

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

COPIA

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

**Numero 3 Del 07-01-20**

**Oggetto: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO FONDAZIONE RIFUGIO S.ANNA -RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATI PRODUTTIVI PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO COMMERCIALE IN MASSA MARITTIMA-APPROVAZIONE CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART.28 BIS DEL DPR 380/2001.**

L'anno duemilaventi e questo giorno sette del mese di gennaio alle ore 21:20, in MASSA MARITTIMA, nella sala Consiliare, convocato il Consiglio Comunale ai sensi di legge e di regolamento. In apertura della discussione del presente punto all'O.d.g. risultano presenti i Sig.ri:

<b>GIUNTINI MARCELLO</b>	<b>P</b>	<b>MARCONI IRENE</b>	<b>P</b>
<b>FIORINI BARBARA</b>	<b>P</b>	<b>BALESTRI LORENZO</b>	<b>P</b>
<b>GIOVANNETTI MAURIZIO</b>	<b>P</b>	<b>BORELLI FIORENZO</b>	<b>P</b>
<b>GIULIANI ALESSANDRO</b>	<b>P</b>	<b>MAZZINGHI MARCO</b>	<b>A</b>
<b>FAZZINI GIULIANA</b>	<b>P</b>	<b>BUSSOLA LOREDANA</b>	<b>P</b>
<b>Gucci Maria Angela</b>	<b>P</b>	<b>BROGI DANIELE</b>	<b>P</b>
<b>TERROSI IVAN</b>	<b>P</b>		

Assegnati n. 13	Presenti n. 12
In carica n. 13	Assenti n. 1

Popolazione legale abitanti N. 8.614

Partecipa il Segretario Generale del Comune Sig. Mucci Francesca.  
Accertato quindi il numero legale dei presenti per essere l'adunanza valida in Prima Convocazione il Sig. GIUNTINI MARCELLO nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e apre la seduta.

Consiglieri presenti e votanti: 12.

Il Sindaco introduce precisando che è la quarta volta che viene affrontato l'argomento, la prima volta in occasione dell'incarico di studio sugli impatti sulla rete commerciale, le altre tre volte per l'approvazione del Permesso di Costruire convenzionato; nella seduta del 20.12 è stata effettuata una disamina approfondita anche grazie all'illustrazione dell'Ing. Parenti, in questa sede ritiene di dover fare un breve descrizione. Precisa come l'intervento in questione, di valenza edilizia e non urbanistica, è di interesse pubblico in quanto è il primo step della rigenerazione urbana di un'area, consente il recupero di volumi vetusti, la creazione di posti di lavoro, nonché introiti per il comune in quanto le opere realizzate dalla società, in particolare la rotatoria e i parcheggi, non sono a scomputo di oneri di urbanizzazione. Il progetto prevede due aree distinte, ma attigue:

1 – area CONAD di circa 720 mq di superficie di vendita di prodotti alimentari

2 – area di circa 490 mq di superficie di vendita di prodotti non alimentari, per il quale al momento non vi è nessuna richiesta depositata presso il SUAP da parte di alcun soggetto; tale area potrebbe essere frazionata in due esercizi di vicinato.

Sugli aspetti commerciali relativi ad una media struttura di vendita, quale è quella oggetto dell'intervento, il Sindaco passa la parola all'Assessore Santini, il quale fa presente che per approfondire tale aspetto, anche per la delicatezza del tema e le possibili ripercussioni che l'inserimento di tale nuovo esercizio avrà nella realtà socio-economica massetana, l'Amministrazione si è avvalsa di una società altamente specializzata in materia, la TradeLab, che ha condotto tale studio articolandolo in quattro parti:

- 1) Il quadro di riferimento progettuale – contiene descrizione delle caratteristiche della media struttura di vendita mista, la definizione di bacino gravitazionale, la stima del fatturato attratto e l'indicazione della consistenza della rete distributiva al dettaglio nell'area gravitazionale;
- 2) Descrizione degli impianti settoriali e occupazionali- contiene la descrizione degli effetti settoriali e occupazionali, condotta con riferimento alla media struttura di vendita mista del Comune di Massa Marittima;
- 3) Valutazione sulla rete commerciale al dettaglio del comune di Massa Marittima – contiene le evidenze risultanti dell'utilizzo degli indicatori di presidio della consistenza della rete commerciale viene confrontata con l'offerta del Comune di Massa Marittima con i Benchmark provinciali e regionali;
- 4) Considerazioni di sintesi sugli impatti settoriali e occupazionali – riassume i principali risultati a cui si è giunti con riguardo agli impatti settoriali e occupazionali derivanti dall'apertura della media struttura mista del Comune di Massa Marittima.

La premessa a tale studio è che la TradeLab, così come si fa in generale per tali valutazioni, si è avvalsa di indicatori quantitativi che avrebbero l'obiettivo di prevedere una situazione molto più complessa di quella che tali indicatori possono stimare, ma che ci permettono, però, di valutare e capire attraverso stime se l'inserimento nel tessuto economico di una nuova struttura di vendita ha la possibilità, in termini quantitativi, di poter esistere e di creare ripercussioni in base al valore dei consumi stimati della realtà economica presa in visione.

