



COMUNE DI CARRARA  
*Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile*

**Commissione 6<sup>a</sup> Urbanistica, Mobilità e Traffico, Pianificazione Territoriale, Progetti Speciali e PNRR, Difesa del Suolo, Protezione Civile**

**VERBALE DELLA SEDUTA DEL 20.02.2026**

**Convocata ore 13:00**

**Terminata alle ore 13:33**

**O.D.G.:**

1. Espressione parere in merito alla Proposta di delibera di Consiglio n° 113 del 11/12/2025 avente ad oggetto " Modifica convenzione Rep. n° 11175 del 09/06/2006 per la realizzazione di:

- A ) Alloggi abitativi, destinati alla locazione permanente, in loc. San Luca Bonascola;
- B) Alloggi abitativi destinati alla libera vendita, in loc. San Luca Bonascola";

2. Proposta di delibera di Consiglio n° 8 del 17/02/2026 avente ad oggetto "CESSIONE A TITOLO GRATUITO DELLA NUDA PROPRIETÀ DI AREA CON RISERVA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DA PARTE DELLA "PARROCCHIA DEL BAMBINO GESÙ" A FAVORE DEL COMUNE DI CARRARA, IN ATTUAZIONE DELL'ART. 15, COMMA 3 DELLE N.T.A. DEL POC – APPROVAZIONE CONVENZIONE URBANISTICA" - (espressione parere).

3. Varie ed eventuali.

**Sono presenti i Consiglieri:** Augusto Castelli, Nicola Marchetti, Silvia Barghini (da remoto), Laura Barsotti in sostituzione di Benedetta Muracchioli, Marzia Butteri in sostituzione di Brunella Vatteroni, Massimiliano Bernardi, Filippo Mirabella (da remoto).

**Sono assenti i Consiglieri:** Dante Benedini.

**Sono altresì presenti:** il Dirigente del settore 6 Governo del Territorio Ing. **Luca Amadei** .

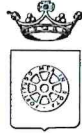
\*\*\*\*\*

Presiede la Commissione il consigliere **Augusto Castelli**. Svolge le funzioni di Segretario **Luca Coppo**.

\*\*\*\*\*

**Note:**

- Viene rilevata dal sistema la presenza dei seguenti componenti:
- Alle ore 12:57, si unisce alla seduta **Consigliere Comunale Massimiliano BERNARDI**.
- Alle ore 12:57, si unisce alla seduta **Consigliere Comunale Augusto CASTELLI**.
- Alle ore 12:57, si unisce alla seduta **Consigliere Comunale Filippo MIRABELLA**.
- Alle ore 13:03, si unisce alla seduta **Consigliere Comunale Silvia BARGHINI**.
- Alle ore 13:13, si unisce alla seduta **Consigliere Comunale Nicola MARCHETTI**.



**COMUNE DI CARRARA**  
*Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile*

- Alle ore 13:13, lascia la seduta **Consigliere Comunale Nicola MARCHETTI**.
- Alle ore 13:13, si unisce alla seduta **Consigliere Comunale Nicola MARCHETTI**.
- Alle ore 13:13, lascia la seduta **Consigliere Comunale Nicola MARCHETTI**.
- **Alle ore 13:13, si unisce alla seduta Consigliere Comunale Nicola MARCHETTI**.
- Il Consigliere **Massimiliano Bernardi** abbandona la seduta alle ore 13:32.
- **Il Dirigente Luca Amadei interviene dal microfono portatile rilevato dal sistema come "Segretario della Commissione 6 Luca Coppo"**.

\*\*\*\*\*

**La commissione è stata Convocata ore 13:00, è dichiarata aperta dal Presidente Castelli alle ore 13:13 e termina alle ore 13:33.**

Il verbale della presente seduta è costituito dall'allegata trascrizione, acquisita dal software "carrara.consiglicolud". La registrazione audio-video della seduta è detenuta agli atti d'archivio.

**Documenti votati:** Proposta di delibera n° 113 del 11/12/2025 avente ad oggetto " Modifica convenzione Rep. n° 11175 del 09/06/2006 per la realizzazione di: A ) Alloggi abitativi, destinati alla locazione permanente, in loc. San Luca Bonascola; B) Alloggi abitativi destinati alla libera vendita, in loc. San Luca Bonascola";

**Espressione parere:** favorevole a maggioranza come segue:

- **voti favorevoli sei (6):** Augusto Castelli, Nicola Marchetti, Silvia Barghini, Laura Barsotti in sostituzione di Benedetta Muracchioli, Marzia Butteri in sostituzione di Brunella Vatteroni e Filippo Mirabella ,
- **voti contrari nessuno (0);**
- **astenuti uno (1):** Massimiliano Bernardi;
- **assenti uno (1):** Dante Benedini.

