



## COMUNE DI MASSA

### ATTO DI GIUNTA del 03-07-2025 n. 233

<b>OGGETTO:</b>	MODIFICA DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA APPROVATO CON DPGR 93/2013 CON VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA REITERAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE FINALIZZATE AL RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DELL'EX OSPEDALE DI MASSA SS. GIACOMO E CRISTOFORO
-----------------	---

L' anno **duemilaventicinque** il mese di **Luglio** il giorno **tre**, alle ore **16:15** previ regolari inviti, nella solita sala delle adunanze, si e' riunita la Giunta con l' intervento dei Signori:

	Presente	Assente
PERSIANI FRANCESCO	X	
CELLA ANDREA	X	
ACERBO ROBERTO	X	
BASTERI MATTEO	X	
BERTONERI MONICA	X	
FERRARI MAURA		X
GARAU GIORGIA	X	
MANGIARACINA FRANCESCO	X	
MERCANTI MARCO	X	
ROSSETTI ALICE	X	

PRESENTI	N. 9
ASSENTI	N. 1

Presiede il SINDACO, PERSIANI FRANCESCO  
Partecipa il SEGRETARIO GENERALE, MEO ANDREA.

## LA GIUNTA 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;

**Premesso,** altresì, che con deliberazione della Giunta comunale n. 87 del 8/3/2024 si è dato avvio all'adeguamento e conformazione del PS al piano d'indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico e 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** le richieste avanzate dall'Azienda USL Toscana Nord Ovest;

- del 31/3/2025, prot. n. 23266, di attivazione della conferenza di servizi, ex art. 5 della LR 25/2011, per la modifica e l'integrazione dell'accordo di programma tra l'Azienda USL Toscana Nord Ovest, il Comune di Massa e l'Azienda servizi alla persona "G. Ascoli";
- del 25/6/2025, prot. n. 46246, di attivare il procedimento semplificato di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) della *Variante al regolamento urbanistico finalizzata alla reiterazione delle previsioni urbanistiche dell'Accordo di Programma avente ad oggetto il recupero e riqualificazione dell'ex Ospedale di Massa SS. Giacomo e Cristoforo* (d'ora in poi *Variante*);

**Considerato che** la *Variante* interessa l'ambito territoriale dell'ex *Ospedale SS. Giacomo Cristoforo*, localizzato a sud ovest della via Aurelia, di cui si prevede il recupero per funzioni residenziali, direzionali e di servizio e commerciali, in attuazione dell'accordo di programma tra *Regione Toscana, Provincia di Massa Carrara, Comune di Massa, Comune di Carrara, Azienda USL 1, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana e Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio e per il Patrimonio Storico Artistico e Etnoantropologico per le Province di Lucca e Massa Carrara*, approvato con DPGR n. 93 del 27/5/2013 e modificato con DPGR n. 466 del 9/6/2014 e s.m. ;

**Rilevato che** il vigente RU per le suddette finalità, individuava uno specifico ambito d'intervento denominato *AREC. 4.09 – Ex Ospedale SS. Giacomo Cristoforo*, le cui previsioni, a causa dell'intervenuta decorrenza quinquennale del RU, hanno perso efficacia l'8/11/2024, pertanto, all'attualità, l'intera area risulta soggetta alle disposizioni di cui all'art. 105 della LR 65/2014 quale *"area non pianificata"*, condizione che ne limita fortemente le possibilità d'intervento e quindi di riqualificazione;

**Ritenuto,** pertanto, necessario attivare il procedimento di formazione di una variante al RU mediante accordo di programma ex art. 37 del D.Lgs. n. 267/2000 e LR n. 35/2011, in modo da consentirne il recupero ed il riutilizzo per le nuove funzioni, riproponendo senza alcuna modifica, le previsioni decadute:

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

- riqualificazione della zona a seguito della dismissione dell'Ospedale;
- valorizzazione degli immobili mediante nuovo mix di funzioni al servizio della città;
- realizzazione di nuove infrastrutture e spazi pubblici;
- miglioramento della sostenibilità ambientale e paesaggistica;
- tutela e valorizzazione dei beni culturali e paesaggistici;

**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 detti criteri 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 incipiente degrado, con l'obiettivo di una sua riqualificazione con connotati di rilevante interesse pubblico;

**Condivisi** gli obiettivi sopra elencati e ritenuto conseguentemente opportuno attivare il procedimento di modifica dell'accordo di programma approvato con DPGR n. 93 del 27/5/2013 e s.m.i, con *Variante al regolamento urbanistico finalizzata alla reiterazione delle previsioni urbanistiche dell'Accordo di Programma avente ad oggetto il recupero e riqualificazione dell'ex Ospedale di Massa SS. Giacomo e Cristoforo*;

