



COMUNE DI MASSA

ATTO DI CONSIGLIO del 19-12-2025 n. 230

OGGETTO:	PIANO DI RECUPERO CONVENZIONATO, CON CONTESTUALE VARIANTE AL RU, FINALIZZATO ALLA RIQUALIFICAZIONE DELLA VILLA E DEL GIARDINO EX OLIVIERO. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
-----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

L'anno **duemilaventicinque** il mese di **Dicembre** il giorno **diciannove** alle ore **18:00** 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 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. 20
ASSENTI	N. 13

Vengono nominati **ALBERTI STEFANO (poi sostituito con BENNATI DANIELA)** scrutatori i Signori **sostituita a sua volta da TENERANI BRUNO) - BORDIGONI SERGIO** Consiglieri: **- CAMERA ALFREDO**

Al punto 1 “Comunicazioni del Presidente del Consiglio Comunale” entrano in aula i Cons. LUNARDINI MARCO MANNINI IRENE TARANTINO DANIELE

Al punto 3 “Revisione periodica (...) società partecipate del Comune di Massa” entra il Cons. CARIOLI GABRIELE (nel corso della discussione di tale punto i lavori vengono sospesi dalle ore 18.17 alle ore 18.54 per l'intervento di saluto del Prefetto di Massa Carrara)

Al punto 4 “E.V.A.M. SPA AUMENTO DI CAPITALE SOCIALE. APPROVAZIONE” escono i Cons. ZACCAGNA IVO e BALLONI PAOLO; al medesimo punto entrano le Ass. BERTONERI MONICA e FERRARI MAURA

Al punto 5 “Conferimento della Soc. A.S.M.I.U. srl in RETIAMBIENTE spa.Approvazione” entrano i Cons. CASOTTI ALESSIA e FRUGOLI FILIPPO

Al termine del punto 5 con n. 24 voti favorevoli n. 1 contrario BENNATI e nessun astenuto, il Consiglio comunale approva la proposta del Cons. RONCHIERI di anticipare la discussione del punto 8 “DUP 2025-2027: modifica programma triennale acquisti beni e servizi”.

Prima dell'inizio del punto 8 “DUP 2025-2027 (...)” escono i Cons. EVANGELISTI MASSIMO ALBERTI STEFANO CARIOLI GABRIELE DELL'ERTOLE DINA SANTI GIOVANNA TARANTINO DANIELE

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 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 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 del Consiglio comunale n. 165 del 28/11/2024 di adozione del *“Piano di recupero convenzionato, con contestuale variante al RU, finalizzato alla riqualificazione della Villa e del giardino ex Oliviero”*.

Ricordato 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;

- il *PdR* prevede, in applicazione dei principi perequativi del PS e del RU, a carico del soggetto attuatore, i costi per 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;

- 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;

- 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;

- 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, sono scadute il giorno 8 novembre 2024, per cui occorre procedere alla contestuale reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio con aggiornamento della relativa scheda normativa.

Dato atto che la sopra citata deliberazione è stata depositata nella sede comunale e che l'effettuato deposito è stato reso noto al pubblico mediante avviso pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 10 del 5/3/2025, sul sito internet del Comune.

Dato atto, altresì, che nei trenta giorni successivi alla scadenza del deposito sono pervenute tre osservazioni, compreso il contributo della Regione Toscana.

Viste le osservazioni presentate (allegato A) nonché il prospetto delle controdeduzioni tecniche e dei pareri espressi dal Servizio Pianificazione del territorio su proposta del progettista contenuti nell'elaborato denominato "controdeduzioni alle osservazioni" (allegato B).

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 rientra tra le varianti semplificate di cui all'art. 30 della LR n. 65/2014, ammesse anche dopo la decorrenza quinquennale dell'approvazione del RU in base all'art. 230, comma 2, della LR n. 65/2014.

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.

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).

Preso atto che l'Ufficio Tecnico del Genio Civile, ai sensi dell'art. 104 della LR 65/2014 e dell'art. 89 del DPR 6/6/2001 n. 380, con nota pervenuta al protocollo comunale n. 70755 del 12/9/2024 ha espresso un parere favorevole.

Accertato che il procedimento di formazione della Variante prevede l'attivazione della Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 31 della LR n. 65/2014 e dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR e che il piano attuativo dovrà essere sottoposto alle valutazioni di cui all'art. 23, comma 3, della Disciplina del PIT/PPR.

Visto il rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione (allegato C).

Vista la dichiarazione del responsabile del procedimento (allegato D) 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 21.11.2025 come di seguito riportato: favorevole.

Dato atto che sulla presente proposta non necessita acquisire 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 Sviluppo infrastrutturale - Pianificazione Urbana - 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 il Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico della Regione Toscana approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 37 del 27 marzo 2015.