Lo studio, quindi, ha rilevato che l'apertura della nuova struttura di vendita dovrebbe riportare in Massa Marittima quei consumi che attualmente sono dirottati verso altri Comuni limitrofi (soprattutto quello destinato verso le medie e grandi strutture di vendita ubicate in Follonica), andando notevolmente ad incrementare il fatturato della media struttura di vendita presenti nel territorio massetano, complessivamente. Inoltre l'inserimento di una nuova struttura di media-vendita prevede un incremento dell'occupazione di complessiva n. 16 unità, dato da circa n. 18 unità da destinare al nuovo esercizio, con la possibile perdita dell'occupazione pari a n. 2 unità dell'esercizio in essere. Da ultimo, ma non in termini di importanza, la nuova struttura di vendita mista andrebbe a migliorare l'indice di modernità della rete commerciale, attualmente molto bassa rispetto sia al valore regionale che provinciale.

Conclusa l'esposizione dell'assessore Santini il Sindaco apre il dibattito.

Prende la parola Bussola la quale evidenzia come chiusura e solidarietà sono le caratteristiche tipiche dei minatori e sono anche le caratteristiche della realtà di Massa Marittima. Ritiene che l'intervento in questione è sovrapponibile con la realtà già esistente. Premette che pur non avendo una professionalità specifica sul tema il gruppo Lega è favorevole in termini sociologici al progetto del cambiamento, cambiamento che comunque suscita delle perplessità soprattutto verso la realtà dei piccoli commercianti. Massa ha un GAP, ha bisogno di una accelerata perché la cittadinanza ha bisogno di una alternativa per garantire la possibilità di scegliere: la staticità non porta progresso. E' bene valutare ciò che hanno fatto gli altri per cambiare, ma ci preme nello stesso tempo garantire gli operatori che sono già presenti nel territorio. Precisa che il gruppo Lega non vuole frenare questo progetto ritenuto di progresso, ma se lo stesso non sarà all'altezza delle aspettative allora il gruppo, nelle successive ed eventuali fasi che in questa sede dovranno essere discussi ed approvati relativi alla media struttura di vendita, potrà non essere favorevole.

Prende la parola Giuliani il quale precisa che seppur è vero che l'argomento viene posto all'attenzione del Consiglio per la terza volta preme precisare che questo non riguardava l'accordo della maggioranza; quest'ultimo riguardava, invece, una iniziativa commerciale nell'area Sant'Anna: Conad è stato conosciuto solo ora in queste sedi. Il gruppo Repubblicani per la centralità massetana si sono posti nel miglior modo affinché ciò risulti un bene per la comunità di Massa. La popolazione chiede questo intervento perché è stanca del "mercato monopolistico". Gli Amministratori devono far sì che l'intervento sia il più positivo possibile valutando anche l'altra faccia della medaglia. Cosa potrà accadere con l'apertura del nuovo supermercato? Nell'acquisire spazi sul mercato, che porterà ad una riduzione di prezzi ed a un miglioramento dei servizi, chi potrà rimetterci? I dettaglianti? Sarebbe stato opportuno e forse piaciuto un maggiore confronto su alcuni temi. Se CONAD acquisirà quote di mercato qualcun altro perderà quote di mercato: questo comporterà dei licenziamenti?

Lo studio doveva essere fatto ma il gruppo ritiene di non farlo proprio perché lascia aperte troppe perplessità. Inoltre, non ravvede, l'interesse pubblico nello spostamento dei parcheggi, nella rotatoria per il miglioramento della viabilità e nel pagamento degli oneri di urbanizzazione lo vede, invece, nella creazione di una maggiore concorrenza e quindi di un miglior servizio per i cittadini (consumatori) massetani. Precisa comunque che il Gruppo che rappresenta "vuole stare al gioco" chiedendo comunque di far tornare il supermercato, per lo sviluppo completo del progetto, in Consiglio.

Prende la parola Borelli il quale ribadisce come lo studio proposto sia stato predisposto a 500 km di distanza senza conoscere la realtà massetana: la popolazione massetana è in diminuzione e l'età media in aumento. Il territorio necessiterebbe di strutture dedite alla produzione. La nascita della nuova media struttura di vendita non creerà posti di lavoro, in quanto vi sarà una riduzione degli occupati nell'altro esercizio, così come il fatturato che sarà dato dalla riduzione del fatturato della Coop. Solo se si avesse un incremento demografico allora ci sarebbe bisogno di un altro punto vendita. Precisa, inoltre, che nei sette giorni (dal 30 dicembre al 7 gennaio) in cui è stato nuovamente convocato il consiglio comunale non ha avuto nessuna nuova informazione sull'argomento. Le perplessità rimangono.

