

**COMUNE DI MASSA MARITTIMA**  
**PROVINCIA DI GROSSETO**

**ORIGINALE**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE**  
**DEL**  
**CONSIGLIO COMUNALE**

**Numero 54 Del 31-07-12**

**Oggetto: PIANO DI RECUPERO AREA COMPLESSO EDILIZIO EX MOLINO BADI  
(P.A.12 -MG3)- APPROVAZIONE DEFINITIVA**

L'anno duemiladodici e questo giorno trentuno del mese di luglio alle ore 09:30, in MASSA MARITTIMA, nella sala Consiliare, convocato il Consiglio Comunale ai sensi di legge e regolamento. In apertura della discussione del presente punto all'O.d.g. risultano presenti i Sig.ri:

<b>BAI LIDIA</b>	<b>P</b>	<b>VENTURI GIULIA</b>	<b>P</b>
<b>FUSI MARCELLO</b>	<b>P</b>	<b>BARBI TIZIANA</b>	<b>P</b>
<b>ZAZZERI FLAVIO</b>	<b>P</b>	<b>LO PRESTI LUIGI MARIO</b>	<b>P</b>
<b>FEDELI LUCIANO</b>	<b>P</b>	<b>MONTOMOLI FEDERICO</b>	<b>P</b>
<b>LENZI SONIA</b>	<b>P</b>	<b>ORIZZONTE GENNARO</b>	<b>P</b>
<b>CIVILINI STEFANO</b>	<b>A</b>	<b>MAZZEI FRANCESCO</b>	<b>P</b>
<b>ZAGO GIANCARLO</b>	<b>A</b>	<b>FAVILLI GIOVANNI</b>	<b>A</b>
<b>RAPEZZI RICCARDO</b>	<b>A</b>	<b>SANTINI LUCA</b>	<b>A</b>
<b>MAGRINI ANNA</b>	<b>P</b>		

Assegnati n. 17	Presenti n. 12
In carica n. 17	Assenti n. 5

Popolazione legale abitanti N. 9.518

Partecipa il Segretario Generale del Comune Sig. DR. GIOVANNI RUBOLINO.  
Accertato quindi il numero legale dei presenti per essere l'adunanza valida in Prima Convocazione il Sig. BAI LIDIA nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e apre la seduta.

Il sindaco introduce l'argomento in discussione al presente punto dell'odierno ordine del giorno cedendo la parola all' assessore Morandi.

Entra in aula il consigliere sig. Luca Santini.

L' assessore sig. Daniele Morandi illustra la proposta di deliberazione in esame facendo riferimento alla documentazione agli atti. Fa presente che in occasione della riunione della commissione consiliare convocata per trattare la pratica non è stato raggiunto il numero legale. I presenti hanno comunque avuto modo di esaminare gli atti. Illustra in sintesi, facendo riferimento ai documenti allegati, i contributi esterni pervenuti nell'ambito della valutazione ambientale strategica.

Il capogruppo di minoranza sig. Federico Montomoli fa riferimento alle osservazioni pervenute soprattutto dal Ministero per i Beni Culturali. Dichiaro che il tecnico progettista dell'intervento dovrebbe essere non rimandato a settembre ma addirittura bocciato, e che le sue controdeduzioni alle osservazioni sono supponenti. Aggiunge che troppe volte si è assistito a errori e veri e propri scempi a causa di tecnici che non hanno letto il contesto ambientale in cui erano inserite le loro opere. Cita ad esempio l'edificio della Banca Popolare di Novara e il parcheggio dei Bastioni, facendo presente che trattasi di opere approvate dai Consigli Comunali. Afferma di ritenere che il progetto in esame sarebbe apprezzabile se fosse un recupero di qualità, pertanto bisognerebbe chiederne la modifica e successivamente il riesame da parte del Ministero Beni Culturali. Richiama l'attenzione dei consiglieri sulla convenzione, da cui si capisce che almeno una parte degli oneri di urbanizzazione verrà scorporata. Fa presente che in questi casi si dovrebbe progettare e realizzare le opere di urbanizzazione prima di ottenere il rilascio del permesso di costruire. Sottolinea pertanto difformità con il regolamento vigente. Aggiunge che nell'attuale situazione di emergenza idrica prima di avviare interventi di questo tipo bisognerebbe affrontare il problema dell'approvvigionamento idrico.

