



# COMUNE DI MASSA

## ATTO DI CONSIGLIO del 16-09-2025 n. 174

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

L'anno **duemilaventicinque** il mese di **Settembre** il giorno **sedici** 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 - MANNINI IRENE - ZACCAGNA IVO**  
**(sostituito da GUIDI MARCO)**

Al punto 1 “Comunicazioni del Presidente del Consiglio Comunale” entrano in aula i Cons.

LUNARDINI MARCO BATTISTINI MARCO TARABELLA ALBERTO BALLONI PAOLO  
CARIOLI GABRIELE

Al punto 2 “Approvazione convenzione per l’esercizio associato delle funzioni in materia di  
progettazione educativa (...)” entrano i Cons. GUIDI MARCO e TENERANI BRUNO

Al punto 3 “SS1 Aurelia. Variante in Comune di Massa (...)” entrano le Cons. CASOTTI ALESSIA e  
SANTI GIOVANNA

Al punto 4 “Bilancio di previsione 2025-2027. Var 09-2025” escono i Cons. EVANGELISTI  
MASSIMO CARIOLI GABRIELE DELL’ERTOLE DINA ALBERTI STEFANO SANTI  
GIOVANNA TARANTINO DANIELE ZACCAGNA IVO

Al punto 6 “Piano di recupero convenzionato con contestuale variante al R.U. finalizzato alla  
riqualificazione dell’ex Hotel Milano (...)” escono i Cons. CASOTTI ALESSIA e FRUGOLI FILIPPO

## 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 del 24/04/2023, prot. n. 32969, con la quale la proprietà chiedeva all'Amministrazione comunale di attivare il procedimento di formazione di un piano di recupero convenzionato, con contestuale variante al RU, finalizzato alla riqualificazione dell'ex Albergo Milano (d'ora in poi *Variante*).

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 versa in condizioni di degrado tali determinare un peggioramento della qualità ambientale del contesto urbano di Marina di Massa.

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 disposizione 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.

Ricordato che la *Variante* prevede la costituzione di un nuovo ambito di trasformazione denominato AREC.1.01, con relativa scheda normativa, con attuazione mediante piano attuativo, che fissa i seguenti obiettivi:

- 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.

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

Vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 18 del 3/2/2025 di adozione della *"Piano di recupero convenzionato, con contestuale variante al RU, finalizzato alla riqualificazione del' ex Hotel Milano"*, con opere in perequazione.

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 e sul sito internet del Comune.

Dato atto, altresì, che successivamente alla scadenza del deposito è pervenuta una sola osservazione (allegato A).

Vista l'osservazione presentata nonché il prospetto delle controdeduzioni tecniche e dei pareri espressi dal Servizio Pianificazione Territoriale su proposta del progettista contenuti nell'elaborato denominato

“controdeduzioni alle osservazioni” (allegato B).

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

Visto che, ai sensi dell'art. 107, comma 3, della LR n. 65/20, la variante al RU può essere adottata e approvata contestualmente al piano attuativo.

Preso atto che l'Autorità competente, ai sensi della LR 10/2010, ha escluso la *Variante* dalla procedura di VAS (determinazione dirigenziale n. 2030 del 20/09/2024).

Preso atto che sono stati assolti gli obblighi di cui all'art. 104 della LR 65/2014 e all'art. 89 del DPR 6/6/2001 n. 380.