Prende la parola Terrosi "Prima di entrare in merito al punto saliente in o.d.g. del presente Consiglio "Permesso di costruire convenzionato etc." voglio ricordare in questa aula, come siamo arrivati ad oggi, terza convocazione sull'argomento. Nei giorni precedenti alla preparazione del consiglio del 29/11/2019, si sono svolte due riunioni di conferenza dei 4 Capigruppo presenti in aula. Gli argomenti erano tanti ed importanti per poter essere affrontati in un unico Consiglio. Quindi con accordo unanime, decidemmo di discuterli in due distinti consigli. L'argomento di cui parliamo oggi, fu inserito nell'o.d.g. del consiglio del 20 dicembre u.s. Alla apertura del su citato consiglio, fu stabilito di comune accordo, di trattare solamente gli aspetti tecnici del progetto,

rimandando al successivo Consiglio del 30 dicembre 19 la votazione. Tutti noi garantimmo la presenza, tranne una assenza giustificata di un componente della maggioranza. Assistemmo ad una accurata presentazione, furono fatte domande di chiarimenti, a molte delle quali fu data risposta. Nei 10 giorni successivi, ognuno di noi singolarmente o in gruppo, poteva/doveva approfondire giustamente l'argomento. Cosa che, come gruppo "Massa avanti insieme" abbiamo fatto. Sabato 28 dicembre alle ore 21,26, arriva una mail del capogruppo Giuliani che chiede il rinvio del consiglio di lunedì 30 alle ore 15, programmato e pubblicato alla cittadinanza. La necessità era quella di procedere ad ulteriori approfondimenti. Si associano alla richiesta anche i due Capigruppo di "Massa Comune" e "Gruppo Lega". Ovviamente il Consiglio non poteva essere rinviato. Il 30 dicembre, come previsto e concordato nella seduta consiliare precedente, davanti alle Forze dell'ordine, alla stampa e ad un nutrito gruppo di cittadini, il Sindaco, la Giunta ed il gruppo "Massa avanti Insieme" si presentano e prendono atto della mancanza del numero legale, che di fatto inficia lo svolgimento della sessione Consiliare. I fatti agli atti sono questi. Credo che l'istituzione che rappresentiamo ed i cittadini stessi, avrebbero meritato più rispetto. In aula avremmo potuto dibattere, confrontarci e decidere assieme l'eventuale rinvio del voto. Questo avrebbe dato sicuramente spessore alle decisioni/convinzioni che ognuno di noi ha. Oggi siamo qua per riprendere il percorso, gli approfondimenti sono stati fatti, per quello che ovviamente è possibile. Oggi, come nel recente passato, non sono note richieste agli uffici Comunali preposti oltre a quella di Conad alimentari. Ipotizzare di fermare un investimento così importante per il nostro territorio, vincolando un nostro sì o un nostro no, a seconda della tipologia di negozio interessato allo spazio, che risulterà disponibile, è assai fuorviante. Chi ha scelto di mettersi in gioco a rappresentare i cittadini, si badi bene, non i propri elettori, deve assumersi le proprie responsabilità. Noi come gruppo "Massa Avanti Insieme" siamo consci della scelta di procedere con la concessione del "permesso di costruire convenzionato" come ben specificato nella proposta di delibera in oggetto"

Prende la parola Gucci" Gli interventi, che si sono succeduti ultimamente, sull'argomento all'ordine del giorno, sia a livello istituzionale che sui social, mi inducono ad alcune brevi considerazioni.

Forse non si è capito bene, o non è stato spiegato bene, o alcuni fanno finta di non capire, che anche in Italia, in applicazione di politiche comunitarie attuate con leggi nazionali e regionali, sono intervenute le tante auspiccate liberalizzazioni in vari settori produttivi, compreso quello commerciale, in nome delle tanto conclamate sburocratizzazione e semplificazione.

Il nuovo Codice del Commercio regionale approvato di recente ha ulteriormente liberalizzato le grandi e le medie strutture di vendita: in particolare, per queste ultime, è stata eliminata la programmazione comunale legata a specifici indirizzi e, pur mantenendole soggette ad autorizzazione da rilasciare contestualmente al permesso di costruire, ha evitato di sottoporle il rilascio a studi settoriali preliminari che comunque, per cura e scrupolo, il Comune ha deciso di far valutare. Requisiti essenziali risultano essere l'insediamento solo in aree ascrivibili alla categoria funzionale "commerciale al dettaglio" e l'osservanza degli standard di parcheggio, oltre, ovviamente, alla regolarità dell'immobile sotto l'aspetto edilizio.

Motivi per i quali mi sembra del tutto fuorviante il dibattito emerso sull'opportunità o meno di insediare tale tipo di struttura in quanto, fatte salve le condizioni urbanistiche ed edilizie prima citate, non vengono posti limiti a tali aperture se non attuate in forma aggregata con altre medie strutture.

Penso sia noto, infatti, che gli esercizi di vicinato insistono su superfici di vendita fino a 300 mq., mentre le medie strutture di vendita da mq. 301 a mq. 1500. Oltre trattasi di grandi strutture di vendita.