Il consigliere di maggioranza sig.na Giulia Venturi fa presente che il gruppo ha una visione completamente diversa da quella del consigliere sig. Montomoli e ritiene pertanto che il progetto sia valido. Sottolinea il fatto che le volumetrie rimangano invariate, pertanto il progetto non prevede modifiche strutturali eccessive.

Il capogruppo di minoranza sig. Luca Santini afferma di giudicare positivo il recupero del Molino Badii, che allo stato attuale è fatiscente. Ritiene però blande le risposte dell'Amministrazione rispetto alle osservazioni della Sovrintendenza.

Il consigliere di maggioranza sig.ra Anna Magrini afferma di ritenere positivo che un imprenditore voglia investire sul territorio.

Il consigliere di minoranza sig. Gennaro Orizzonte spiega che la posizione del gruppo non è contraria a priori, ma è volta soltanto a tenere conto delle osservazioni del Ministero. Precisa che il Ministero non dice di non recuperare la struttura, ma solo di rispettarne la natura, in quanto potrebbe essere un' importante testimonianza di archeologia industriale. Afferma che il Ministero si riserva azioni di tutela, pertanto il gruppo non può assumersi la responsabilità di un intervento che rischia di essere successivamente fermato dalla Sovrintendenza.

L' assessore sig. Daniele Morandi fa presente che il parere della Sovrintendenza è un parere autorevole ma c'è comunque la capacità dei tecnici e di questo Consiglio di individuare soluzioni alternative. Ponga eventualmente la Sovrintendenza il vincolo se lo ritiene opportuno. Fa presente che le previsioni urbanistiche configurano una pretesa economica degli interessati che la Magistratura ha più volte messo in rilievo, pertanto chi amministra decide quali responsabilità deve assumersi, in base anche alle proprie competenze, e le autorità che ne hanno il potere devono eventualmente assumersi la responsabilità di apporre il vincolo. Afferma di ritenere che l'Amministrazione Comunale debba assumersi la responsabilità di rispondere alle legittime aspettative dei cittadini, e dà atto che la minoranza probabilmente non ha esaminato la pratica con attenzione. Invita il Consiglio Comunale a guardare alla sostanza delle cose e a considerare la realtà di un manufatto che, sebbene possa ritenersi una testimonianza di archeologia industriale, è destinato a perdersi, anche perché la situazione di crisi non permetterebbe di reperire altre risorse per il recupero della struttura.

Il consigliere di minoranza sig. Francesco Mazzei afferma di non condividere affatto l'atteggiamento dell'assessore sig. Morandi e dell'Amministrazione, di continua sfida alla sovrintendenza e alle autorità, e di ritenere che l'atteggiamento giusto sarebbe stato quello di disporsi a rivedere il progetto. Dichiaro di rifiutare l'impostazione secondo cui il progetto va realizzato per forza altrimenti la struttura crolla, e di ritenere che piuttosto che realizzare un obbrobrio è preferibile che la struttura crolli.

Il capogruppo di minoranza sig. Luca Santini esprime l'auspicio che durante la realizzazione dell'intervento si trovi l'accordo con la Sovrintendenza allo scopo di non fermare i lavori, esprime pertanto parere condizionato a questa eventualità.

Il capogruppo di minoranza sig. Federico Montomoli afferma che l'Amministrazione fa finta di non capire e mette in bocca parole non dette e concetti non espressi. Dichiaro che il progetto è brutto e l'interesse del privato andrebbe comunque coniugato alla necessità di fare le cose con criterio.

