

COMUNE DI MASSA MARITTIMA
PROVINCIA DI GROSSETO

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE
DEL
CONSIGLIO COMUNALE

Numero 66 Del 28-10-20

Oggetto: Variante urbanistica al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.34 della LRT. n. 65/2014 e ss.mm.ii per la realizzazione di opera pubblica. Approvazione progetto di fattibilità tecnico- economica per la realizzazione di un edificio per n. 10 alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) da costruirsi nel comune di MASSA MARITTIMA ex ZONA P.E.E.P. Via BERLINGUER.ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 34 DELLA LRT. N. 65/14.

L'anno duemilaventi e questo giorno ventotto del mese di ottobre alle ore 21:00, 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:

GIUNTINI MARCELLO	P	MARCONI IRENE	P
FIORINI BARBARA	A	BALESTRI LORENZO	P
GIOVANNETTI MAURIZIO	P	BORELLI FIORENZO	A
GIULIANI ALESSANDRO	A	MAZZINGHI MARCO	A
FAZZINI GIULIANA	P	BUSSOLA LOREDANA	A
GUCCI MARIA ANGELA	P	BROGI DANIELE	A
TERROSI IVAN	P		

Assegnati n. 13	Presenti n. 7
In carica n. 13	Assenti n. 6

Popolazione legale abitanti N. 8.614

Partecipa il Segretario Generale del Comune Sig. LONGO DANIELE.

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 n. 7

Il Sindaco illustra la proposta di deliberazione e spiega come con l'approvazione di un progetto di fattibilità da parte del Consiglio comunale per la realizzazione di 10 alloggi popolari nella zona della Camilletta si intende provvedere al fabbisogno di 10 famiglie che in condizioni di normalità farebbero fatica a sostenere il costo di un affitto. L'assegnazione avverrà con procedura ad evidenza pubblica. Il Sindaco dichiara come sarebbe stato opportuno assistere ad un dibattito sul tema in Consiglio comunale. Nel Comune di Massa Marittima non vengono realizzati alloggi popolari sin dal 1990. L'approvazione di questo progetto porterà benefici al territorio

Interviene la Consiglieria Fazzini che legge l'intervento di seguito riportato.

“Circa la delibera riguardante la variante urbanistica concernente la costruzione di 10 appartamenti di edilizia popolare, avrei una richiesta da fare al Sindaco.

Di fronte al bisogno sempre più esteso ed impellente di case popolari per favorire famiglie con disagio economico, sicuramente il poter usufruire del finanziamento da parte dell'EPG (edilizia provinciale grossetana) rappresenta veramente una buona occasione per realizzare tali appartamenti.

Ma a Massa Marittima vi è una notevole quantità di appartamenti sfitti, quindi vuoti, ed in più una certa quantità di appartamenti non ultimati dalle imprese edili a causa di loro disastri economici.

In molti si chiedono se sia il caso che il Comune, in quanto Ente Pubblico, debba usufruire del finanziamento per le case popolari allo scopo di acquisire tali alloggi anziché costruirne di nuovi. E nel caso occorressero direttive specifiche da parte della Regione Toscana, personalmente chiedo alla nostra Amministrazione di farsi carico, presso la nostra Regione, di richiedere decreti ad hoc affinché in futuro possano essere acquisiti gli alloggi sopra descritti e renderli disponibili, dopo eventuali ristrutturazioni, per le famiglie aventi diritto.”

Interviene l'Assessore Gucci che legge l'intervento di seguito riportato:

“ Con la massima franchezza devo dire che da privata cittadina, forse molto ingenuamente, ritenevo che l'Amministrazione Comunale dovesse fare le cose e non restare inerte, nel lassismo e nell'immobilismo, rischiando di far decadere la Città e l'intero Comune nell'oblio:

E', quindi, con questo spirito costruttivo che ho accettato di assumere l'incarico di Assessore, con la voglia di fare e contribuire anche io alla crescita sociale della comunità amministrata.

Purtroppo, mio malgrado, devo constatare che non è così per tutti i componenti del consiglio: l'opposizione non contrasta il lavoro della maggioranza con proposte serie e costruttive, ma è contraria praticamente a quasi tutto ciò che viene portato in approvazione, avversando, in particolare, ogni e qualsiasi iniziativa di rilievo che può aiutare la città a progredire e a rinnovarsi.