**Allegati:**

- a) Trascrizione generata in automatico dal software "carrara.consiglicolud";
- b) Trascrizione generata in automatico dal software "carrara.consiglicolud" depurata delle incongruenze generate dal software.

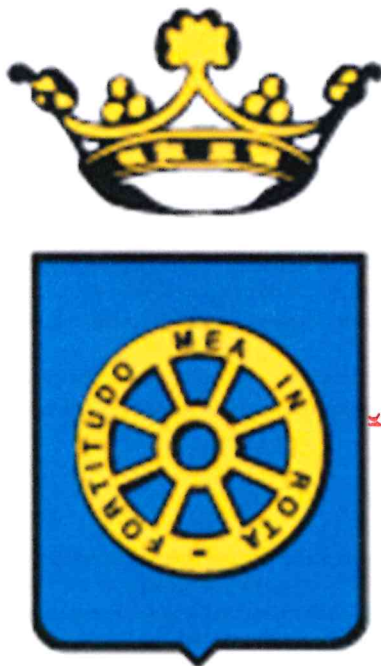
**Il Segretario verbalizzante**

Luca Coppo

**Il Presidente della Commissione 6^**

Augusto Castelli

# Comune di Carrara



\* TRASCRIZIONE ORIGINALE  
SECONDA DAL SISTEMA \*

## Aula Consiliare

In data venerdì 20 febbraio 2026, alle ore 12:57 si è tenuta, presso la sala Aula Consiliare dell'ente Comune di Carrara, la riunione "Comm. 6^ Proposte di delibera di di C.C. n° 113.2025 e 08.2026" dell'organo Commissione Consiliare 6.

Presiede la seduta **Consigliere Comunale CASTELLI Augusto**.

Viene rilevata dal sistema la presenza dei seguenti componenti:

Alle ore 12:57, si unisce alla seduta **Consigliere Comunale Massimiliano BERNARDI**.

Alle ore 12:57, si unisce alla seduta **Consigliere Comunale Augusto CASTELLI**.

Alle ore 12:57, si unisce alla seduta **Consigliere Comunale Filippo MIRABELLA**.

Alle ore 13:03, si unisce alla seduta **Consigliere Comunale Silvia BARGHINI**.

Alle ore 13:13, si unisce alla seduta **Consigliere Comunale Nicola MARCHETTI**.

Alle ore 13:13, lascia la seduta **Consigliere Comunale Nicola MARCHETTI**.

Alle ore 13:13, si unisce alla seduta **Consigliere Comunale Nicola MARCHETTI**.

Alle ore 13:13, lascia la seduta **Consigliere Comunale Nicola MARCHETTI**.

Alle ore 13:13, si unisce alla seduta **Consigliere Comunale Nicola MARCHETTI**.

Alle ore 13:13, il Moderatore avvia il dibattito sul punto 1) **Espressione parere in merito alla Proposta di delibera di Consiglio n° 113 del 11/12/2025 avente ad oggetto " Modifica convenzione Rep. n° 11175 del 09/06/2006 per la realizzazione di: A ) Alloggi abitativi, destinati alla locazione permanente, in loc. San Luca Bonascola; B) Alloggi abitativi destinati alla libera vendita, in loc. San Luca Bonascola"**;

Interviene **Consigliere Comunale Augusto CASTELLI**:

Siamo— ah, posso andare? Eh, Luca.

Ok, buongiorno a tutti.

Iniziamo i lavori della commissione.

Praticamente, commissari in presenza sono Castelli Augusto, Nicola Marchetti, Bernardi Massimiliano, Marzia Butteri in sostituzione di Vateroni Brunella, Barsotti Laura, in sostituzione di Benedetta Muracchioli.

Poi vedo in collegamento il consigliere Mirabella e la consigliera Bardini.

Ringrazi— ringrazio il dirigente del settore 6, Luca Madei, per essere qui con noi questa mattina.

Partiamo al punto 1 dell'ordine del giorno di oggi.

Praticamente dobbiamo esprimere il parere in merito, in merito alla proposta di delibera di consiglio numero 113 dell'11/12/2025, avente ad oggetto modifica convenzione REP numero 11.175 del 9/6/2006 per la realizzazione di alloggi abitativi destinati all'allocazione permanente in località San Luca Bonascola, e punto B, alloggi abitativi destinati alla libera vendita, sempre in località San Luca Bonascola.

A questo punto io passo la parola al dirigente che ci illustra la delibera.

Grazie.

A lei la parola, Ingegnere Amadei.

Eccola, si vede qualcosa.

Sì, ah, breve excursus.

Magari qualcuno lo sa già, ma viene fatta una convenzione nel 2006 dove il soggetto privato realizza quell'immobile in cima a quella che ora c'è la rotatoria.

Purtroppo non posso indicarlo perché sono un po' lontano dallo schermo, quindi comunque quell'edificio lo sapete, presumo, no? quello— ecco, dove non si— il mouse non si vede.