Motivo per il quale, una volta che gli uffici comunali, riuniti in conferenza di servizi, ne hanno valutato la fattibilità edilizio-urbanistica come avvenuto, resta ben poco da decidere sotto il profilo commerciale. D'altronde altre medie strutture di vendita potrebbero già insediarsi in aree aventi destinazione funzionali d'uso di cui trattasi e standard di parcheggio senza che l'Ente possa interdirlle l'apertura.

E', comunque, intuibile come nell'attuale periodo di crisi economica la concorrenza non sia ben accetta, ma penso e ritengo, così come avvenne a suo tempo con un certo proliferare di esercizi di ristorazione, che un potenziamento del tessuto commerciale possa risultare attrattivo e, quanto meno, riesca ad evitare l'esodo per gli acquisti che si sta verificando verso gli esercizi della costa o verso i centri commerciali del capoluogo dove si sono ben visti dal limitarne le aperture a quanto ci è dato di vedere! La tipicizzazione dei prodotti che alcuni esercizi hanno attuato sono, a mio giudizio, un valido esempio imprenditoriale.

Magari è necessario che ogni commerciante riveda le proprie strategie di offerta ed anche il Centro Commerciale Naturale, nato non a caso e di recente rinnovato nei suoi organismi, può costituire un importante momento di riflessione e non solo un ulteriore centro di ispiratore di eventi.

Tutto il resto a me sembra semplice e pura demagogia che rischia di mantenere la nostra cittadina in un "medioevo commerciale".

Cercare di rimettere, pertanto, oggi in discussione scelte sulle quali la cittadinanza si è già espressa con il voto sul programma presentato dalla coalizione in occasione delle recenti consultazioni amministrative appare cosa, mio parere, inopportuna e irresponsabile".

Il Sindaco prende atto degli interventi precisa come l'investitore ha fatto certamente le opportune verifiche di fattibilità visto l'ingente capitale che intende destinare al progetto. Sicuramente hanno più fiducia in Massa Marittima gli imprenditori estranei al territorio piuttosto che i massetani stessi. La dinamicità in un ambiente commerciale "stanco" fa sicuramente bene e il tema di chi lavora è di interesse di questa amministrazione. L'accoglimento del rinvio della seduta consigliare, inizialmente dallo stesso posticipato al 30.12.2019 e poi, richiesto dagli altri gruppi consiliare, alla seduta odierna è stato accordato proprio per effettuare, da parte di tutti, gli approfondimenti del caso e la massima condivisione dell'intervento. Ribadisce infatti che se non si fosse voluta cercare la massima condivisione sarebbe bastato porre la questione in votazione lo scorso 20 dicembre visto che i voti di Massa Avanti Insieme sarebbero stati più che sufficienti. Inoltre precisa che la scelta di presentarsi, con il Gruppo Massa Avanti insieme, alla convocazione del consiglio del 30 dicembre, pur sapendo che non ci sarebbe stato il numero legale, è stata dettata esclusivamente dal rispetto che questa amministrazione ha per i cittadini massetani .

Dichiara chiuso il dibattito e passa alla dichiarazioni di voto

Bussola per il gruppo Lega manifesta l'assenso all'intervento e alla proposta di delibera

Giuliani per il Gruppo Repubblicani per la centralità massetana pur con alcune perplessità sull'intervento precisa che il gruppo voterà favorevolmente, in quanto ritiene che la nascita del nuovo supermercato porterà un risparmio per le famiglie e i cittadini che approveranno questa scelta.

Terrosi per Massa Avanti insieme comunica il voto favorevole del gruppo.

Borelli comunica la contrarietà del gruppo Massa Comune alla proposta di delibera.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO che

- la Fondazione Rifugio S. Anna, Via Gramsci n.7, Massa Marittima, rappresentata dal SIGNOR LOCATELLI GIOVANNI FELINO Presidente e Legale Rappresentante, è proprietaria dei fabbricati ad uso industriale e/o produttivo artigianale (autorimessa, officina, magazzini, falegnameria) e di annessi di servizio (locali w.c., locale a servizio della Pesa) identificati catastalmente al Fg. 148 Part.IIe 73,74,82 del Comune di Massa Marittima, urbanisticamente conformi a seguito dei sotto elencati titoli abilitativi:
  - Licenza di costruire n.8 del 24/07/1973 e alla relativa variante Pro. Ed. n.5 del 26/01/87
  - Permesso di Costruire in Sanatoria n. 415 del 22/04/2015, con riferimento alla domanda di concessione in sanatoria del 29/03/1986, prot. 5274 – numero progressivo 0462185807, numeri di riferimento 1, 2, 3, 6, 8, 9, 10, 11e 12
  - Aut.edil. N. 3392 del 5/03/1985
- in data 31.07.2019 con prot. 14138, nell'ambito del Procedimento Unico Suap, è pervenuta al Comune di Massa Marittima richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, a nome del Sig. Locatelli Giovanni Felino, L.R. Fondazione Rifugio Sant'Anna, di seguito chiamato Proponente, avente per oggetto la "Ristrutturazione edilizia di fabbricati produttivi per la realizzazione di un nuovo edificio commerciale in Comune di Massa Marittima" .
- l'istanza di cui sopra è stata successivamente integrata con documentazione trasmessa in data 25.10.2019 prot. 14189 ed in data 09.12.2019 prot.16611.
- l'istanza di Permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001, è costituita dagli elaborati dettagliati nell' allegato "All Elenco Elaborati" a parte integrante e sostanziale.
- la documentazione, facente parte della richiesta di Permesso di costruire convenzionato di cui al prot. 14138 del 31.07.2019 e successive integrazioni, è consultabile in copia cartacea presso l'archivio il Settore 6 del Comune di Massa Marittima e al seguente link:  
<https://www.dropbox.com/sh/as2bc1cma89nysh/AABU2ENqYQtWiECzUCiOf0a?dl=0>
- Lo schema di Convenzione è costituito dai seguenti allegati che ne formano parte integrante e sostanziale:
  1. Allegato A – Convenzione
  2. All. Elenco Elaborati
  3. All. Sub Lettera A
  4. All. Sub. Lettera B
  5. All. Tavola di urbanizzazioni private ad uso pubblico
  6. All. Tavola Rotatoria