Il sindaco afferma che l'osservazione della Sovrintendenza è stata accolta non stoppando l'iter del progetto, che altrimenti non sarebbe stato attuato a causa della scadenza del regolamento urbanistico, ma imponendo ai privati di considerare le osservazioni. Dichiaro di rifiutare le accuse di mantenere un atteggiamento di "sfida" nei confronti della Sovrintendenza, con la quale invece l'Amministrazione ha un dialogo costante e un rapporto di collaborazione serena, finalizzata a trovare soluzioni idonee a garantire gli interessi pubblici e la tutela del patrimonio. Fa presente che lo stesso assessore che realizzò il progetto del parcheggio nell'area delle Clarisse è successivamente diventato promotore di un comitato per la tutela di altre aree del centro. Afferma che anche l'Amministrazione vorrebbe recuperare il patrimonio rispettandone la natura, ma i tempi del Ministero di cui la Sovrintendenza è espressione non consentono di intervenire in tempo, considerando anche che l'edificio, depredato da tutti, rischia di non poter essere più recuperato.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n.21 del 31/03/2004, con la quale è stato approvato il Piano Strutturale Comunale ai sensi e per gli effetti dell'art.36 comma 10 della L.R. 5/1995, e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la pubblicazione dell'approvazione del Piano Strutturale sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT n. 18 del 05/05/2004) quale data di effettiva entrata in vigore dello Strumento Urbanistico di Piano Strutturale Comunale;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n.48 del 30/07/2007, con la quale è stato approvato il Regolamento Urbanistico Comunale ai sensi e per gli effetti dell'art.17 della L.R. 1/2005, e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la pubblicazione dell'approvazione del Regolamento Urbanistico sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT n. 39 del 26/09/2007) quale data di effettiva entrata in vigore dell' Atto di Governo - Regolamento Urbanistico Comunale;

Vista L.457/1978, art. 27 e 28, relativamente alla individuazione e alla disciplina delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente che in sua attuazione ha visto in sede di R.U. l'individuazione cartografica delle aree degradate e soggette a PIANO DI RECUPERO,

VISTA la delibera di Consiglio Comunale n.42 del 15/07/2006, relativa all'approvazione del Regolamento per il Garante della Comunicazione nel rispetto di quanto stabilito al Titolo II "Norme procedurali comuni", Capo III "Gli istituti della partecipazione", della L.R. 1/2005;

VISTA la proposta di Piano Attuativo avanzata dal Sig. Franco Zanaboni, Prot.4854 del 06.04.2009 per il Piano di recupero Area Complesso edilizio Ex Molino Badii (P.A. 12 –MG3);

DATO ATTO che con D.G.C n. 273 del 05.11.2009 avente ad oggetto l'approvazione del Rapporto preliminare nel quale si indicava di procedere a VAS ai sensi del ex D.Lgs 152/2006;

DATO ATTO che per il Piano Attuativo di cui trattasi, ai fini della L. R.T. n. 10 del 12.02.2010, è stata avviata la procedura di VAS e nello specifico, ai sensi dell'art. 23 della predetta legge, è avvenuta la trasmissione del Documento Preliminare ( **Allegato 1**), predisposto dal Proponente Sig. Franco Zanaboni in data 09.01.2012 Prot 1530 alla Autorità Competente, individuata nella Giunta Comunale e ai Soggetti Competenti, in data 10.01.2012 Prot 292, individuati in Regione Toscana, Provincia di Grosseto, Arpat, Ufficio Genio Civile, Ato 6 Ombrone, Ato Toscana Sud Rifiuti, AUSL n. 9 di Grosseto, Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Siena e Grosseto, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesistici della Toscana e alla Soprintendenza dei beni archeologici della Toscana.

DATO ATTO inoltre che ai sensi dell'art. 25 della L.R.T. n. 10/2010, la Documentazione composta da: Proposta di Piano, Rapporto ambientale e Sintesi non tecnica, predisposta dal Proponente, è stata inviata all'Autorità competente (Prot. 1546 del 23. 03.2012) e ai soggetti competenti( Prot. 4221 del 28.03.2012) e ne è stato dato Avviso con pubblicazione sul BURT n. 13 del 28.03.2012;

VISTO il Deposito dei documenti costituenti il Piano Attuativo all'Ufficio Regione Toscana – U.R.T.A.T. di Grosseto con Deposito 1161 del 13.03.2012;