Ma non lo vede il mouse che si muove? Cioè, il mouse non si vede nello schermo? ma non si vede la— cioè, il cursore del mouse non si vede nella proiezione? Qual è? Eccolo là, è proprio in cima alla punta, al triangolo tra la via che viene dal treno e l'altra che invece viene da — no, eh, sì, quello, quello lì.

viene realizzato quell'immobile con un bando partecipando a un finanziamento regionale che realizzavano 20.000 alloggi in Toscana.

Quindi il soggetto privato col finanziamento regionale realizza questi alloggi e che sono di fatto gestiti dal comune come alloggi, eh, di edilizia sociale, nel senso che vengono indicate certe categorie di persone e così.

E in questa convenzione però erano previste altre due cose.

Uno, che il soggetto realizzasse la rotatoria, quella che è stata, ah, aperta qualche giorno fa, e pagasse lui ovviamente lo— le opere di realizzazione della rotatoria sul terreno che veniva invece espropriato, avrebbe dovuto essere espropriato dal comune.

In cambio della realizzazione della rotatoria avrebbe potuto realizzare nel terreno che è in alto di quella foto, quello che si vedono due rettangolini, verdi sopra.

Guardando in alto ci c'è un rettangolo grande verde, poi ci sono due rettangolini divisi da una stradina.

Zona Monticello si chiama, avrebbe dovuto realizzare in quei due rettangoli lì 20 alloggi a libera vendita, mentre invece gli altri sono appunto gestiti come il riso sociale del comune.

E l'area— sì, questa è l'area interessata.

Torna indietro, anche se c'è la— vabbè, ma basta.

Comunque l'area è questa qui.

Eh, oh, vabbè, tanto per dare— per avere un'idea di cosa si parla su quest'area, che è relativa al fatto che c'è un, una linea di alta tensione che passa da— impedisce la realizzazione— unificazione in una parte consistente di quell'area lì.

Quindi negli anni, diciamo che il soggetto presentò a suo tempo già diverse proposte, poi c'erano altre problematiche legate al fatto che l'area non era tutta di sua proprietà, quindi di fatto lui non ha mai potuto chiedere la realizzazione di questi alloggi e per contro non ha mai realizzato la rotatoria.

Ehm— Si arriva, diciamo, al 2020, mentre invece il primo edificio è realizzato e viene utilizzato.

Eh, si arriva all'approvazione del piano operativo comunale che cambia la destinazione d'uso dell'area originariamente pensata, è questo verde, in basso a destra, qua, IC4, dove c'è scritto IC4.

Eh, che fa il piano regolatore? Viene adottata una soluzione dove lì non c'è più questi 20 alloggi, nonostante appunto ci sia questa convenzione che lo prevedeva, e dà un'altra, possibilità modificatoria.

Il soggetto fa osservazione nel 2021, viene adottato il piano nel 2020, eh, nei termini il soggetto fa un'osservazione chiedendo, dicendo: ma io ci potevo fare 20 alloggi, non, non, perché mi fate fare quello che era nella parte adottata prevedeva, mi pare, 600 m<sup>2</sup> di edificazione.

A quel punto il comune esamina la, l'osservazione, risponde che dice: guarda che te in quella zona lì c'è la presenza del vincolo dell'elettrodotto, non lo puoi fare tutto questo, alloggi non ci starebbero.

Comunque, visto che aveva la convenzione, dice proprio: viene consigliato comunque che l'intervento originario è stato attuato in una parte delle opere aventi un interesse collettivo, riferendosi all'edificio di edilizia sociale realizzato.

si ritiene di prevedere un lieve incremento delle quantità edificabili, quindi gli viene concesso più metri quadrati rispetto a quello che era stato previsto nella dozione.

Infatti, nel, nell'intervento approvato, torna magari al, all'IC4, viene prevista una scheda specifica che ora non ho allegato, ce l'ho qua di carta, e dove viene individuata una superficie questa, una superficie di edificazione massima di 720 metri quadrati anziché 600, quella che, che erano previste nella dotazione.

poi questa è la prima parte.

La seconda parte, la rotatoria, rotatoria viene in realtà realizzata dal Comune perché sfruttando il finanziamento del PNRR, eh, lo fa il Comune, non lo fa più il soggetto.

Quindi di fatto sia con l'operazione del POC sia con la, con la realizzazione dell'opera, eh, il Comune ha sostanzialmente dicevamo, era divisa in due, come ha detto Castelli.

A prevedeva il primo fabbricato realizzato, B prevedeva rotatoria e alloggi a libera vendita.