**VISTA** la richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e ssmmii, consistente nella demolizione e ricostruzione di edifici esistenti finalizzata alla realizzazione di una media struttura di vendita, di parcheggi pertinenziali, di una strada di accesso all'area, nonché di opere di urbanizzazione quali parcheggi ad uso pubblico, rotatoria su viabilità pubblica.

### DATO ATTO che

- L'area è identificata al Catasto del Comune di Massa Marittima al fg. 148 part.IIe 73,74,82;
- L'area oggetto d'intervento si trova nelle immediate vicinanze del Parco di Poggio, dello stadio comunale e dell'area residenziale di via XXV Aprile.
- L'area è caratterizzata dalla presenza di fabbricati ad uso artigianale in parte dismessi, rappresentata dal vigente Piano Strutturale come MG2 – La città consolidata ed in espansione e la corona urbana meridionale.
- L'area d'intervento di cui trattasi ricade in parte in Zona D1 ed in parte in zona F1.

- L'intervento relativo alla realizzazione dell'edificio commerciale mediante ristrutturazione edilizia di volumi esistenti, previsto dalla proposta progettuale in zona D1, è in linea con quanto prescritto dall'Art. **21** "Zone territoriali di tipo D- sottozona D1" delle NTA del Regolamento urbanistico.
- L'intervento relativo alla realizzazione dei parcheggi e della strada di accesso alla struttura commerciale previsto dalla proposta progettuale in zona F1 è in linea con quanto prescritto dall'Art. **27** "Zone territoriali di tipo F - sottozona F1" delle NTA del Regolamento urbanistico.

#### **CONSIDERATO**

che l'intervento proposto, con la richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, prevede:

- all'interno della zona classificata come D1 dal vigente strumento urbanistico, la ristrutturazione edilizia ricostruttiva consistente nella demolizione di fabbricati produttivi e contestuale ricostruzione di nuovo edificio ad uso commerciale, struttura media di vendita.
- la realizzazione del parcheggio pertinenziale all'esercizio commerciale, posizionato in parte in area D1 in parte in area F1.
- La realizzazione della viabilità di uso pubblico di accesso all'area e di parcheggi privati ad uso pubblico da cedere al Comune in area F1;
- La realizzazione di una rotatoria su viabilità pubblica;

#### **CONSIDERATO**

che nello schema di convenzione, allegato all'istanza di Permesso di Costruire Convenzionato, a fronte del rilascio del titolo abilitativo, si prevede:

- La realizzazione di opere di urbanizzazione, in particolare di una nuova rotatoria a servizio della viabilità comunale tale da regolare i flussi di traffico e assorbire anche il nuovo carico derivante dall'apertura della media struttura di vendita;
- La realizzazione di n. 35 parcheggi e strada carrabile di accesso, su area privata ad uso pubblico da cedere al Comune come meglio articolato nella Convenzione allegata, in sostituzione dei 30 posti auto esistenti nell'area ove verrà realizzata la viabilità prevista al punto precedente;
- che le opere di urbanizzazione citate non costituiranno somme a scomputo degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, che saranno interamente corrisposti in misura pari a €. 82.932,57 e versati in base alle normative e alle disposizioni comunali vigenti;

#### **VISTO**

- il DPR n.380/2001 e ss.mm.ii ;
- la LRT. n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio";
- Il PIT della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R. n. 37 del 27.03.2015;
- il PTCP della Provincia di Grosseto approvato con DPC n. 20 del 11.06. 2010;
- il Piano Strutturale del Comune di Massa Marittima approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.21 del 31/03/2004 ai sensi e per gli effetti dell'art.36 comma 10 della L.R. 5/1995 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il Regolamento Urbanistico del Comune di Massa Marittima approvato con D.C.C. n. n.48 del 30/07/2007, ai sensi e per gli effetti dell'art.17 della L.R. 1/2005, e successive modificazioni ed integrazioni;