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 5/09/2025 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 Lavori pubblici, Assetto del territorio e 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, la relazione dell'Assessore alla Pianificazione ROSSETTI, la successiva relazione con cui il tecnico del Servizio Pianificazione Arch. Matteo Ratti illustra l'osservazione e la controdeduzione al piano urbanistico in oggetto e gli interventi della Cons. BENNATI (comunica di non partecipare al voto) e GUIDI (voto favorevole)

Visti i risultati delle votazioni effettuate con sistema elettronico e proclamate dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori precedentemente designati di seguito riportati:

**-Votazione controdeduzione all'osservazione**

Consiglieri presenti n. 20 – assenti PERSIANI CANTONI RICCI EVANGELISTI DELL'ERTOLE CARIOLI ALBERTI TARANTINO SANTI ZACCAGNA BENNATI CASOTTI FRUGOLI

Voti favorevoli n. 20

Voti contrari n. --

Astenuti n. --

**-Votazione proposta n. 166**

Consiglieri presenti n. 20 – assenti PERSIANI CANTONI RICCI EVANGELISTI DELL'ERTOLE CARIOLI ALBERTI TARANTINO SANTI ZACCAGNA BENNATI CASOTTI FRUGOLI

Voti favorevoli n. 20

Voti contrari n. --

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 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 solo 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 che riporta il seguente esito:

Consiglieri presenti n. 20 – assenti PERSIANI CANTONI RICCI EVANGELISTI DELL'ERTO  
LE CARIOLI ALBERTI TARANTINO SANTI ZACCAGNA BENNATI CASOTTI FRUGOLI

Voti favorevoli n. 20

Voti contrari n. --

Astenuti n. --

La seduta termina alle ore 22.00.

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/eFVuVk5IeFBNT2s9>

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
---



# COMUNE DI MASSA

PROPOSTA DI CONSIGLIO n. 166 del 12-08-2025

**OGGETTO: PIANO DI RECUPERO CONVENZIONATO, CON CONTESTUALE  
VARIANTE AL RU, FINALIZZATO ALLA RIQUALIFICAZIONE DEL'EX HOTEL  
MILANO - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

**SETTORE: LLPP-TERRITORIO-PROTCIV0223**

## **PARERE DI REGOLARITA TECNICA**

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 49 e 147-bis del D.Lgvo 267/2000, si esprime parere  
**Favorevole** in data 13-08-2025

Si attesta l'assenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interesse in capo ai soggetti di cui  
all'art. 6 bis della L. n. 241/1990 come introdotto dall'art. 1, comma 41, della L. 6 novembre 2012 n.  
190

Massa, 13-08-2025

IL DIRIGENTE  
**BONI FABRIZIO**

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 conservato in originale nella banca dati del Comune di  
Massa ai sensi dell'art. 3-bis del CAD



# COMUNE DI MASSA

## CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

**ATTO DI CONSIGLIO COMUNALE n 174 del 16-09-2025**

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

Atto pubblicato all Albo on line del Comune di Massa il giorno **25-09-2025** e consultabile sul Sito Ufficiale dell Ente dal **25-09-2025** per giorni quindici consecutivi sino al **09-10-2025**.

Massa, l 25-09-2025

Il Messo BELLANO MICHELA



SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO  
E PROTEZIONE CIVILE  
servizio pianificazione del territorio

Prot.....

Data .....

COMUNE DI MASSA

Prot. 2025/00024681 del 03-04-2025

Sezione: ARRIVO - SERVIZIO AMMINISTRATIVO LL.PP.



Z 2 5 0 0 0 2 4 6 8 1 0 1

Al Sindaco del Comune di Massa  
[comune.massa@postacert.toscana.it](mailto:comune.massa@postacert.toscana.it)

## OSSERVAZIONI

### AL PIANO DI RECUPERO CONVENZIONATO IN VARIANTE AL RU - EX MILANO

(Deliberazione del Consiglio comunale n.18 del 3/02/2025)

#### Il sottoscritto:

Nome ..Stefano.....Cognome ..Alberti.....

Nato a ...Almeloo (NL)..... il .....18/02/1962.....

Residente in ...Massa.....Località.....

Piazza/Via...Mura della Rinchiostra nord..... n. ...16/1.....