Quindi la delibera di oggi in realtà è un, quasi un atto ricognitivo, nel senso che il Comune ha già, fatto due e azioni che sono quelle del portatore, l'altro di— fondendo tra l'altro l'asseverazione del soggetto, quindi con queste due azioni ha già modificato la convenzione, nel senso che non, non— e quindi quella di oggi è un atto però necessario perché, realizzando il primo fabbricato il soggetto pagò gli oneri di urbanizzazione, e devo tenerlo più così forse, perché c'era scritto nella convenzione che venivano quantificati, ma diceva verranno scontati sul costo di realizzazione del, della, della rotatoria.

Quindi diciamo erano sospesi in attesa che il soggetto realizzasse.

Quindi, questa delibera serve oltre a dare atto, doverosamente di una nuova necessità di adeguare questa convenzione, prendendo atto di quello che il Comune comunque ha già fatto.

E servirà anche per andare a chiedere, diciamo, al soggetto, questi, questi oneri che non sono stati versati, perché di fatto ormai l'alimentatorio non lo può più fare.

Poi non so se avete domande specifiche o meno su questa cosa.

Ok, grazie ingegnere.

Sentiamo se i consiglieri, i commissari hanno qualche intervento da fare.

Sul punto, prende la parola **Consigliere Comunale Augusto CASTELLI** che dichiara:

Vedo che non ci sono domande.

Ah, e

A questo punto, interviene **Consigliere Comunale Augusto CASTELLI**:

la parola— grazie, Presidente.

Prende la parola **Consigliere Comunale Nicola MARCHETTI**:

una precisazione,

quindi si tratta semplicemente di un adeguamento alla situazione attuale, la delibera? Eh, di fatto sì, perché, cioè necessario, cioè obbligatorio dal fatto che abbiamo fatto noi i lavori e cambiato il POC.

Eh sì, di fatto approvando il POC abbiamo già detto che quei 20 alloggi non li farai mai te soggetto privato, nonostante avessimo una convenzione col soggetto privato.

E la rotatoria è uguale, abbiamo detto, eh, lo devi far te, invece poi l'abbiamo fatto noi.

Quindi, di fatto è un contratto con un soggetto che forse noi stessi non abbiamo, diciamo, adempiuto, non abbiamo fatto.

E quindi è un atto riconoscitivo in quel senso.

Sul punto, prende la parola **Segretario Commissione 6 Luca COPPO** che dichiara:

In realtà proprio andrà fatto una nuova— cioè, infatti, allegato alla delibera c'è uno schema di convenzione nuovo che dà atto di queste cose e verrà chiamato soggetto poi a siglarla.

◆◆ una modifica in corso d'opera.

Sì, però di fatto non è che è stata concordata, cioè non è che ci abbiamo agli atti qualcosa di concordato, nel senso che, non ho trovato corrispondenza che dicesse caro mio, allora la rotatoria la faccio io, va bene, no, cioè non

Interviene quindi **Consigliere Comunale Nicola MARCHETTI**:

c'è nulla di tutto questo.

Prevale l'interesse pubblico a farla, quindi esatto, esatto, fondi PNRR.

A questo punto, interviene **Consigliere Comunale Augusto CASTELLI**:

Grazie, grazie consigliere Marchetti.

Visto che non ci sono altri interventi e abbiamo il parere di regolarità tecnica favorevole dell'ingegner Amadei, e il parere contabile favorevole del dirigente Germinasi, io a questo punto qua metterei a votazione la delibera.

Chi è favorevole? Favorevoli Castelli, Marchetti, Buteri, Barsotti, Barghini.

Anche te, Filippo, visto che hai alzato la mano.

ah, bella.

Astenuti Bernardi.

Alle ore 13:25, il Moderatore avvia il dibattito sul punto 2) **Proposta di delibera di Consiglio n° 8 del 17/02/2026 avente ad oggetto "CESSIONE A TITOLO GRATUITO DELLA NUDA PROPRIETÀ DI AREA CON RISERVA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DA PARTE DELLA "PARROCCHIA DEL BAMBINO GESÙ" A FAVORE DEL COMUNE DI CARRARA, IN ATTUAZIONE DELL'ART. 15, COMMA 3 DELLE N.T.A. DEL POC – APPROVAZIONE CONVENZIONE URBANISTICA" - (espressione parere).** .

Interviene quindi **Consigliere Comunale Augusto CASTELLI**:

Se Luca— ah, beh.

Ok, a questo punto passiamo al secondo punto dell'ordine del giorno di oggi.

Praticamente è la delibera, numero 17 del 02/2026, avente ad oggetto cessione a titolo gratuito della nuda proprietà di area con riserva del diritto di superficie da parte della parrocchia del Bambin Gesù a favore del Comune di Carrara, in attuazione all'articolo 15, comma 3, delle LTA del POC approvazione convenzione urbanistica.

Questa praticamente l'ingegnere la illustra e poi la voteremo lunedì prossimo.

A lei la parola, ingegnere, per l'illustrazione della delibera.

Grazie.

A questo punto, interviene **Segretario Commissione 6 Luca COPPO**:

Ecco, qui c'è una novità.