Vista la deliberazione della Giunta regionale n. 1006 del 17/10/2016 "Accordo, ai sensi dell'art. 31, comma 1, della LR n. 65/2014 ed ai sensi dell'art. 21, comma 3, della disciplina del piano d'indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico (PIT/PPR), tra il Ministero del Beni e delle Attività

Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione Toscana per lo svolgimento della conferenza paesaggistica - Approvazione Schema - Autorizzazione alla sottoscrizione".

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

Uditi il Cons. LUNARDINI in qualità di Presidente della Commissione consiliare Urbanistica, l'Assessore alla Pianificazione ROSSETTI relatrice del presente atto e il tecnico del Settore arch. Lorenzo Tonarelli.

Visto il risultato della votazione - effettuata con sistema elettronico – sulla controdeduzione all'osservazione n. 1 e preso atto dell'esito proclamato dal Presidente del Consiglio, con l'assistenza degli scrutatori precedentemente designati, di seguito riportato:

Consiglieri presenti n. 19 assenti MERCANTI GUIDI RICCI ALBERTI CARIOLI DELL'ERTOLE SANTI ZACCAGNA TARANTINO BALLONI EVANGELISTI TARABELLA ORTORI BENNATI

Voti favorevoli n. 19

Voti contrari n. --

Astenuti n. –

Controdeduzione all'osservazione n. 1 approvata

Visto il risultato della votazione - effettuata con sistema elettronico – sulla controdeduzione all'osservazione n. 2 e preso atto dell'esito proclamato dal Presidente del Consiglio, con l'assistenza degli scrutatori precedentemente designati, di seguito riportato:

Consiglieri presenti n. 20 assenti MERCANTI GUIDI RICCI ALBERTI CARIOLI DELL'ERTOLE SANTI ZACCAGNA TARANTINO BALLONI EVANGELISTI TARABELLA BENNATI

Voti favorevoli n. 20

Voti contrari n. --

Astenuti n. –

Controdeduzione all'osservazione n. 2 approvata

Visto il risultato della votazione - effettuata con sistema elettronico – sulla controdeduzione all'osservazione n. 3 e preso atto dell'esito proclamato dal Presidente del Consiglio, con l'assistenza degli scrutatori precedentemente designati, di seguito riportato:

Consiglieri presenti n. 20 assenti MERCANTI GUIDI RICCI ALBERTI CARIOLI DELL'ERTOLE SANTI ZACCAGNA TARANTINO BALLONI EVANGELISTI TARABELLA BENNATI

Voti favorevoli n. 20

Voti contrari n. --

Astenuti n. –

Controdeduzione all'osservazione n. 3 approvata

Visto il risultato della votazione - effettuata con sistema elettronico - sulla proposta di deliberazione e preso atto dell'esito proclamato dal Presidente del Consiglio, con l'assistenza degli scrutatori precedentemente designati, di seguito riportato:

Consiglieri presenti n. 21 assenti MERCANTI GUIDI RICCI ALBERTI CARIOLI DELL'ERTOLE SANTI ZACCAGNA TARANTINO BALLONI EVANGELISTI TARABELLA

Voti favorevoli n. 20

Voti contrari n. 1 BENNATI

Astenuti n. --

DELIBERA

- 1) di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) di controdedurre alle osservazioni pervenute, come da prospetto sintetico delle osservazioni e

controdeduzioni (allegato B) facente parte integrante e sostanziale del presente atto, con a fianco l'esito della votazione;

3) di approvare i seguenti elaborati redatti o modificati a seguito delle controdeduzioni di cui al punto precedente:

- Variante Relazione tecnico illustrativa;
- Variante Scheda norma AC.6.04;
- Variante Attrezzature di tipo culturale tav 1d;
- Variante Relazione geologica;
- Variante Scheda norme fattibilità;
- PdR Relazione illustrativa;
- PdR Norme tecniche di attuazione
- PdR Quadro progettuale tavv. 5-6-9-10-11-12-13;
- PdR Schema convenzione;

4) di dare mandato agli uffici il coordinamento tecnico degli elaborati all'esito delle modifiche apportate e la trasmissione alla Provincia e alla Regione.

Il presente atto deliberativo è dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000, al fine di consentire l'immediata trasmissione dello stesso e dei suoi allegati agli Uffici regionali per la convocazione della conferenza paesaggistica di cui all'art. 31 della LR n. 65/2014, con separata votazione di seguito riportata:

**Consiglieri presenti n. 21 assenti MERCANTI GUIDI RICCI ALBERTI CARIOLI
DELL'ERTOLE SANTI ZACCAGNA TARANTINO BALLONI EVANGELISTI TARABELLA**

Voti favorevoli n. 20

Voti contrari n. 1 BENNATI

Astenuti n. --

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/RmpBdDNFNEJROGc9>

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