**DATO ATTO** che il 13.12.2019, di cui al verbale prot 16843, si è chiusa la Conferenza dei Servizi , finalizzata a raccogliere i pareri dei Settori competenti in merito all'intervento di "Ristrutturazione edilizia di fabbricati produttivi per la realizzazione di un nuovo edificio commerciale in Comune di Massa Marittima- Via Gramsci" da attuarsi con Permesso di Costruire Convenzionato, corredato dei relativi pareri , il tutto allegato a parte integrante e sostanziale come "All Conferenza dei Servizi";

**RILEVATO** che, ai soli fini urbanistici, come si evince dal Parere del Settore 3 allegato alla Conferenza dei Servizi di cui sopra, di cui si riportano alcune conclusioni:

- ï in relazione alla Strumentazione territoriale di carattere sovraordinato rispetto a quella comunale, l'intervento proposto rispecchia quanto previsto dagli obiettivi del PIT/PPR e dalle disposizioni regionali della LRT n. 65/14 volte ad incentivare la razionalizzazione del Patrimonio edilizio esistente per promuovere la rigenerazione delle aree degradate al fine di evitare il maggiore consumo di suolo e rendendo attrattiva la trasformazione delle stesse.
- ï Il vigente Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto approvato nel 2010 promuove sia la diffusione capillare degli esercizi di vicinato, sia lo sviluppo di aree commerciali comprendenti grandi e medie strutture di vendita integrate funzionalmente nonché il riuso delle aree dismesse e la riqualificazione dei tessuti urbani, in modo da costituire nuove centralità per rinforzare la struttura urbana.
- ï in relazione al Nuovo PTCP e al Piano Strutturale Intercomunale per entrambi i quali le relazioni allegate all'avvio del procedimento confermano e ribadiscono l'indirizzo dato dal PIT/PPR.
- ï L'area oggetto d'intervento si trova nelle immediate vicinanze del Parco di Poggio in adiacenza all'area sportivo-ricreativa, del Rifugio S. Anna, complesso religioso sociale, con fabbricati ad uso artigianale in parte dismessi, rappresentata dal vigente Piano Strutturale come MG2 – La città consolidata ed in espansione e la corona urbana meridionale.
- ï La morfologia ambientale ed insediativa esistente indica la presenza accanto a strutture ed importanti attrezzature di interesse comunale ed extracomunale, la sporadica presenza di d'attività commerciali e di servizio.
- ï Tra le indicazioni strategiche fornite dal Piano strutturale per guidare azioni e modalità d'intervento si rileva in particolare “ il potenziamento e riqualificazione delle attività commerciali e di servizio mediante la costituzione di percorsi (...) da valorizzare ed arredare”.
- ï La proposta progettuale risulta in linea con l'indicazione strategica del PS in relazione agli interventi mirati alla riqualificazione e riutilizzazione di parte del complesso di edifici del Rifugio Sant'Anna.
- ï Per quanto riguarda il Regolamento urbanistico vigente:  
L'area d'intervento di cui trattasi ricade in parte in Zona D1 ed in parte in zona F1.  
L'intervento relativo alla realizzazione dell'edificio commerciale mediante Ristrutturazione edilizia di volumi esistenti, previsto dalla proposta progettuale in zona D1, è in linea con quanto prescritto dall'Art. 21 “Zone territoriali di tipo D- sottozona D1” delle NTA del Regolamento urbanistico, secondo il quale sono ammesse le seguenti condizioni:
  - la realizzazione, il completamento e l'adeguamento di strutture produttive;
  - la destinazione commerciale prevista è ammessa solamente per attività riferibili ad esercizi di vicinato, media distribuzione e grandi strutture di vendita.
  - La ristrutturazione edilizia è attuabile in forma diretta.
- ï L'intervento relativo alla realizzazione dei parcheggi e della strada di accesso alla struttura commerciale previsto dalla proposta progettuale in zona F1 è in linea con quanto prescritto dall'Art. 27 “Zone territoriali di tipo F - sottozona F1” delle NTA del Regolamento urbanistico, secondo il quale sono ammessi:
  - la realizzazione di servizi ed attrezzature di interesse comunale e sovracomunale;
  - la destinazione pubblica o di interesse pubblico consistente nella realizzazione di parcheggi privati ad uso pubblico.
  - La nuova edificazione è attuabile in forma diretta.