#### In qualità di:

- ☐ privato/a cittadino/a
- ☐ tecnico incaricato dalla proprietà (*indicare nome e cognome del proprietario*)  
.....
- ☐ rappresentante dell'associazione o Ente .....
- ☐ legale rappresentante della Società .....  
con sede a .....
- ☒ altro (specificare) ...Consigliere Comunale.....

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 18 del 3 /2/2025 di adozione del *Piano di recupero convenzionato per la riqualificazione funzionale dell'ex hotel Milano* pubblicata sul BURT n. 10\_\_\_ del 05/03/2025\_\_\_ e sul sito Amministrazione Trasparente del Comune presenta le seguenti osservazioni:

#### Elaborato/i a cui le osservazioni si riferiscono

- ☒ PIANO DI RECUPERO CONVENZIONATO, CON CONTESTUALE  
VARIANTE AL RU, FINALIZZATO ALLA RIQUALIFICAZIONE DEL'EX HOTEL MILANO-

- ☐ \_\_\_\_\_
- ☐ \_\_\_\_\_
- ☐ \_\_\_\_\_
- ☐ \_\_\_\_\_





**SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO  
E PROTEZIONE CIVILE**  
servizio pianificazione del territorio

**Oggetto delle osservazioni**

- 1- Pericolosità idraulica.
- 2- Convenzione per l'attuazione degli interventi edilizi al compendio immobiliare denominato "Hotel Milano".

**Modifiche/correzioni/integrazione proposte**

- 1- Vista l'importanza dell'intervento in una zona a rischio idraulico elevato e soprattutto l'ubicazione di un parcheggio pubblico al piano interrato al di sotto della P.zza Betti, non risulta essere arrivato il parere dell'Ufficio Tecnico del Genio Civile in quanto l'attestazione di deposito della relazione geologica si configura come semplice atto di deposito senza il relativo nulla osta. Si chiede inoltre se è previsto l'aggiornamento del piano Comunale di Protezione Civile visto che il parcheggio è pubblico.
- 2- La gestione del parcheggio, ad uso pubblico, a scomputo del "contributo per la città pubblica" in applicazione dei principi perequativi del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico, assegnata per trenta anni al soggetto attuatore significa che lo stesso potrà incassare i relativi corrispettivi del parcheggio, assicurando l'uso pubblico, garantendo l'utilizzo H24, la custodia e pulizia dell'area da asservire ad uso parcheggio pubblico H24; in ragione di ciò non vengono richiamate quali forme di controllo saranno attivate per contrastare i possibili abusi dovuti a soste prolungate.

**Eventuali allegati**

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

Data ..01/04/2025.....

Firma

COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

# COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa – Tel. 0585.4901 – Fax 0585.41245  
Codice fiscale 00181760455 – Partita iva 00181760455  
[www.comune.massa.ms.it](http://www.comune.massa.ms.it)

SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE

---

VARIANTE N. 14 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

## **PIANO DI RECUPERO CONVENZIONATO, CON CONTESTUALE VARIANTE AL RU, FINALIZZATO ALLA RIQUALIFICAZIONE DEL'EX HOTEL MILANO**

(variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della LR n. 65/2014)

## **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

*Dirigente del Settore: arch. Fabrizio Boni*  
*Responsabile del procedimento: arch. Matteo Adriano Ratti*

---

Agosto 2025

N.B.: Nelle controdeduzioni dell'Ufficio si sono riportate le parti da eliminare con testo barrato evidenziato in grigio e le parti da introdurre con testo in grassetto di colore blu.

