



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

Commissione consiliare 3^a - Urbanistica, Edilizia Residenziale Pubblica e Privata.

VERBALE DELLA SEDUTA DEL 10.04.2017 – ore 12:00/13:45

O.D.G.:

- 1) ILLUSTRAZIONE: Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art 32 della legge regionale 65/2014 relativa all'immobile ex hotel Mediterraneo in loc. Marina di Carrara – Avvio del Procedimento ai sensi dell'articolo 21 del Pit – PPR approvato con DCR 37/2015;
- 2) ILLUSTRAZIONE: Variante semplificata al regolamento Urbanistico dell'art 32 della legge regionale 65/2014 relativa all'immobile denominato ex INAIL in centro città e alla ex scuola in località Nazzano. Adozione;
- 3) Varie ed eventuali;

Sono presenti i Consiglieri: Leonardo Buselli (Presidente), Matteo Martinelli in sostituzione di Francesco De Pasquale, Claudia Barbara Bienaimè, Massimo Menconi, Enrico Isoppi, Lucio Boggi.

Sono assenti i Consiglieri: Davide Poletti, Luciano Tonarelli.

Partecipano alla seduta : il sindaco Angelo ZUBBANI, il funzionario Nicoletta Migliorini, il dirigente Luca AMADEI.

Presiede: Leonardo Buselli

Svolge le funzioni di Segretario: Luca Coppo.

La seduta si apre alle ore 12:20

Il Presidente **Buselli**, introducendo i punti 1 e 2 dell'ordine del giorno riassumendo brevemente quanto detto nella riunione del 24/03/2017, precisando che relativamente al punto 2 si tratta in questa fase dell'avvio del procedimento come stabilito dall'art. 32 della legge regionale 65/2014. Conclude passando la parola al sindaco Zubbani.

Prende la parola il Sindaco **Zubbani**, premettendo di voler fare, nella seconda parte del suo intervento, come previsto dal punto 3 dell'ODG, (al paragrafo "varie ed eventuali"), tre comunicazioni riferite: all'aggiornamento delle carte dei vincoli idraulici, geomorfologici e sismici sul territorio comunale; ad una



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

variante Generale al Piano Strutturale approvato con delibera dell'anno 2012, da adeguare in conformità con la proposta del Tavolo tecnico ai sensi dell'art 50 della L.R. 65/2014 e ad aggiornamenti relativi all'Area SINDIAL Ex Enichem.

Inizia l'argomento di cui al pt. 1 ODG, ossia la variante relativa all'HOTEL MEDITERRANEO, la cui costruzione ebbe inizio nel lontano 2008 a seguito di Provvedimento Autorizzavo Unico, rilasciato dagli uffici in seguito alla stipula di atto di convenzione tra Amministrazione ed azienda richiedente. Ricorda anche le violazioni alla convenzione stessa da parte della società. Ricorda le richieste iniziali, successive al rilascio del Provvedimento Unico, di variante agli strumenti urbanistici per poter utilizzare parte della costruzione destinate a R.T.A. ad uso residenziale. Ricorda gli atti di causa intrapresi e l'avvenuto incasso da parte dell'Amministrazione della polizza fideiussoria a garanzia delle opere presenti in convenzione.

Ricorda le proposte presentate in data 28.12.2015 e in data 02.05.2016 dalla Società Porto di Carrara S.p.a., che ha incorporato a seguito di fusione la società "Il Mediterraneo S.r.l.", con le quali è stata richiesta una variante alle attuali previsioni urbanistiche al fine di prevedere:

- una riduzione della volumetria assentita mediante l'eliminazione di due piani dell'edificio B destinato ad albergo di tipo R.T.A.
- la possibilità di destinazioni d'uso per servizi anche al piano primo del sopracitato edificio B
- il mantenimento dell'attuale consistenza e destinazione d'uso ad albergo dell'edificio A.

Ricorda l'ultimo passaggio relativo alla questione dell'HOTEL MEDITERRANEO in cui l'amministrazione a gennaio 2016 diede mandato agli uffici di predisporre la variante urbanistica tenendo conto delle proposte della società, impegnandosi alla stesura di una nuova convenzione.



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

Spiega che in questa fase l'Amministrazione dovrebbe procedere immediatamente con l'avvio del procedimento come stabilito dall'art. 32 della legge regionale 65/2014.