Per cui:

ñ *non si deve fare una nuova struttura commerciale di vendita,*

ñ *non si devono recuperare in quell'area volumetrie fatiscenti adibite a ricovero di topi e scarafaggi al fine di destinarle ad usi produttivi,*

ñ *non si devono costruire alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata da assegnare a cittadini che versano in stato di bisogno:*

E mi fermo qui per non citare altri esempi che sono sotto gli occhi di tutti. Un vero festival dell'ipocrisia!

Sono particolarmente critica, e me ne scuso se ho ecceduto, in quanto fortemente amareggiata per l'insistente osteggiamento alla decisione odierna relativa alla costruzione dei dieci alloggi di cosiddette "case popolari", come precedentemente definite nel gergo comune, finanziate interamente con fondi pubblici, realizzate a cura dell'EPG di Grosseto, fondi ottenuti a seguito dell'inserimento in un'apposita graduatoria, che sarebbero assegnati al Comune che segue in caso di mancato nostro interesse alla realizzazione.

Iniziativa che, stante le deleghe attribuitemi, ho avuto cura di seguire con cura ed attenzione fin dall'inizio della legislatura proprio al fine di non perdere questa importante opportunità.

Non mi soffermo su scopi, obiettivi e modalità che il Sindaco ha avuto modo di ben spiegare durante l'apposito incontro pubblico e nell'introduzione odierna all'argomento.

Ed il paradosso che mi rattrista è quello che, invece di trovare apprezzamenti, condivisioni o suggerimenti migliorativi, si assiste ai soliti "niet" carichi di strumentalizzazione che nulla hanno a che vedere con le legittime esigenze sociali che la cittadinanza bisognosa manifesta.

Termino, quindi, rammaricandomi per questa ulteriore occasione di confronto costruttivo persa per dimostrare vicinanza a problematiche assillanti per le nostre genti, ma con altrettanta determinazione tengo a ribadire la bontà della scelta e l'impegno a proseguire il lavoro per una celere realizzazione ed una immediata successiva assegnazione."

Il Sindaco dichiara di condividere pienamente le osservazioni delle Consigliere Gucci e Fazzini. La lista che ha sostenuto la sua candidatura si chiama "Massa Avanti Insieme". Non si è eletti per fare battaglie di retroguardia ma per compiere scelte nell'interesse dei cittadini. Se non si fosse approfittato della possibilità del finanziamento di EPG e della Regione gli alloggi sarebbero stati realizzati in un altro territorio. Il Sindaco ritiene opportuno che si persegua con la Regione Toscana la via di individuare risorse per riqualificare il patrimonio immobiliare presente sul territorio anche per destinarlo a soddisfare le esigenze abitative dell'edilizia popolare. Ciò è avvenuto in altri Comuni e potrà avvenire anche a Massa. Il riuso dell'esistente deve essere promosso al livello istituzionale soprattutto per interventi nel capoluogo. Nella frazioni come Valpiana sarebbe necessario invece un nuovo Piano di edilizia popolare.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTI:

- La Legge Regionale 10.11.2014 n. 65 (Norme sul Governo del Territorio) e s.m.i. ed i relativi Regolamenti di Attuazione;
- La Legge Regionale n. 10/2010 e ss.mm.ii. recante “Norme in materia di Valutazione ambientale strategica (Vas) di Valutazione di impatto ambientale (Via), di Autorizzazione integrata Ambientale (AIA) e di Autorizzazione unica (AUA)”;
- 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 Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 21 del 31/03/2004 ai sensi e per gli effetti dell’Art. 36, Comma 10, della L.R. n° 5/1995, e pubblicato sul BURT n° 18 del 05/05/2004;
- Il Regolamento Urbanistico comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 48 del 30/07/2007, ai sensi e per gli effetti dell’Art. 17 della L.R. n° 1/2005, e successive modificazioni ed integrazioni e pubblicato sul BURT n° 39 del 26/09/2007;

PREMESSO CHE:

- il soggetto gestore del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) della provincia di Grosseto, individuato dal LODE, il Livello ottimale d'esercizio di ERP, formato dai rappresentanti di tutti i 28 Comuni della provincia grossetana è Edilizia Provinciale Grossetana (E.P.G.) S.p.A., costituitasi il 18 dicembre del 2003,
- Con Prot. 10471 del 16.07.2020 e successiva integrazione Prot. 10620 del 20.07.2020 l’Amministrazione comunale ha fatto richiesta di inserimento nel Nuovo Piano operativo di Reinvestimento del Lode Grossetano per n. 10 alloggi nel Comune di Massa Marittima.
- Con **D.G.C. n. 186 del 20.10.2020** avente ad oggetto: PROGETTO DI FATTIBILITA' PER REALIZZAZIONE EDIFICIO DI 10 ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN ZONA P.E.E.P. -VIA BERLINGUER A MASSA MARITTIMA:DETERMINAZIONI, l’Amministrazione comunale ha espresso l’intenzione, ai sensi dell’art. 34 della LRT n. 65/2014, di approvare in Consiglio Comunale il progetto di fattibilità economica sviluppato dalla EPG (Edilizia Provinciale Grossetana) e relativo alla realizzazione di un fabbricato di 10 alloggi di edilizia residenziale pubblica(ERP) localizzato all’interno dell’area già definita nel Regolamento urbanistico come ex area PEEP Via Berlinguer, ritenendolo rivestire una utilità pubblica in quanto trattasi

di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) e quindi riconoscendo la conformità all'interesse pubblico del progetto di fattibilità e fa parte integrante e sostanziale del presente atto (**Allegato 1**)

DATO ATTO che il progetto di fattibilità tecnico economica di cui trattasi è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa (all.1.1)
- Elaborato Grafico con piante prospetti e sezioni (all.1.2)
- Elaborato Grafico con RU e Catasto (all.1.3)
- Documentazione di Valutazione di Rischio Archeologico (all.1.4)
- Relazione geologica-geotecnica-sismica con Allegati (prove penetrometriche- indagine sismica in onde P, MASW e HVSR (all.1.5)
- parere idroesigente (all.1.6)

con il seguente Quadro economico

Quadri tecnici economici	progetto
(realizzazione tecnica)*	1.255.128,00
C.R.N.(realizzazione tecnica)*	1.255.128,00
Spese Tecniche	138.064,08
Prospezioni Geognostiche	12.551,28
Imprevisti	27708,48
Urbanizzazioni e area**	10.000,00
C.T.N.(costo totale intervento)	1.443.451.84
I.V.A.	256.548,16
C.T.N. + I.V.A.	1.700.000,00

DATO ATTO del Verbale di Validazione del Progetto redatto in contraddittorio dal Responsabile Settore 4- Ufficio Lavori Pubblici Arch. Sabrina Martinozzi, per quanto di propria competenza, e dal Progettista di E.P.G. Arch. Giuliano Bontempo, agli atti del competente ufficio.

VERIFICATO che l'area di intervento ricade:

- all'interno del Perimetro del Territorio urbanizzato ed è situata a nord- nord-est della città di Massa Marittima e individuata al catasto al Foglio 148 part.IIa 84 e part.IIa 854, di Proprietà Comunale.

- nel Vigente Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n° 48 del 30/07/2007 nella U.T.O.E. di Massa Marittima e Ghirlanda (MG2), all'interno del perimetro dell'ex area P.E.E.P ubicata in via Berlinguer, disciplinata come Zona C- sottozona C1, la cui previsione edificatoria riguardava la

realizzazione di 60 alloggi di Edilizia economica e popolare mediante Piano Attuativo, previsione ad oggi non più efficace per la decadenza della disciplina edificatoria, decorso il quinquennio dell'efficacia. Inoltre una piccola porzione di area ricade in zona F3, "aree destinate alla realizzazione di servizi e attrezzature di quartiere, d'interesse comunale e sovracomunale, riferibili a strutture e attrezzature carcerarie a carattere mandamentale, uffici giudiziari, caserme, strutture assimilabili, e che questa piccola area non ha visto la realizzazione di alcuna struttura e viene utilizzata ad oggi come un'area di sosta pur essendo non annessa agli standard urbanistici del Regolamento urbanistico vigente.

VERIFICATO che l'area in oggetto non interessa aree sottoposte a Vincolo paesaggistico ai sensi del D.LGS n. 42/2004;

CONSTATATO che per la realizzazione del progetto di fattibilità tecnico economica si rende necessaria una modifica della destinazione di zona, in **zona B1** di completamento con l'individuazione del lotto edificabile nella cartografia di regolamento urbanistico, denominato **AREA ERP**, per consentire la realizzazione di un fabbricato destinato ad alloggi di edilizia residenziale pubblica

CONSTATATO che per quanto precede occorre attivare un procedimento, ai sensi dell'art. 34 della L.R.T. n. 65/2014, secondo il quale l'approvazione di un progetto di opera pubblica o di pubblica utilità costituisce Variante agli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica del comune.