VISTA la Determina Dirigenziale n. 13 del 15/09/2009, con la quale il Responsabile del Settore 3 Gestione ed Uso delle Risorse del territorio, nominava L'Istruttore direttivo tecnico Sig. Michele Mori quale Garante della Comunicazione relativamente al procedimento di adozione ed approvazione del Piano di recupero Area Complesso edilizio Ex Molino Badii (P.A. 12 –MG3);

VISTO il Rapporto del Garante della Comunicazione nel rispetto di quanto stabilito all'art.16 comma 3 della L.R. 1/2005 (**Vedi allegato 2**);

VISTA la deliberazione C.C. n18 del 26.04.2012 di Adozione del P. di R. (**Allegato 3**);

VISTO che la delibera di adozione con i relativi allegati è stata depositata presso l'Amm.ne Comunale per la durata di 45 gg dalla data di pubblicazione sul BURT n. 20 del 16.05.2012;

VISTA la documentazione relativa alle osservazioni presentate in merito alla procedura di VAS, (**Vedi allegato 4**)

VISTA l'istruttoria delle osservazioni presentate alla procedura di VAS, contenuta nella relazione di Proposta di approvazione del Parere Motivato, redatta dal Responsabile del Settore 3 arch. Assuntina Messina (**Vedi allegato 5**)

VISTA la deliberazione di G.C. n.165 del 10.07.2012, con la quale veniva approvato il Parere positivo Motivato previsto dall'art.26 della L.R. 10/2010 e s.m.i.;(**Allegato 6**)

VISTA la Dichiarazione di Sintesi redatta dal Proponente ( prot.9761 del 24.07.2012) -(**Allegato 7**) nel rispetto di quanto indicato all'art.27 della L.R. 10/2012 e s.m.i. , che illustra il processo decisionale seguito, in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel progetto di Piano Attuativo e come si è tenuto conto del Rapporto Ambientale e degli esiti delle consultazioni , nonché la motivazione delle scelte fatte alla luce delle alternative possibili individuate;

DATO ATTO del parere di adeguatezza delle indagini geologico tecniche a supporto del P. di R. dell'area a del complesso edilizio "ex Mulino Badii" (Deposito 1161 del 13.03.2012) espresso dall' Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Grosseto – Siena e Opere Marittime inviato in data 07.05.2012 prot.5808;

VISTI gli elaborati costituenti il Piano di Recupero in argomento come di seguito elencati e modificati a seguito dell'accoglimento dei contributi e delle osservazioni al procedimento di VAS:

**INT. 3 – 1** Relazione storico-architettonica.

**INT. 3 – 2** Estratto da R.U. – Estratto di mappa catastale – Cartografia dei vincoli.

**INT. 3 – 3** Documentazione fotografica e documentazione catastale.

**INT. 3 – 4** Stato Attuale: Piano Quotato-Estratto da CRT- Planimetria Generale-Sezione Ambientale.

**INT. 3 – 5.1-** Stato Attuale: Piante "Molino".

**INT. 3 – 5.2-** Stato Attuale: Prospetti e Sezioni "Molino".

**INT. 3 – 6** Stato Attuale: Piante-Prospetti – Sezioni "Villa" e altri fabbricati.

**INT. 3 – 7** Stato Attuale: calcolo volume esistente.

**INT. 3 – 8** Stato di Progetto: Piano Sovrapposto – Planimetria Generale – Sezione Ambientale.

**INT. 3 – 9.1-**Stato di Progetto: Individuazione Unità Minime d'Intervento (U.M.I.)

Verifica Standard Urbanistici

Verifica Parcheggi e spazi di manovra.

**INT. 3 – 9.2-**Stato di Progetto: Verifica Superfici Permeabili (Art. 7.2 NTA del R.U.)  
Verifica Verde di corredo pubblico.