N.	OSSERVANTE	PROT. N.	DATA	OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO	DETERMINAZIONI DEL CONSIGLIO
1	Stefano Alberti	24681	3/4/2025	Si osserva quanto segue: <div><div>1.</div><div>non risulta essere pervenuto il parere del Genio civile;</div></div> <div><div>2.</div><div>verificare se occorre aggiornare il piano di protezione civile in considerazione della previsione del parcheggio pubblico;</div></div> <div><div>3.</div><div>non vengono esplicitate le forme di controllo sull'uso del parcheggio pubblico atte a contrastare possibili abusi per soste prolungate</div></div>	<div><div>1.</div><div>La variante in questione non è soggetta a controllo obbligatorio, ma a controllo a campione mediante il metodo del sorteggio. Con nota successiva a quella di deposito delle indagine, il Genio civile ha comunicato che la pratica non è stata sorteggiata e che pertanto il procedimento è concluso.</div></div> <div><div>2.</div><div>L'area, ai sensi del vigente piano di protezione civile, non è individuata come area strategica e quindi non è necessario alcun aggiornamento.</div></div> <div><div>3.</div><div>L'abuso per soste prolungate, analogamente ad altri parcheggi pubblici, sarà scongiurato attraverso l'adozione di sistemi di gestione a parcometro o a disco orario. A tal fine nella convenzione all'art. 5, comma 2, si aggiunge il seguente periodo: <i>“Il parcheggio sarà gestito con un sistema a parcometro o a disco orario, secondo le modalità disposte dal competente ufficio comunale”</i>.</div></div> <div><div>Parere dell'ufficio: parzialmente accoglibile</div></div>	



## COMUNE di MASSA

### Garante informazione e partecipazione

---

#### **Rapporto attività informazione e partecipazione della variante al RU con PdR convenzionato ex hotel Milano**

La variante al RU con contestuale piano di recupero convenzionato per l'ex hotel Milano di Marina di Massa, sito in piazza Betti, angolo via Mazzini-piazza Pellerano, è stata adottata dal Consiglio comunale con atto n.18 del 3 febbraio 2025 per consentire il recupero dell'immobile e la sua riqualificazione funzionale in linea con le esigenze di una moderna offerta alberghiera.

Il progetto riguarda un immobile a destinazione turistico alberghiera, inutilizzato da decenni, ubicato in 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). Superando le possibilità d'intervento stabilite dal R.U. ma in coerenza con gli obiettivi del Piano Strutturale e in applicazione dei principi perequativi previsti in entrambi, la *Variante* offre l'opportunità di riqualificare un'area già urbanizzata e di implementare spazi pubblici prevedendo la realizzazione di percorsi pedonali pubblici interni alla proprietà, di una corte/piazza di proprietà privata da destinare all'uso pubblico e di un nuovo parcheggio interrato ad uso pubblico con soprastante nuova piazza pubblica.

Questo PdR con contestuale variante semplificata al RU, escluso dall'Autorità competente dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica con determinazione dirigenziale n. 2030 del 20/09/2024, si forma secondo il procedimento di cui agli articoli 30, 31 e 32 della LR 65/2014 pertanto, in coerenza con detta normativa, le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini, in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle sue previsioni, sono state pianificate e assicurate dal Comune in ogni fase procedimentale seguita all'adozione dell'atto.

La deliberazione consiliare di adozione con tutta la documentazione allegata, oltre ad essere disponibile per la consultazione presso gli uffici della Pianificazione territoriale, è stata pubblicata all'Albo, pubblicizzata attraverso i canali informativi e social del Comune (sito web, newsletter, pagina Facebook e Instagram), sugli organi di informazione locali attraverso l'attività dell'Ufficio stampa comunale e inserita, per quanto attiene agli obblighi di informazione, trasparenza e partecipazione, nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente" dell'Ente.

In data 4 marzo alle ore 18 in sala consiliare, si è tenuto un incontro pubblico per presentare gli obiettivi della Variante, il progetto e il percorso procedimentale verso la sua definitiva approvazione con la possibilità di osservare e di rivolgersi, per ogni chiarimento e/o informazione, alla Garante attraverso l'indirizzo mail dedicato: [garante.informazione@comune.massa.ms.it](mailto:garante.informazione@comune.massa.ms.it)

L'avviso di adozione delle Variante è stato pubblicato sul BURT n. 10 del 5 marzo 2025 e per promuovere la presentazione di osservazioni nei 30 (trenta) giorni successivi, oltre alle modalità tradizionali con la predisposizione di un modello facsimile cartaceo e la possibilità di inoltrare via

pec, è stata attivata anche una forma semplificata per osservare in modalità digitale attraverso un form pubblicato sulla pagina web del Garante.

