS) confermati, recepiti e resi nuovamente efficaci dal presente RU;*

- le nuove infrastrutture ed attrezzature soggette a vincolo espropriativo individuate sulla cartografia del RU;

- gli altri interventi e i beni sottoposti a vincolo espropriativo ai sensi degli articoli 9 e 10 del DPR 8 giugno 2001 n. 327".

Rilevata, pertanto, la necessità di procedere alla formazione di un *"Piano di recupero riguardante la rigenerazione del comparto industriale denominato Ex Unimin – Calacatta Recycle"* (d'ora in poi PdR).

Ricordato che l'attuazione degli interventi edilizi previsti dal PdR, trattandosi di sostituzione edilizia, dovrà attendere l'adozione del piano strutturale come disposto dalle misure di salvaguardia regionali di cui all'art. 230, comma 3, della LR 65/2014.

Valutato che il PdR prevede di:

- riqualificare un compendio industriale desueto allineandolo agli standard odierni di risparmio energetico e basso impatto ambientale;

- generare una ricaduta occupazionale sul territorio;

- elevare la qualità industriale della ZIA, andando a proporre un tipo di intervento ad elevato carattere tecnologico;

Rilevato che il PdR rispetta i parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal RU e dalle normative vigenti in materia.

Valutato di dover ritenere lo stesso come unità minima di intervento da assoggettare a piano di recupero, ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78.

Richiamato l'art. 111 della LR n. 65/2014 che disciplina il procedimento di formazione dei piani attuativi.

Preso atto che ai sensi del comma 2) dell'art. 5 della LR n. 10/2010 il PdR non necessita di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) in quanto attua le previsioni del RU già sottoposto a VAS, come riportato nel parere della struttura competente VAS ricevuto da questo ufficio con protocollo numero 79741 il giorno 15 ottobre 2024.

Preso atto che l'Ufficio Tecnico del Genio Civile, ai sensi dell'art. 104 della LR 65/2014, con nota pervenuta al protocollo comunale n. 21733 del 25/03/2025 ha rilasciato l'attestazione di deposito n. 2358 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 la nota del garante dell'informazione di cui all'art. 37 della LR n. 65/2014, riguardo all'informazione e partecipazione dei cittadini al procedimento di formazione del piano (allegato 1).

Vista la dichiarazione del responsabile del procedimento (allegato 2) con la quale accerta e certifica che il procedimento medesimo si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

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

Vista la Legge 17/8/1942 n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni ed integrazioni.

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

Vista la LR 12/2/2010 n. 10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza".

Visto l'art. 42 del TU approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data 4/11/2025.

Uditi il Cons. LUNARDINI in qualità di Presidente della Commissione Consiliare Urbanistica e l'Assessore alle Attività estrattive e cave ROSSETTI.

Visto il risultato della votazione effettuata con sistema elettronico e proclamata dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori precedentemente designati di seguito riportato:

Consiglieri presenti n. 28 – assenti MERCANTI RICCI EVANGELISTI TARABELLA DELLA PINA

Voti favorevoli n. 27

Voti contrari n. --

Astenuti n. 1 BENNATI

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. 111 della LR n. 65/2014, il *“Piano di recupero riguardante la rigenerazione del comparto industriale denominato Ex Unimin – Calacatta Recycle”*, dando atto che lo stesso si compone dei seguenti documenti:

Quadro conoscitivo del piano di recupero

1. QC_Relazione_geologica;
2. QC_Relazione_fotografica;
3. QC_Relazione_tecnica;
4. QC_Tavola_0a;
5. QC_Tavola_0b;

Quadro progettuale del piano di recupero

6. QP_Relazione_tecnica;
7. QP_Tavola_1;
8. QP_Tavola_2;
9. QP_Tavola_2a;
10. QP_Tavola_2b;
11. QP_Tavola_A1;
12. QP_Tavola_A2;
13. QP_Tavola_A3;
14. QP_Tavola_A4;
15. QP_Tavola_B1;
16. QP_Tavola_B2;
17. QP_Tavola_B3;
18. QP_Tavola_B4;
19. QP_Tavola_B5;
20. QP_Tavola_B6;
21. QP_Tavola_B7;
22. QP_Tavola_B8;
23. QP_Tavola_C1;
24. QP_Tavola_C2;
25. QP_Tavola_D1;
26. QP_Tavola_D2;
27. QP_Tavola_E1;
28. QP_Tavola_E2;
29. QP_Tavola_E3;
30. QP_VIAC;
31. QP_Norme_tecniche_di_attuazione;
32. QP_Schema_convenzione.

- 3) di dare atto che la suddetta deliberazione, unitamente ai relativi allegati, sarà depositata presso l'albo pretorio, presso gli uffici del Servizio Pianificazione del territorio nonché sul sito istituzionale dell'ente per trenta giorni, a decorrere dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, durante i quali chiunque potrà prenderne visione e presentare osservazioni;

4) di inviare la presente deliberazione al Presidente della Provincia di Massa-Carrara;

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. 28 – assenti MERCANTI RICCI EVANGELISTI TARABELLA DELLA PINA
Voti favorevoli n. 27
Voti contrari n. --
Astenuiti n. 1 BENNATI

La seduta termina alle ore 20:00.

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/T3pKcERzWjd3OXc9>

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
INCORONATO AGOSTINO

IL SEGRETARIO GENERALE
MEO ANDREA

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