**INT. 3 – 10.1-** Stato di Progetto: Piante “Molino”.

**INT. 3 – 10.2-** Stato di Progetto: Prospetti e Sezioni “Molino”.

**INT. 3 – 11.1-** Stato di Progetto: Piante p. Terra e p. Primo “Villa” e altri Fabbricati.

**INT. 3 – 11.2-** Stato di Progetto: Piante p. Secondo e p. Copertura “Villa” e altri Fabbricati.

**INT. 3 – 11.3-** Stato di Progetto: Prospetti e Sezioni “Villa” e altri Fabbricati.

**INT. 3 – 12** Stato di Progetto: Calcolo volume di progetto.

**INT. 3 – 13** Stato di Progetto: Schema dei sottoservizi.

- RELAZIONE GEOLOGICA DI FATTIBILITA' AI SENSI DEL D.P.G.R. 53/R.
- NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE modificate a seguito del recepimento dei contributi alla VAS.
- CORRISPONDENZA CON GLI ENTI (Acquedotto del Fiora, Italgas, ENEL) E PARERI.
- SCHEMA DI CONVENZIONE
- RAPPORTO AMBIENTALE E SINTESI NON TECNICA

VISTA l'Istruttoria Conclusiva redatta dal Responsabile del Settore 3 –Urbanistica e pianificazione ed uso del Territorio Prot.int.-1584 del 24.07.2012, redatta ai sensi dell'art. 16 della L.R.T. n.1/2005 e ss.mm.ii.(**Allegato 8**)

VISTA l'Attestazione di Conformità al Regolamento Urbanistico agli strumenti di Pianificazione sovraordinata del Piano di Recupero così come sopra modificato , redatta dal Responsabile del Procedimento Arch. Assuntina M. Messina, Responsabile del Settore 3 - Urbanistica - Gestione ed Uso delle Risorse del Territorio, nel rispetto di quanto stabilito dall'art.16 della L.R. 1/2005 (**Vedi allegato 9**);

Acquisito il parere favorevole del responsabile dei servizi interessati, reso ai sensi dell' art. 49 del D.lgs. 267/2000 come da prospetto allegato;

Con voti n. 10 favorevoli, n. 3 contrari (Consiglieri Orizzonte, Montomoli, Mazzei), resi dai presenti e votanti per alzata di mano

## **DELIBERA**

DI APPROVARE, il Piano di recupero Area Complesso edilizio Ex Molino Badii (P.A. 12 –MG3) e costituito dagli elaborati di seguito elencati e conservati presso l'Ufficio Urbanistica:

**INT. 3 – 1** Relazione storico-architettonica.

**INT. 3 – 2** Estratto da R.U. – Estratto di mappa catastale – Cartografia dei vincoli.

**INT. 3 – 3** Documentazione fotografica e documentazione catastale.

**INT. 3 – 4** Stato Attuale: Piano Quotato-Estratto da CRT-Planimetria Generale-Sezione Ambientale.

**INT. 3 – 5.1-** Stato Attuale: Piante “Molino”.

**INT. 3 – 5.2-** Stato Attuale: Prospetti e Sezioni “Molino”.

**INT. 3 – 6** Stato Attuale: Piante-Prospetti – Sezioni “Villa” e altri fabbricati.

**INT. 3 – 7** Stato Attuale: calcolo volume esistente.

**INT. 3 – 8** Stato di Progetto: Piano Sovrapposto – Planimetria Generale – Sezione Ambientale.

**INT. 3 – 9.1-**Stato di Progetto: Individuazione Unità Minime d’Intervento (U.M.I.)  
Verifica Standard Urbanistici

Verifica Parcheggi e spazi di manovra.

**INT. 3 – 9.2-**Stato di Progetto: Verifica Superfici Permeabili (Art. 7.2 NTA del R.U.)  
Verifica Verde di corredo pubblico.