**Evidenziato che** la riqualificazione dell'area sarà perseguita attraverso la riproposizione della scheda normativa riferita allo specifico ambito d'intervento denominato *AREC.42.09– Ex Ospedale SS. Giacomo Cristoforo*, con attuazione mediante un piano di recupero convenzionato;

**Vista** la LR n. 35/2011 - *Misure di accelerazione per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse strategico regionale e per la realizzazione di opere private* - che disciplina le procedure per realizzazione delle opere pubbliche di interesse strategico regionale, attraverso la sottoscrizione di un accordo di programma;

**Riscontrato che** gli interventi di cui trattasi, in attuazione dell'accordo di programma approvato con DPGR n. 93 del 27/05/2013 e s.m.i., si qualificano come opere pubbliche di interesse strategico regionale di cui alla LR n. 35/2011;

**Precisato che** la modifica dell'accordo di programma che costituisce variante al RU riguarda un ambito d'intervento localizzato all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e non prevede la realizzazione di medie o grandi strutture di vendita;

**Ritenuto opportuno**, ai sensi degli artt. 4 e 5 della LR n. 35/2011, attivare il procedimento di formazione della modifica dell'accordo di programma con *"Variante al regolamento urbanistico finalizzata alla reiterazione delle previsioni urbanistiche dell'Accordo di Programma avente ad oggetto il recupero e riqualificazione dell'ex Ospedale di Massa SS. Giacomo e Cristoforo"*;

**Ricordato che** la procedura nell'ambito della modifica e dell'integrazione dell'accordo di programma in questione, prevede sinteticamente le seguenti fasi: verifica di assoggettabilità a VAS, conferenza di servizi, pubblicazione sul BURT, periodo per la presentazione delle osservazioni, controdeduzioni e firma dell'accordo di programma, con ratifica finale dell'accordo di programma da parte del Consiglio comunale;

**Fatto presente che** la riproposizione dell'AREC.4.09 comporta la reiterazione del vincolo espropriativo per alcune aree marginali; pertanto occorre inviare ai proprietari interessati le comunicazioni ex art. 11 del DPR 327/2001;

**Accertato che** la modifica dell'accordo di programma non comporta alcuna modifica alla disciplina del

RU già sottoposta a VAS, ragione per cui è possibile seguire il procedimento semplificato di verifica di assoggettabilità a VAS come disposto dall'art. 5 ter della LR n. 10/2010;

**Ritenuto**, pertanto, necessario avviare la procedura semplificata di verifica di assoggettabilità VAS, per cui alla presente deliberazione è allegato, quale parte integrante, una relazione motivata, denominata *Documento di verifica di assoggettabilità a VAS*, che illustra il piano, definisce gli obiettivi da perseguire e contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente;

**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";

**Vista** la LR n. 35/2011 - Misure di accelerazione per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse strategico regionale e per la realizzazione di opere private;

**A voti unanimi, palesemente espressi**

### **DELIBERA**

1. di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di dare mandato agli uffici di avviare il procedimento di modifica dell'accordo di programma che costituisce *"Variante al regolamento urbanistico finalizzata alla reiterazione delle previsioni urbanistiche dell'Accordo di Programma avente ad oggetto il recupero e riqualificazione dell'ex Ospedale di Massa SS. Giacomo e Cristoforo"*, nell'ambito della modifica e dell'integrazione dell'accordo di programma approvato con DPGR n. 93 del 27/05/2013 e modificato con DPGR n. 466 del 09/06/2014 e s.m.;
3. di attivare la procedura di verifica semplificata di assoggettabilità al procedimento di VAS, ai sensi dell'art. 5 ter della LR n. 10/2010;
4. di indicare quali obiettivi da perseguire quelli espressamente indicati nel *Documento di verifica di assoggettabilità a VAS*, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante, che contiene anche gli elementi necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente;
5. di trasmettere il presente atto alla struttura comunale competente per la VAS ai fini dell'espletamento degli adempimenti di cui all'art. 5 ter della LR n. 10/2010.

Con separata e unanime votazione

### **DELIBERA altresì**

di dichiarare il presente atto deliberativo immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000, al fine di procedere celermente modifica dell'accordo e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

Letto, approvato e sottoscritto

**IL SINDACO**  
PERSIANI FRANCESCO

**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
---