VISTI gli elaborati oggetto della presente proposta di Variante allegati al presente Atto a farne parte integrante e consistenti in:

1. Relazione illustrativa
2. Tav. N. 1 - Inquadramento urbanistico vigente
3. Tav. n. 2 – Previsione urbanistica di Variante
4. Tav. n. 3 - Planimetria funzionale
5. Relazione geologica illustrativa

ACCERTATO che l'area in esame risulta di proprietà comunale e quindi la Variante non necessita di attivare la procedura di esproprio;

ACCERTATO altresì che ricorrano le condizioni di cui all'Art.6 c.1 della LRT n. 10/2010 e ss.mm.ii. in base al quale la V. A.S. non è necessaria per le modifiche di piani e programmi elaborati per la pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli conseguenti a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l'effetto di Variante ai suddetti piani o programmi;

VISTA la Relazione del Responsabile del Settore 3- Urbanistica –Pianificazione territoriale, Arch. Assuntina Maria Messina, ai sensi dell’Art. 18 della L.R.T. n. 65/2014, a far parte integrante e sostanziale del presente atto che da conto del procedimento istruttorio seguito, e attesta e certifica che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari, in piena coerenza interna ed esterna con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all’art. 10 c.2 della LRT. N. 65/14 e che la Variante è adeguata al PIT/PPR (**Vedi allegato 2**);

DATO ATTO che con D.G.C. n. 187 del 20.10.2020 è stata nominata la sig. Giuliana Gucci Responsabile del Settore 1 in qualità di il Garante dell’informazione e partecipazione;

VISTA altresì la Relazione del Garante della Informazione e Partecipazione ai sensi dell’art. 37 e 38 della L.R.T. n. 65/14, anch’essa allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale (**Vedi Allegato 3**);

DATO ATTO inoltre che con. Prot. 15655 del 16.10.2020, la Variante è stata oggetto del Deposito all’Ufficio Tecnico del Genio Civile Toscana Sud che lo ha acquisito con il **n. 1377** del 20.10.2020.

CONSIDERATO che ai sensi dell’art. 39, comma 1, lett. b) del D.lgs. n. 33 del 14.03.2013 il presente atto sarà pubblicato nell’apposita sezione sul sito web del Comune di Massa Marittima,

RITENUTO opportuno per quanto sopra descritto procedere all’Adozione della Variante di cui all’oggetto;

VISTO:

- il D. Lgs. 18.08.2000, n° 267;

- la L.R.T. n. 65/14 (Norme per il Governo del Territorio) e ss.mm.e ii.;

- la L.R.T. n° 10 del 12.02.2010 e ss.mm.ii., “Norme in materia di Valutazione ambientale strategica (Vas), di Valutazione di impatto ambientale (Via), di Autorizzazione integrata Ambientale (AIA) e di Autorizzazione unica (AUA)”;

ACQUISITI i pareri previsti dall’Art. 49 del citato D. Lgs. n° 267/2000;

CON voti unanimi favorevoli espressi in forma palese per alzata di mano dai presenti e votanti

DELIBERA

- 1- **DI RICHIAMARE** le premesse sopra riportate che costituiscono parte integrante del presente deliberato;
- 2- **DI APPROVARE**, per i motivi espressi in narrativa, il PROGETTO DI FATTIBILITA' PER REALIZZAZIONE EDIFICIO DI 10 ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN ZONA P.E.E.P. -VIA BERLINGUER A MASSA MARITTIMA di cui alla D.G.C. n. 186 del 20.10.2020 (Allegato 1) e costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa (all.1.1)
- Elaborato Grafico con piante prospetti e sezioni (all.1.2)
- Elaborato Grafico con RU e Catasto (all.1.3)
- Documentazione di Valutazione di Rischio Archeologico (all.1.4)
- Relazione geologica-geotecnica-sismica con Allegati (prove penetrometriche- indagine sismica in onde P, MASW e HVSR (all.1.5)
- parere idroesigente (all.1.6)

con il seguente quadro economico

Quadri tecnici economici	progetto
(realizzazione tecnica)*	1.255.128,00
C.R.N.(realizzazione tecnica)*	1.255.128,00
Spese Tecniche	138.064,08
Prospezioni Geognostiche	12.551,28
Imprevisti	27708,48
Urbanizzazioni e area**	10.000,00
C.T.N.(costo totale intervento)	1.443.451.84
I.V.A.	256.548,16
C.T.N. + I.V.A.	1.700.000,00