Per il procedimento sul quale relazioniamo è stata presentata un'unica osservazione.

Il presente rapporto, ad integrazione e aggiornamento degli altri documenti, viene inoltrato al Responsabile del procedimento per le attività susseguenti.

L'attività del Garante proseguirà fino alla definitiva approvazione dell'atto.

Massa, 5 agosto 2025

La Garante Informazione e Partecipazione

 Dott.ssa Daniela Lori



SETTORE LAVORI PUBBLICI - ASSETTO DEL TERRITORIO -  
PROTEZIONE CIVILE  
servizio pianificazione del territorio

PIANO DI RECUPERO CONVENZIONATO, CON CONTESTUALE VARIANTE AL RU,  
FINALIZZATO ALLA RIQUALIFICAZIONE DEL'EX HOTEL MILANO

**RELAZIONE TECNICA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

(ART. 18 DELLA LR 65/2014)

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. Nel corso dell'anno 2024 ha avviato i procedimenti per il rinnovo dei propri strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica: il PS, con deliberazione della Giunta comunale n. 87 del 8/3/2024, il Piano operativo, con deliberazione della Giunta comunale n. 298 del 1/8/2024.

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, e sono, conseguentemente entrate in vigore le salvaguardie regionale di cui al comma 3 del medesimo articolo.

La presente relazione viene redatta ai sensi dell'art. 18 della LR n. 65/2014 in relazione al procedimento di formazione di un piano di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 119 della medesima legge, denominato *“Piano di recupero convenzionato, con contestuale variante al RU, finalizzato alla riqualificazione del' ex Hotel Milano”* (d'ora in avanti *Variante*).

La *Variante* riguarda un immobile a destinazione turistico alberghiera, che risulta inutilizzato da decenni, ubicata fra 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).

Il vigente regolamento urbanistico classifica l'area come *“Edifici ed aree di tipo turistico alberghiero ed extralberghiero”* disciplinata dagli artt. 43, 44, 45 delle NTA.

La Giunta comunale con delibera n. 231 del 27/6/2024 ha dato mandato all'ufficio Pianificazione territoriale di procedere alla redazione di una variante al RU con il fine di revisionare le disposizioni urbanistiche inerenti la zona di intervento, attivando il procedimento di formazione di un piano di recupero in variante al RU, denominato *“Piano di recupero convenzionato, con contestuale variante al RU, finalizzato alla riqualificazione del' ex Hotel Milano”*, 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.

Inoltre, in applicazione dei principi perequativi del PS e del RU, la *Variante* prevede la realizzazione di percorsi pedonali pubblici interni alla proprietà, della corte/piazza di proprietà privata da destinare all'uso pubblico e di un nuovo parcheggio interrato ad uso pubblico con soprastante nuova piazza pubblica.

Il procedimento in questione è riconducibile a quello delle varianti semplificate di cui all'art. 30 *“Varianti semplificate al piano strutturale. Varianti semplificate al piano operativo e relativo termine di efficacia”* della LR n. 65/2014, in quanto non comporta incremento del dimensionamento complessivo né diminuzione degli standard ed interessa aree poste all'interno del territorio urbanizzato. Pertanto segue le disposizioni di cui agli artt. 32, 107 e 119 della LR 65/2014. Le varianti semplificate, in base all'art. 230, comma 2, della LR n. 65/2014, sono ammesse anche in regime di salvaguardia dovuto all'intervenuta decorrenza quinquennale dall'approvazione del RU.