**RILEVATO** che, ai soli fini delle opere pubbliche proposte, come si evince dal Parere del Settore 4 allegato alla Conferenza dei Servizi sopra richiamata, di cui si riportano alcune conclusioni:

- ï Coerentemente con quanto previsto dall'art. 20 del codice dei contratti pubblici la documentazione è idonea ad identificare la fattibilità degli interventi;
- ï Le integrazioni proposte migliorano in modo sostanziale la gerarchia dei percorsi, garantendo maggiore sicurezza, e limitando il rischio di accessi incontrollati all'area a traffico limitato.
- ï Il progetto risulta quindi di pubblica utilità, non solo in relazione alla nuova viabilità a servizio della zona commerciale ma anche per la normale fruizione degli spazi pubblici;

**RILEVATO** che , come si evince dal Parere del Settore 6 allegato alla Conferenza dei Servizi :



- ï Tra le misure di semplificazione nel settore dell'edilizia previste dal Decreto Legge n.133 del 2014 (c.d. "Sblocca Italia") convertito con legge n.164 del 2014, vi è stata l'introduzione nel DPR 380/2001 del art. 28-bis "Permesso di Costruire Convenzionato".
- ï Tale istituto è utilizzato "Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata" ed ha una funzione accessoria rispetto al permesso di costruire, andando oltre al rilascio del titolo abilitativo, consentendo di regolare e strutturare un rapporto che rende più articolata la relazione giuridica tra richiedente e amministrazione comunale.
- ï In particolare, l'intervento ricade in un'area già urbanizzata dove la pianificazione attuativa nulla potrebbe aggiungere a fronte di un sufficiente grado di urbanizzazione (cfr. ex multis, Cons. Stato, sez. IV, 7 novembre 2014, n. 5488).
- ï Come si evince già dalla denominazione dell'atto abilitativo edilizio, permesso di costruire convenzionato, esso si basa su una convenzione, nella quale sono indicati gli obblighi di cui il c.d. «soggetto attuatore» si fa carico al fine di ottenere il permesso di costruire, soddisfacendo al contempo l'interesse pubblico.
- ï Alla base di questo Permesso di costruire vi è quindi una convenzione (che diviene parte allegata), nella quale sono indicati e specificati gli obblighi che fanno carico al soggetto attuatore per soddisfare il preminente interesse pubblico. Esso è disciplinato dall'art. 28-bis del Testo Unico dell'edilizia; il suo procedimento di formazione è quello previsto dal Capo II del Titolo II dello stesso TUE, mentre alla convenzione si applica altresì la disciplina ex art. 11 L. 241/90.
- ï Per tale procedura la convenzione è approvata dalla delibera del consiglio comunale, come avviene per l'adozione e approvazione degli strumenti attuativi del R.U. La convenzione specifica obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico (principale scopo del PdC convenzionato) di cui il soggetto attuatore si accolla integralmente e assume l'impegno di soddisfare tale interesse.
- ï Il permesso di costruire resta la fonte di regolamento degli interessi (art. 28 bis, comma 2) e la convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.
- ï Considerato quanto sopra si rende attuabile l'uso della procedura del Permesso di Costruire Convenzionato.

**CONSIDERATO** che il permesso a costruire convenzionato, di cui al citato art. 28-bis del D.P.R. 380/2001, rappresenta un istituto che può essere utilizzato – come recita il comma 1 della disposizione – «qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata» ed ha la funzione di assicurare una disciplina accessoria del permesso di costruire, andando oltre la dimensione provvedimentale e consente di strutturare e regolare un rapporto di durata che rende più articolata la relazione giuridica tra il richiedente e l'amministrazione comunale.

Che tale istituto è utilizzabile nel caso di specie in quanto si tratta di un intervento conforme alle previsioni urbanistiche da effettuarsi su realtà edilizie già preesistenti, teso alla riqualificazione e riconversione da aree produttive ad aree commerciali, ove vi è una contenuta incidenza sul carico urbanistico;

#### **DATO ATTO**

- ï che la Convenzione individua gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico, rappresentato dalla rispondenza dell'intervento proposto agli obiettivi strategici di gestione del territorio espressi negli strumenti di pianificazione ai quali l'intervento edilizio da attuazione, con riferimento alla riqualificazione urbana, alla rigenerazione e ricucitura del tessuto edilizio in linea con gli obiettivi del Piano Strutturale;
- ï che i Soggetti Attuatori, a fronte del Permesso di Costruire Convenzionato, si impegnano a realizzare a titolo gratuito la rotatoria sulla viabilità pubblica, i percorsi pedonali di collegamento e gli spazi di sosta che saranno ceduti gratuitamente al Comune secondo i termini, le condizioni e i tempi definiti nella Convenzione allegata.

**VISTA** la “Valutazione dell’impatto commerciale di una media struttura di vendita mista nel Comune di Massa Marittima”, pervenuta al protocollo del Ente in data 12.12.2019, n.22202 nella quale si evincono sinteticamente le seguenti conclusioni:

- ï La media struttura mista rappresenta quindi una miglïoria della rete distributiva del comune di Massa completandone l’offerta;
- ï La nuova media struttura di vendita mista andrebbe a ridurre l’attuale gap dell’indice di modernità della rete e i medesimi indicatori a livello regionale e provinciale.

**EVIDENZIATO** il ruolo che l'intervento proposto esercita nella riqualificazione urbana ed economica della città, nel miglioramento della viabilità pubblica, nella riorganizzazione degli spazi di sosta anche attraverso la creazione di una rotatoria che regoli il flusso di traffico e ridisegni i percorsi carrabili e pedonali per il collegamento tra l’area S.Anna, il Parco di Poggio e le aree pubbliche limitrofe.