Infatti

aspettavo l'assessore magari per, Perché una novità, diciamo, l'ultimo momento, nel senso che il— abbiamo visto che rispetto alla delibera precedente con cui veniva ceduta la proprietà di quest'area, eh, in realtà la cessione è avvenuta parzialmente.

Cioè, nel senso che hanno ceduto solo una parte del terreno che doveva essere ceduto.

Quindi, ah, a mezzogiorno è venuto l'ingegner Pollina, che fa la parte tecnica per la parrocchia, E, ha detto che farà un ulteriore frazionamento e quindi dovrà essere fatta un'integrazione alla delibera numero 1 del 2026.

E quindi questa dovrà seguire a ruota, non può essere fatta prima perché poi cambierà anche, diciamo, la superficie.

Cioè, di fatto, cosa hanno fatto? In soldoni, hanno ceduto una parte del terreno, ma la palestra l'hanno fatta a cavallo di quello che hanno ceduto e di quello che gli è rimasto.

Quindi, siccome poi l'edificio è in diritto di superficie, sarebbe a cavallo di una parte che è di loro proprietà con una che ci hanno solo il diritto di superficie.

Quindi, secondo la norma, prevede che te cedi l'area sul quale realizzi l'opera, deve essere ceduta tutta l'impronta dell'edificio.

Però, noi ce ne siamo accorti quando abbiamo visto la delibera, quella che è stata fatta, perché questo qui, ripeto, non è— cioè, ripeto, insomma, chiarisco bene che non è un intervento convenzionato.

Per esempio, nella planimetria Qua si vede bene che l'area della, l'area, diciamo, della parrocchia è, via Perticati-Vetrugliano, fa un triangolo, è la parte in alto.

Quella da cedere è quella con le righe in questo senso, di colore celeste, cos'è, celeste.

la norma prevede che quell'area lì la regola normale che il comune l'espropria e ci va a realizzare la palestra.



# Comune di Carrara



*"TRACOLAZIONE GENERAZO DAL  
SISTEMA E DEPURAZO DAGLI ESPERTI  
GENERAZO DALLO STESSO"*

## Aula Consiliare

In data venerdì 20 febbraio 2026, alle ore 12:57 si è tenuta, presso la sala Aula Consiliare dell'ente Comune di Carrara, la riunione "Comm. 6^ Proposte di delibera di di C.C. n° 113.2025 e 08.2026" dell'organo Commissione Consiliare 6.

Presiede la seduta **Consigliere Comunale CASTELLI Augusto**.

Viene rilevata dal sistema la presenza dei seguenti componenti:

Alle ore 12:57, si unisce alla seduta **Consigliere Comunale Massimiliano BERNARDI**.

Alle ore 12:57, si unisce alla seduta **Consigliere Comunale Augusto CASTELLI**.

Alle ore 12:57, si unisce alla seduta **Consigliere Comunale Filippo MIRABELLA**.

Alle ore 13:03, si unisce alla seduta **Consigliere Comunale Silvia BARGHINI**.

Alle ore 13:13, si unisce alla seduta **Consigliere Comunale Nicola MARCHETTI**.

Alle ore 13:13, lascia la seduta **Consigliere Comunale Nicola MARCHETTI**.

Alle ore 13:13, si unisce alla seduta **Consigliere Comunale Nicola MARCHETTI**.

Alle ore 13:13, lascia la seduta **Consigliere Comunale Nicola MARCHETTI**.

Alle ore 13:13, si unisce alla seduta **Consigliere Comunale Nicola MARCHETTI**.

Alle ore 13:13, il Moderatore avvia il dibattito sul punto 1) **Espressione parere in merito alla Proposta di delibera di Consiglio n° 113 del 11/12/2025 avente ad oggetto " Modifica convenzione Rep. n° 11175 del 09/06/2006 per la realizzazione di: A ) Alloggi abitativi, destinati alla locazione permanente, in loc. San Luca Bonascola; B) Alloggi abitativi destinati alla libera vendita, in loc. San Luca Bonascola"; .**

Interviene **Consigliere Comunale Augusto CASTELLI**:

Siamo— ah, posso andare? Eh, Luca.

Ok, buongiorno a tutti.

Iniziamo i lavori della commissione.

Praticamente, commissari in presenza sono Castelli Augusto, Nicola Marchetti, Bernardi Massimiliano, Marzia Butteri in sostituzione di Vateroni Brunella, Barsotti Laura, in sostituzione di Benedetta Muracchioli.

Poi vedo in collegamento il consigliere Mirabella e la consigliera Bardini.

Ringrazi— ringrazio il dirigente del settore 6, Luca Madei, per essere qui con noi questa mattina.

Partiamo al punto 1 dell'ordine del giorno di oggi.