Afferma con soddisfazione, il raggiungimento da parte dell'Amministrazione della salvaguardia della destinazione ricettiva e la vanificazione dell'intenzione della società di trasformazione di parte del complesso ad uso residenziale. Ritiene che prioritario sia restituire alla città il decoro e gli spazi sottratti per ormai troppo tempo.

Per quanto riguarda la variante semplificata al regolamento Urbanistico **l'ex scuola di Nazzano**, edificio pubblico che risulta classificato dagli strumenti urbanistici vigenti come edificio scolastico la cui funzione non è più in essere da parecchi tempo in quanto da anni utilizzata dalla ASL per servizi sanitari di tipo distrettuale, ricorda che l'Amministrazione comunale, come atto doveroso ed anche al fine di valorizzare il proprio immobile, ha deciso di adeguare la destinazione d'uso prevista nel vigente Regolamento Urbanistico alle funzioni attuali. Precisa che la variante si è conclusa con l'emanazione del provvedimento di esclusione dalla procedura di VAS il tutto come già discusso e come illustrato dall'arch. Migliorini, nella precedente riunione.

Per quanto riguarda la variante semplificata al regolamento Urbanistico del palazzo relativa all'immobile denominato **ex INAIL** in centro città ricorda che la società proprietaria della struttura aveva da tempo manifestato la necessità di poter procedere al recupero del citato immobile con utilizzazione ad usi residenziale e direzionale, non possibile al momento in quanto lo stesso ha attualmente destinazione urbanistica per servizi pubblici (ospedalieri e sociosanitari, attrezzature di interesse comune). Ricorda che l'utilizzo privato che avrà l'immobile, non potrà prevedere il cambio di destinazione a residenziale in quanto è presente nell'area in cui esso è inserito, un rischio idraulico molto elevato. Ricorda che l'eventuale titolo edilizio dovrà prevedere



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

la stipula di una convenzione tra Amministrazione e Proprietà la quale si impegnerà, come da sua proposta, alla realizzazione di opere di riqualificazione e/o di arredo urbano degli spazi pubblici circostanti.

Prende la parola il presidente **Buselli** ringraziando il sindaco e chiedendo ai commissari di iniziare la discussione sui punti 1 e 2 dell'ODG.

Prende la parola il consigliere **Bienamè** affermando di essere d'accordo con la proposta di deliberazione relativa all'ex scuola di Nazzano ma di non essere d'accordo sulle altre due riguardanti l'albergo Mediterraneo ed il palazzo ex Inail. Per quanto riguarda la proposta di variante al palazzo ex inail, seppur capisce la richiesta della società proprietaria dell'immobile, reputa di ritenere la stessa al pari delle necessità di tutti quei cittadini privati che hanno intenzione di frazionare le unità immobiliari ad uso residenza esistenti nella stessa zona e costruiti con dimensioni eccessive per la vita contemporanea, ma avendo un vincolo idraulico sull'area, secondo lei superato con le opere fatte, si trovano impossibilitati a farlo. Ritiene più giusto inserire tale variante all'interno del futuro POC. Per quanto riguarda la variante sull'**albergo Mediterraneo**, la stessa afferma di non credere alla buona fede della società, la quale solo oggi propone una soluzione in diminuzione di volume. Afferma inoltre di dubitare che siano i tempi giusti per procedere ad una variante urbanistica che di fatto riduce l'edificabilità dell'intera area di circa 1000 mq. di superficie utile lorda in quanto l'amministrazione ad oggi è ancora in causa con la società per la determinazione del prezzo di utilizzo dell'area ex C.L.P., esprimendo quindi la paura che tale operazione possa essere un punto a favore della società per la conclusione della vicenda giudiziaria.

Risponde il sindaco **Zubbani** affermando che per quanto riguarda i dubbi o i sospetti del Consigliere **Bienamè** spera che siano come i dubbi avuti da lei sulla bontà delle azioni dell'Amministrazione, quando poi la stessa tenendo una



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

posizione ferma nei confronti della società che non aveva rispettato la convenzione ha incassato la polizza fideiussoria di 800.000 € a garanzia. Ricorda che l'amministrazione comunale ha effettuato una richiesta alla società di ben 1.700.000 € sulla base di una perizia di stima effettuata dall'UTE e che il 14/07/2017 ci sarà l'udienza presso il tribunale di Massa. In ogni caso la posizione della richiesta variante finalizzata a realizzare 2 piani in meno è da considerarsi positiva a prescindere dalla causa di cui sopra.