La conformazione del RU al PIT/PPR non ha comportato l'attivazione delle procedure semplificate e pertanto, prima dell'approvazione definitiva del *Variante* dovrà essere attivata la conferenza di servizi ai sensi dell'art. 23 della disciplina del PIT/PPR, con la Regione Toscana e con gli altri enti territoriali interessati nonché con i competenti uffici del Ministero, allo scopo di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici.



SETTORE LAVORI PUBBLICI - ASSETTO DEL TERRITORIO -  
PROTEZIONE CIVILE  
servizio pianificazione del territorio

Per quanto riguarda il rispetto dei disposti della LR n. 10/2010, si fa presente che l'Autorità competente ha escluso la *Variante* dalla procedura di valutazione ambientale strategica con determinazione dirigenziale n. 2030 del 20/09/2024.

Con nota pervenuta al protocollo comunale n. 76602 del 03/10/2024 l'Ufficio Tecnico del Genio Civile ha rilasciato l'attestazione di deposito n. 2343 per la documentazione relativa alle indagini geologiche (art. 104 della LR 65/2014), rinviando la pratica al controllo a campione. Con successiva nota del 10/4/2025 lo stesso ufficio ha comunicato che la pratica non era stata sorteggiata e che veniva conseguentemente archiviata.

Il Consiglio comunale ha adottato la Variante con deliberazione n. 18 del 3/2/2025. Il relativo avviso è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 10 del 5/3/2025 e sul sito internet del Comune.

Entro il termine di scadenza del deposito è pervenuta una sola osservazione.

Tutto quanto sopra visto e considerato

- accertato che la *Variante* si riferisce ad un'area ubicata all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e non comporta variazioni al PS;
- verificato che la *Variante* è coerente con gli obiettivi fissati nei documenti di avvio dei procedimenti di formazione del nuovo PS e del piano operativo;
- visto la nota redatta dal garante dell'informazione di cui all'art. 37 della LR n. 65/2014, riguardo all'informazione e partecipazione dei cittadini al procedimento di formazione della *Variante*;
- assicurato che la *Variante* è corredata della relazione tecnica di cui all'art. 18, comma 2, della LR n. 65/2014 (*QP PdR Relazione tecnica*, paragrafo 6);

il sottoscritto arch. Matteo Adriano Ratti, responsabile del procedimento per l'approvazione della "*Piano di recupero convenzionato, con contestuale variante al RU, finalizzato alla riqualificazione dell'ex Hotel Milano*" in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 18 della LR n. 65/2014 "*Norme per il governo del territorio*", accertata la regolarità del procedimento

CERTIFICA

che il procedimento di formazione della *Variante* si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti ed in coerenza con il Piano d'indirizzo territoriale della Regione, il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Massa-Carrara ed il Piano strutturale del Comune di Massa.

Massa, 12 agosto

Il responsabile del procedimento  
Arch. Matteo Adriano Ratti



COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

# COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa – Tel. 0585.4901 – Fax 0585.41245  
Codice fiscale 00181760455 – Partita iva 00181760455  
[www.comune.massa.ms.it](http://www.comune.massa.ms.it)

## SETTORE LAVORI PUBBLICI - ASSETTO DEL TERRITORIO - PROTEZIONE CIVILE servizio pianificazione del territorio

---

Massa, 12 agosto 2025

**Oggetto: Piano di recupero convenzionato, con contestuale variante al RU, finalizzato alla riqualificazione del'ex Hotel Milano.**

Il sottoscritto arch. Matteo Adriano Ratti, nato a Carrara il 29 marzo 1978, specialista tecnico, dipendente di questa amministrazione presso il Settore Lavori Pubblici – Assetto del Territorio – Protezione Civile, in qualità di responsabile del procedimento di cui all' oggetto,

comunica

sotto la propria responsabilità, di non trovarsi in situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale, ex art.6 bis della legge n.241/1990.

Arch. Matteo Adriano Ratti

---