Praticamente dobbiamo esprimere il parere in merito, in merito alla proposta di delibera di consiglio numero 113 dell'11/12/2025, avente ad oggetto modifica convenzione REP numero 11.175 del 9/6/2006 per la realizzazione di alloggi abitativi destinati all'allocazione permanente in località San Luca Bonascola, e punto B, alloggi abitativi destinati alla libera vendita, sempre in località San Luca Bonascola.

A questo punto io passo la parola al dirigente che ci illustra la delibera.

Grazie.

A lei la parola, Ingegnere Amadei.

### **Prende la parola il dirigente del settore 6 "Governo del Territorio" 'Ing. Luca Amadei:**

Eccola, si vede qualcosa.

Sì, ah, breve excursus.

Magari qualcuno lo sa già, ma viene fatta una convenzione nel 2006 dove il soggetto privato realizza quell'immobile in cima a quella che ora c'è la rotatoria.

Purtroppo non posso indicarlo perché sono un po' lontano dallo schermo, quindi comunque quell'edificio lo sapete, presumo, no? quello— ecco, dove non si— il mouse non si vede.

Ma non lo vede il mouse che si muove? Cioè, il mouse non si vede nello schermo? ma non si vede la— cioè, il cursore del mouse non si vede nella proiezione? Qual è? Eccolo là, è proprio in cima alla punta, al triangolo tra la via che viene dal treno e l'altra che invece viene da— no, eh, sì, quello, quello lì.

viene realizzato quell'immobile con un bando partecipando a un finanziamento regionale che realizzavano 20.000 alloggi in Toscana.

Quindi il soggetto privato col finanziamento regionale realizza questi alloggi e che sono di fatto gestiti dal comune come alloggi, eh, di edilizia sociale, nel senso che vengono indicate certe categorie di persone e così.

E in questa convenzione però erano previste altre due cose.

Uno, che il soggetto realizzasse la rotatoria, quella che è stata, ah, aperta qualche giorno fa, e pagasse lui ovviamente lo— le opere di realizzazione della rotatoria sul terreno che veniva invece espropriato, avrebbe dovuto essere espropriato dal comune.

In cambio della realizzazione della rotatoria avrebbe potuto realizzare nel terreno che è in alto di quella foto, quello che si vedono due rettangolini, verdi sopra.

Guardando in alto ci c'è un rettangolo grande verde, poi ci sono due rettangolini divisi da una stradina.

Zona Monticello si chiama, avrebbe dovuto realizzare in quei due rettangoli lì 20 alloggi a libera vendita, mentre invece gli altri sono appunto gestiti come il riso sociale del comune.

E l'area— sì, questa è l'area interessata.

Torna indietro, anche se c'è la— vabbè, ma basta.

Comunque l'area è questa qui.

Eh, oh, vabbè, tanto per dare— per avere un'idea di cosa si parla su quest'area, che è relativa al fatto che c'è un, una linea di alta tensione che passa da— impedisce la realizzazione— unificazione in una parte consistente di quell'area lì.

Quindi negli anni, diciamo che il soggetto presentò a suo tempo già diverse proposte, poi c'erano altre problematiche legate al fatto che l'area non era tutta di sua proprietà, quindi di fatto lui non ha mai potuto chiedere la realizzazione di questi alloggi e per contro non ha mai realizzato la rotatoria.

Ehm— Si arriva, diciamo, al 2020, mentre invece il primo edificio è realizzato e viene utilizzato.

Eh, si arriva all'approvazione del piano operativo comunale che cambia la destinazione d'uso dell'area originariamente pensata, è questo verde, in basso a destra, qua, IC4, dove c'è scritto IC4.

Eh, che fa il piano regolatore? Viene adottata una soluzione dove lì non c'è più questi 20 alloggi, nonostante appunto ci sia questa convenzione che lo prevedeva, e dà un'altra, possibilità modificatoria.

Il soggetto fa osservazione nel 2021, viene adottato il piano nel 2020, eh, nei termini il soggetto fa un'osservazione chiedendo, dicendo: ma io ci potevo fare 20 alloggi, non, non, perché mi fate fare quello che era nella parte adottata prevedeva, mi pare, 600 m<sup>2</sup> di edificazione.

A quel punto il comune esamina la, l'osservazione, risponde che dice: guarda che te in quella zona lì c'è la presenza del vincolo dell'elettrodotto, non lo puoi fare tutto questo, alloggi non ci starebbero.

Comunque, visto che aveva la convenzione, dice proprio: viene consigliato comunque che l'intervento originario è stato attuato in una parte delle opere aventi un interesse collettivo, riferendosi all'edificio di edilizia sociale realizzato.

si ritiene di prevedere un lieve incremento delle quantità edificabili, quindi gli viene concesso più metri quadrati rispetto a quello che era stato previsto nella dozione.