Per quanto riguarda la variante del palazzo **ex inail** ricorda che è inopportuno ed insensato bloccare il recupero di un immobile e di un quartiere circostante perché l'amministrazione, a dire del Consigliere Bienaimé, non ha insistito per togliere un vincolo idraulico basandosi solo sulla base di lavori fatti in parte. Ricorda inoltre che neanche per la società proprietaria dell'immobile ex inail sarà possibile effettuare il cambio di destinazione d'uso in residenziale anche per la presenza del vincolo idraulico, che verrà eliminato quando l'area sarà in sicurezza.

Conclude affermando che uno dei due argomenti anticipati in premessa, da discutere ai sensi del punto 3 dell'ODG è proprio l'aggiornamento delle carte dei vincoli idraulici, geomorfologici e sismici, consegnate nei giorni precedenti e che dovranno essere illustrati alla Commissione Consigliere in seduta aperta in modo da iniziare una discussione in merito all'argomento.

Ricorda che per l'area in oggetto, menzionata dal consigliere Bienaimé, l'Amministrazione ha si iniziato una serie di opere sul territorio finalizzate alla riduzione della vulnerabilità, ma che per garantire la sicurezza esistono leggi e regole severe da parte della regione, atte a garantire la costruzione e/o trasformazione di immobili in residenziale, solo in aree rese sicure, in cui venga garantita la pubblica incolumità. A tal proposito ricorda che gli ultimi studi erano ormai datati, e che ad oggi, soprattutto dopo gli ultimi eventi alluvionali, è impensabile ed inopportuno eliminare un vincolo finalizzato a garantire



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

l'incolumità quando ad oggi esistono in cantiere dei nuovi studi idraulici finalizzati all'aggiornamento delle carte.

Propone quindi al presidente di organizzare quanto prima un incontro alla sala consigliare aperto ai cittadini ed agli ordini professionali. Afferma che per quella riunione, si potrà chiedere ai progettisti della carta dei vincoli, una relazione specifica sulla zona di Carrara-Est, a fronte dei lavori già effettuati dall'Amministrazione.

Prende la parola il consigliere **Isoppi** affermando che per quanto riguarda l'argomento HOTEL MEDITERRANEO, l'obbiettivo dell'Amministrazione si sia raggiunto in quanto si è stoppato un tentativo di speculazione edilizia, e si è garantito il proseguimento di un'attività alberghiera. Ad oggi l'obbiettivo è restituire il prima possibile il quartiere di marina ai marinelli ed ai cittadini di Carrara. Conclude che per quanto riguarda i vincoli, riferendosi all'intervento del consigliere Bienaimè, non si può affermare, una volta che l'Amministrazione ha fatto costruire troppo non curandosi della salvaguardia del territorio ed una volta, lamentarsi perché la stessa non si è attivata in maniera più decisa per l'eliminazione di un vincolo idraulico, finalizzato a garantire la sicurezza, quando i lavori di messa a tal riguardo non sono ancora terminati.

Prende la parola il consigliere **Menconi** ribadendo ciò che già espresso in più occasioni, ossia di essere favorevole sulle varianti all'ex scuola di Nazzano ed all'ex palazzo inail, ma di non essere affatto d'accordo sulla variante all'hotel MEDITERRANEO, in quanto per lui ed il suo partito non è ammissibile concedere nulla ad una società che ha sempre disatteso gli impegni presi con l'Amministrazione ed ha privato la collettività di un angolo di territorio, ormai motivo di vergogna per la città.

Prende la parola il consigliere **Boggi**, affermando di essere orgoglioso della posizione dell'Amministrazione, presa nei confronti della società proprietaria



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

dell'HOTEL MEDITERRANEO, tenendo ferma la posizione contro le volontà della società di realizzare speculazioni edilizie e garantendo il permanere di un'attività ricettiva all'interno del territorio. Ritiene che il compito dell'Amministrazione oggi sia fare tutto il necessario per restituire alla cittadinanza una porzione di territorio strategica anche per uno sviluppo turistico di Marina di Carrara.

Prende la parola il Sindaco **Zubbani**, introducendo l'argomento della variante Generale al Piano Strutturale approvato con delibera dell'anno 2012, da adeguare in conformità con la proposta del Tavolo tecnico ai sensi dell'art 50 della L.R. 65/2014.