3- **DI DARE ATTO** che l'approvazione di detto Progetto costituisce **Adozione** di Variante urbanistica ai sensi dell'art. 34 della LRT n. 65/2014, come meglio rappresentato nei seguenti elaborati che costituiscono parte integrante della presente deliberazione e consistenti in:

- Relazione illustrativa
- Tav. N. 1 - Inquadramento urbanistico vigente
- Tav. n. 2 – Previsione urbanistica di Variante
- Tav. n. 3 - Planimetria funzionale
- Relazione geologica illustrativa

4- **DI CONSIDERARE**, quale parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione, i seguenti documenti:

- **Relazione del Responsabile del Settore 3- Urbanistica –Pianificazione del territorio, Arch. Assuntina Maria Messina, ai sensi dell'Art. 18 della L.R.T. n. 65/2014, che da conto del**

procedimento istruttorio seguito, e nella quale il Responsabile del procedimento attesta e certifica che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari, in piena coerenza interna ed esterna con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'art. 10 c.2 della LRT. N. 65/14 (Allegato2);

- **Il Rapporto predisposto dal Garante della Informazione e partecipazione** elaborato ai sensi dell'art. 38 della LRT. N. 65/14 in data 22.10.2020 (Allegato 3);

- 5- **DI DISPORRE** ai sensi dell'art. 19 comma 1 della L.R.T. 65/2014:
La comunicazione e la trasmissione degli atti unitamente agli elaborati relativi all'adozione della Variante di cui trattasi, alla Regione e alla Provincia ai sensi dell'art. 34 e 32 comma 1 della L.R.T. 65/2014;
- 6- **DI DARE** notizia dell'avvenuta adozione ai sensi dell'art. 34 e 32 della LRT. 65/14 di cui al punto precedente mediante pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT);
- 7- **Di Disporre** per il Deposito del presente Atto, unitamente agli elaborati della Variante di cui trattasi, presso la sede comunale - Ufficio Urbanistica - per la durata di 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta adozione, entro il quale termine chiunque ha la facoltà di prendere visione degli atti e di presentare osservazioni;
- 8- **Di Dare** mandato all'Ufficio Urbanistica per la pubblicazione dell'Avviso di adozione sul sito web del Comune di Massa Marittima e per la trasmissione degli atti relativi alla Provincia di Grosseto ed alla Regione Toscana;
- 9- **Di Dare Atto** che il presente provvedimento non necessita del parere contabile poiché non comporta riflessi diretti ed indiretti sulla situazione economica e finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;
- 10- **Di Dichiarare** con separata unanime favorevole votazione espressa in forma palese per alzata di mano dai presenti e votanti, la presente Deliberazione urgente ed immediatamente eseguibile, ai sensi dell'Art. 134, Comma 4, del D. Lgs. n° 267/2000, al fine di procedere con tempestività agli adempimenti connessi con il presente atto.

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, 22-10-2020

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
F/to: MESSINA ASSUNTINA MARIA

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F/to: GIUNTINI MARCELLO

IL SEGRETARIO GENERALE
F/to: LONGO DANIELE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

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

<p>- All'Albo Pretorio Comunale dal 03-11-20 al 18-11-20 per la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi. - E' stata comunicata ai Capigruppo Consiliari in data con protocollo n. . Dal Municipio, li 03-11-20</p> <p>IL MESSO COMUNALE</p>	<p>Ripubblicata all'Albo Pretorio Comunale dalal..... e contro di essa sono/non sono state presentate opposizioni. Dal Municipio, li</p> <p>IL MESSO COMUNALE</p>
---	---

ESECUTIVITA'

LA PRESENTE DELIBERAZIONE E' DIVENUTA ESECUTIVA IL 28-10-20:

- 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 , 29-10-20

IL SEGRETARIO GENERALE
F/to: LONGO DANIELE

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

Li,

IL SEGRETARIO GENERALE
LONGO DANIELE