Infatti, nel, nell'intervento approvato, torna magari al, all'IC4, viene prevista una scheda specifica che ora non ho allegato, ce l'ho qua di carta, e dove viene individuata una superficie questa, una superficie di edificazione massima di 720 metri quadrati anziché 600, quella che, che erano previste nella dotazione.

poi questa è la prima parte.

La seconda parte, la rotatoria, rotatoria viene in realtà realizzata dal Comune perché sfruttando il finanziamento del PNRR, eh, lo fa il Comune, non lo fa più il soggetto.

Quindi di fatto sia con l'operazione del POC sia con la, con la realizzazione dell'opera, eh, il Comune ha sostanzialmente dicevamo, era divisa in due, come ha detto Castelli:

A) prevedeva il primo fabbricato realizzato, B) prevedeva rotatoria e alloggi a libera vendita.

Quindi la delibera di oggi in realtà è un, quasi un atto ricognitivo, nel senso che il Comune ha già, fatto due e azioni che sono quelle del portatore, l'altro di— fondendo tra l'altro l'asseverazione del soggetto, quindi con queste due azioni ha già modificato la convenzione, nel senso che non, non— e quindi quella di oggi è un atto però necessario perché, realizzando il primo fabbricato il soggetto pagò gli oneri di urbanizzazione, e devo tenerlo più così forse, perché c'era scritto nella convenzione che venivano quantificati, ma diceva verranno scontati sul costo di realizzazione ~~del, della~~, della rotatoria.

Quindi diciamo erano sospesi in attesa che il soggetto realizzasse.

Quindi, questa delibera serve oltre a dare atto, doverosamente di una nuova necessità di adeguare questa convenzione, prendendo atto di quello che il Comune comunque ha già fatto. E servirà anche per andare a chiedere, diciamo, al soggetto, questi, questi oneri che non sono stati versati, perché di fatto ormai l'alimentatorio non lo può più fare.

Poi non so se avete domande specifiche o meno su questa cosa.

**Prende la parola il Presidente Castelli:**

Ok, grazie ingegnere.

Sentiamo se i consiglieri, i commissari hanno qualche intervento da fare.

~~Sul punto, prende la parola Consigliere Comunale Augusto CASTELLI che dichiara:~~

Vedo che non ci sono domande.

Ah, e

**Prende la parola Consigliere Comunale Nicola MARCHETTI:**

A questo punto, interviene Consigliere Comunale Augusto CASTELLI:

la parola— grazie, Presidente.

Prende la parola **Consigliere Comunale Nicola MARCHETTI:**

una precisazione,

quindi si tratta semplicemente di un adeguamento alla situazione attuale, la delibera?

**Prende la parola l'Ing. Luca Amadei:**

Eh, di fatto sì, perché, cioè necessario, cioè obbligatorio dal fatto che abbiamo fatto noi i lavori e cambiato il POC.

Eh sì, di fatto approvando il POC abbiamo già detto che quei 20 alloggi non li farai mai te soggetto privato, nonostante avessimo una convenzione col soggetto privato.

E la rotatoria è uguale, abbiamo detto, eh, lo devi far te, invece poi l'abbiamo fatto noi.

Quindi, di fatto è un contratto con un soggetto che forse noi stessi non abbiamo, diciamo, adempiuto, non abbiamo fatto.

E quindi è un atto riconoscitivo in quel senso.

~~Sul punto, prende la parola Segretario Commissione 6 Luca COPPO che dichiara:~~

In realtà proprio andrà fatto una nuova— cioè, infatti, allegato alla delibera c'è uno schema di convenzione nuovo che dà atto di queste cose e verrà chiamato soggetto poi a siglarla.

**Interviene quindi Consigliere Comunale Nicola MARCHETTI:**

❖❖ una modifica in corso d'opera.

Sì, però di fatto non è che è stata concordata, cioè non è che ci abbiamo agli atti qualcosa di concordato, nel senso che, non ho trovato corrispondenza che dicesse caro mio, allora la rotatoria la faccio io, va bene,

**Prende la parola l'Ing. Luca Amadei:**

no, cioè non

~~Interviene quindi Consigliere Comunale Nicola MARCHETTI:~~

c'è nulla di tutto questo.

Prevale l'interesse pubblico a farla, quindi esatto, esatto, fondi PNRR.

A questo punto, interviene **Consigliere Comunale Augusto CASTELLI**:

Grazie, grazie consigliere Marchetti.

Visto che non ci sono altri interventi e abbiamo il parere di regolarità tecnica favorevole dell'ingegner Amadei, e il parere contabile favorevole del dirigente Germinasi, io a questo punto qua metterei a votazione la delibera.

Chi è favorevole? Favorevoli Castelli, Marchetti, Butteri, Barsotti, Barghini.

Anche te, Filippo, visto che hai alzato la mano.

ah, bella.

Astenuti Bernardi.