**INT. 3 – 10.1-** Stato di Progetto: Piante “Molino”.

**INT. 3 – 10.2-** Stato di Progetto: Prospetti e Sezioni “Molino”.

**INT. 3 – 11.1-** Stato di Progetto: Piante p. Terra e p. Primo “Villa” e altri Fabbricati.

**INT. 3 – 11.2-** Stato di Progetto: Piante p. Secondo e p. Copertura “Villa” e altri Fabbricati.

**INT. 3 – 11.3-** Stato di Progetto: Prospetti e Sezioni “Villa” e altri Fabbricati.

**INT. 3 – 12** Stato di Progetto: Calcolo volume di progetto.

**INT. 3 – 13** Stato di Progetto: Schema dei sottoservizi.

- RELAZIONE GEOLOGICA DI FATTIBILITA’ AI SENSI DEL D.P.G.R. 53/R.

- NORME TECNICHE D’ATTUAZIONE modificate a seguito del recepimento dei contributi alla VAS.

- CORRISPONDENZA CON GLI ENTI (Acquedotto del Fiora, Italgas, ENEL) E PARERI.

- SCHEMA DI CONVENZIONE

DI APPROVARE, gli elaborati e gli atti costituenti la procedura di VAS inerente il Piano di recupero Area Complesso edilizio Ex Molino Badii (P.A. 12 –MG3) costituita dagli elaborati di seguito elencati e conservati presso l’Ufficio Urbanistica:

- Documento Preliminare;
- Rapporto Ambientale;
- Sintesi non Tecnica;
- Parere Motivato ( D.G.C. n. 165 del 10.07.2012)
- Dichiarazione di Sintesi;

DI CONSIDERARE quale parte integrante della presente deliberazione i seguenti documenti:

- l’Attestazione di Conformità al Regolamento Urbanistico, agli strumenti di Pianificazione sovraordinata, così come redatta dal Responsabile del Procedimento Arch. Assuntina M. Messina Responsabile del Settore 3 Urbanistica gestione ed uso del territorio, nel rispetto di quanto stabilito dall’art.16 della L.R. 1/2005,
- l’Istruttoria Conclusiva redatta dall’arch. Assuntina M. Messina;

DI TRASMETTERE copia del presente atto deliberativo a:

il Responsabile del Settore 3 Assetto e Uso del Territorio, Arch. Assuntina M. Messina, per gli adempimenti di cui all’articolo 69 della L.R. 1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, relativamente a:

- deposito del presente atto deliberativo presso la sede comunale, Ufficio Urbanistica;
- pubblicazione del relativo avviso di deposito sul B.U.R.T.;
- pubblicazione dell’avviso di deposito all’Albo Pretorio comunale;
- trasmissione degli atti alla Provincia di Grosseto, piazza Dante Alighieri 35 – 58100 Grosseto.

DI RENDERE la presente Deliberazione, stante l’urgenza, immediatamente eseguibile con separata votazione resa per alzata di mano che dà il seguente risultato: n. 10 favorevoli, n. 3 contrari (Consiglieri Orizzonte, Montomoli, Mazzei)

**PARERI DI CUI ALL'ART. 49 D.LGS N° 267 DEL 18/08/2000**

Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA si esprime parere:

**Favorevole**

Data, 24-07-2012

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
DOTT.SSA MESSINA ASSUNTINA

---



Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
BAI LIDIA

IL SEGRETARIO GENERALE  
DR. GIOVANNI RUBOLINO

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che copia della presente deliberazione è stata affissa:

<p>- All'Albo Pretorio Comunale dal 06-08-12 al 21-08-12 per la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi. - E' stata comunicata ai Capigruppo Consiliari in data            con protocollo n. . Dal Municipio, li 06-08-12</p> <p>IL MESSO COMUNALE</p>	<p>Ripubblicata all'Albo Pretorio Comunale dal .....al..... e contro di essa sono/non sono state presentate opposizioni.</p> <p>Dal Municipio, li .....</p> <p>IL MESSO COMUNALE</p>
--	--

**ESECUTIVITA'**

LA PRESENTE DELIBERAZIONE E' DIVENUTA ESECUTIVA IL 31-07-12:

- Decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, D.LGS N° 267 del 18/08/2000.
- Immediatamente eseguibile ex. Art. 134, comma 4, D.LGS N° 267 del 18/08/2000;

Li , 01-08-12

IL SEGRETARIO GENERALE  
DR. GIOVANNI RUBOLINO