**RITENUTO** per quanto sopra esposto ampiamente soddisfatto l'interesse pubblico di cui all'art. 28 bis comma 2 del DPR n. 380/2001 attraverso la riqualificazione dell'area denominata “Rifugio S.Anna”, la realizzazione della rotatoria e dei nuovi parcheggi ad uso pubblico, conseguenti alla costruzione della nuova struttura commerciale;

**RITENUTO PERTANTO** che il progetto proposto, teso a ottenere il permesso di costruire convenzionato, di cui al prot. 14138 del 31.07.2019 e successive integrazioni, corredato degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione si configuri di interesse pubblico, e pertanto si renda necessario procedere ad approvare la convenzione tra l’Amministrazione e il proponente, quale atto propedeutico e necessario al rilascio del titolo abilitativo;

**PRESO ATTO** dei pareri espressi ai sensi dell’art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;

Con voti favorevoli n. 11, contrari n. 1 (Borelli), espressi nei modi di legge da n. 12 consiglieri presenti e votanti,

## **DELIBERA**

- di **DARE ATTO** che le premesse fanno parte integrante del presente provvedimento;
- di **RITENERE** il progetto proposto corredato degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione realizzate dal proponente secondo gli obblighi i tempi e le modalità stabilite dalla Convenzione che, allegata alla presente ne costituisce parte integrante e sostanziale, di interesse pubblico, in quanto la proposta oggetto della richiesta di permesso di costruire convenzionato di cui al prot. 14138 del 31.07.2019 e successive integrazioni, è inquadrabile come un’opera di rigenerazione urbana e riconnessione funzionale tra aree strategiche della città di Massa Marittima, nonché di miglioramento del sistema viario e riordino delle gerarchie di traffico e della rete pedonale.
- di **APPROVARE** lo schema di convenzione allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale (Allegato “A”) e relativi allegati, a corredo dell’istanza di Permesso di Costruire Convenzionato acquisito al prot.14138 del 31.07.2019 e successive integrazioni;
- di **DARE MANDATO** al Responsabile del Settore Edilizia Privata Patrimonio di stipulare, in nome e per conto dell’Amministrazione Comunale, la suddetta convenzione, autorizzando lo stesso e gli ufficiali roganti ad apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione, in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell’atto;
- di **PRECISARE** che il rilascio del Permesso di Costruire di cui all’Istanza prot.14138 del 31.07.2019 è comunque subordinato, alla sottoscrizione della convenzione ;

- di **PRECISARE** che la realizzazione delle opere pubbliche proposte è subordinata all'approvazione del progetto definitivo esecutivo in sede di Giunta Comunale e successiva determinazione del Settore 4 ai sensi dell'art. 20 del Dlgs n.50/2016 e ss.mm.ii;
- di **PRECISARE** che tutti gli oneri derivanti dall'approvazione del presente atto, comprese le spese per la sottoscrizione e registrazione e quant'altro necessario alla stipula della convenzione, sono a carico del richiedente;
- di **DARE** alla presente deliberazione immediata esecutività, ai sensi dell'art. 134 del TUEL 267/2000, a seguito di voti favorevoli n. 12 , espressi nei modi di legge da n. 12 consiglieri presenti e votanti.

#### **DOCUMENTI ALLEGATI PARTE INTEGRANTI E SOSTANZIALI DEL PRESENTE ATTO:**

1\_ Documentazione, facente parte della richiesta di Permesso di costruire convenzionato di cui al prot. 14138 del 31.07.2019 e successive integrazioni, consultabile in copia cartacea presso l'archivio il Settore 6 del Comune di Massa Marittima e al seguente link:

<https://www.dropbox.com/sh/as2bc1cma89nysh/AABU2ENqYQtWiECzUCiOfF0a?dl=0>

2\_Schema di Convenzione costituito dai seguenti allegati:

- Allegato A – Convenzione
- All. Elenco Elaborati
- All. Sub Lettera A
- All. Sub. Lettera B
- All. Tavola di urbanizzazioni private ad uso pubblico
- All. Tavola Rotatoria

3\_All. Conferenza dei Servizi e relativi pareri

**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, 13-12-2019

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
F/to: PARENTI BEATRICE

---

Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere:

**Favorevole**

[ ]-ATTO PRIVO DI RILEVANZA CONTABILE.

Data, 13-12-2019

IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO  
F/to: Mucci Francesca

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F/to: GIUNTINI MARCELLO

IL SEGRETARIO GENERALE  
F/to: Mucci Francesca

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

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

<p>- All'Albo Pretorio Comunale dal 16-01-20 al 31-01-20 per la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi. - E' stata comunicata ai Capigruppo Consiliari in data            con protocollo n. . Dal Municipio, li 16-01-20</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 07-01-20:

- 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 , 08-01-20

IL SEGRETARIO GENERALE  
F/to: Mucci Francesca

---

Copia conforme all'originale, in carta libera, per uso amministrativo e d'ufficio.

Li, .....

IL SEGRETARIO GENERALE  
Mucci Francesca