Ricorda che nell'anno 2009 l'Amministrazione ha adottato il piano Strutturale, su cui i cittadini hanno poi presentato una serie di Osservazioni.

Ricorda che il Piano stesso fu approvato, dopo l'esamina delle osservazioni, il 16 marzo 2012 con delibera di consiglio comunale n°28.

Ricorda che in seguito la Regione Toscana, attraverso delibera di giunta, al fine di verificare l'eventuale contrasto dello stesso con il PIT, (ossia Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico), ha indetto la Conferenza Paritecnica Interistituzionale, ai sensi dell'art 25 della L.R. 01/2005 la quale ha effettuato delle precisazioni alla normativa della Variante.

Ricorda che il Consiglio Comunale in data 12.12.2012, con delibera n° 108 ha approvato le modifiche della Commissione Paritecnica Interistituzionale.

Ricorda che il comitato di Anderlino ha intrapreso ricorso al TAR avverso la delibera del piano Strutturale.

Comunica che il **TAR Toscana**, con sentenza dell'anno 2016, ha annullato, per quanto riguarda l'UTOE 9, quanto deliberato dalla conferenza Paritecnica Interistituzionale suddetta, in quanto ha riscontrato in essa una carenza nelle motivazioni.



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

Comunica che l'Amministrazione in data 30.09.2016 ha trasmesso alla Regione Toscana copia della sentenza del TAR Toscana al fine di attivare tutte le procedure necessarie per riattivare il procedimento finalizzato al superamento di quanto sentenziato.

Comunica che è stato attivato il tavolo Tecnico ai sensi degli artt 48 e 50 della L.R. toscana 65/2014, che in data 13.02.2017 a seguito dell'attività istruttoria, ha integrato lo strumento urbanistico ed ha ritenuto superate le condizioni espresse dal TAR.

Conclude l'argomento affermando che adesso compito dell'Amministrazione è deliberare la condivisione della proposta del Tavolo tecnico e di adeguare la Variante Generale al Piano Strutturale approvata con deliberazione Consigliare n°28 del 16.03.2012 in modo da poter consentire la stesura del Piano Operativo Comunale.

Il sindaco **Zubbani** aprendo l'ultimo argomento **ossia** l'aggiornamento della situazione relativa all'Area SINDIAL Ex Enichem.

Ricorda che dopo la chiusura dello stabilimento nel lontano 1984, è iniziato un percorso tra Ministero, Regione Toscana e Società, finalizzato alla bonifica ed al recupero dell'intera area di proprietà, della consistenza di circa 17 ettari. Tale bonifica interessa una vasta area del territorio comunale e permetterà anche il recupero della stessa secondo le previsioni a scopo produttivo del vigente Piano Strutturale.

Ricorda che ad oggi l'azienda ha proceduto soltanto alle operazioni di bonifica sulla falda acquifera.

Comunica che a breve probabilmente dovrà essere siglato il protocollo d'intesa fra i ministeri, gli enti locali e la proprietà per quanto riguarda la bonifica dei terreni.

Comunica che la Regione Toscana ha chiesto al Comune, al fine di recuperare l'area il prima possibile una volta effettuata la bonifica dell'area, di stralciare



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

l'area dal perimetro del Piano Operativo Comunale in quanto gli strumenti attuali, in linea con le previsioni del Piano strutturale, tale da permettere in tempi brevi la sua reindustrializzazione.

Quanto sopra premesso comunica che è intenzione dell'Amministrazione, effettuare lo stralcio dell'area dal perimetro del POC al fine di accelerare il recupero e la riqualificazione dell'area in oggetto.

Prende la parola il consigliere **Bienamè** affermando di non essere d'accordo con le Varianti puntuali agli strumenti di pianificazione effettuate su richieste di singoli individui e di ritenere che il ritardo sull'approvazione del nuovo POC sia una mancanza dell'Amministrazione attualmente in carica che non ha portato a termine quanto in programma.

Risponde il Sindaco **Zubbani** affermando poter anche capire le critiche alla mancata adozione del Piano Operativo Comunale, ma che questo non debba essere il presupposto per bloccare il recupero di un'intera area, strategica per la città. Comunica che quest'Amministrazione procederà comunque a dare l'avvio del procedimento della variante vincolando la cessione delle aree a prezzi concordati con gli Enti Istituzionali.

La riunione si conclude alle ore 12:45.

Il Segretario:
(Luca Coppo)

Il Presidente della Commissione 3^a
(Leonardo Buselli)