Alle ore 13:25, il Moderatore avvia il dibattito sul punto 2) **Proposta di delibera di Consiglio n° 8 del 17/02/2026 avente ad oggetto "CESSIONE A TITOLO GRATUITO DELLA NUDA PROPRIETÀ DI AREA CON RISERVA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DA PARTE DELLA "PARROCCHIA DEL BAMBINO GESÙ" A FAVORE DEL COMUNE DI CARRARA, IN ATTUAZIONE DELL'ART. 15, COMMA 3 DELLE N.T.A. DEL POC – APPROVAZIONE CONVENZIONE URBANISTICA" - (espressione parere).** .

Interviene quindi **Consigliere Comunale Augusto CASTELLI**:

Se Luca— ah, beh.

Ok, a questo punto passiamo al secondo punto dell'ordine del giorno di oggi.

Praticamente è la delibera, numero 17 del 02/2026, avente ad oggetto cessione a titolo gratuito della nuda proprietà di area con riserva del diritto di superficie da parte della parrocchia del Bambin Gesù a favore del Comune di Carrara, in attuazione all'articolo 15, comma 3, delle LTA del POC approvazione convenzione urbanistica.

Questa praticamente l'ingegnere la illustra e poi la voteremo lunedì prossimo.

A lei la parola, ingegnere, per l'illustrazione della delibera.

Grazie.

A questo punto, interviene ~~Segretario Commissione 6 Luca COPPO~~ l'Ing. Luca Amadei :

Ecco, qui c'è una novità.

Infatti

aspettavo l'assessore magari per, Perché una novità, diciamo, l'ultimo momento, nel senso che il— abbiamo visto che rispetto alla delibera precedente con cui veniva ceduta la proprietà di quest'area, eh, in realtà la cessione è avvenuta parzialmente.

Cioè, nel senso che hanno ceduto solo una parte del terreno che doveva essere ceduto.

Quindi, ah, a mezzogiorno è venuto l'ingegner Pollina, che fa la parte tecnica per la parrocchia, E, ha detto che farà un ulteriore frazionamento e quindi dovrà essere fatta un'integrazione alla delibera numero 1 del 2026.

E quindi questa dovrà seguire a ruota, non può essere fatta prima perché poi cambierà anche, diciamo, la superficie.

Cioè, di fatto, cosa hanno fatto? In soldoni, hanno ceduto una parte del terreno, ma la palestra l'hanno fatta a cavallo di quello che hanno ceduto e di quello che gli è rimasto.

Quindi, siccome poi l'edificio è in diritto di superficie, sarebbe a cavallo di una parte che è di loro proprietà con una che ci hanno solo il diritto di superficie.

Quindi, secondo la norma, prevede che te cedi l'area sul quale realizzi l'opera, deve essere ceduta tutta l'impronta dell'edificio.

Però, noi ce ne siamo accorti quando abbiamo visto la delibera, quella che è stata fatta, perché questo qui, ripeto, non è— cioè, ripeto, insomma, chiarisco bene che non è un intervento convenzionato.

Per esempio, nella planimetria Qua si vede bene che l'area della, l'area, diciamo, della parrocchia è, via Peticati-Vetrugliano, fa un triangolo, è la parte in alto.

Quella da cedere è quella con le righe in questo senso, di colore celeste, cos'è, celeste.

la norma prevede che quell'area lì la regola normale che il comune l'espropria e ci va a realizzare la palestra.

Però viene data un'opzione di— dice, se te ti vuoi— lo vuoi fare te, cedi l'area invece che espropriare.

Quindi il comune non spende nulla e te la realizzi.

Però che hanno fatto? Che la palestra l'hanno fatta in parte su quell'area dove ci sono le righe, in parte sull'altra area.

Quindi devono frazionare la seconda parte più vicina, diciamo, al campetto, vicino alla chiesa, e dare anche quella.

Non è un intervento convenzionato, perché lì ho fatto apposta questa slide, se ne vede due sotto, c'è scritto IC10, IC11, no? Quelli sono interventi convenzionati.

Cioè, convenzionato è un intervento dove io c'ho un terreno privato, cedo una parte di questo terreno perché il Comune ci va a realizzare un verde pubblico, un parcheggio.

Sulla parte che rimane di mia proprietà faccio un intervento mio, che rimane a me.

Che viene compensato dalla cessione di aree o dalla realizzazione anche di opere di urbanizzazione.

sì, eh, se questo ce l'abbiamo, questo ce l'abbiamo, questo, sì.

E quindi quella è un intervento convenzionato disciplinato dalla normativa regionale che si chiama permesso unitario convenzionato e sono— beh, per esempio quello di prima di Monticello è uno di questi, è un intervento convenzionato.

Questo non è un intervento convenzionato, è un intervento in cui lui cede delle aree, si riserva il diritto di superficie, e lì si vede bene, ad esempio, le aree cedute sono il 547 e il 548, ma la palestra va anche fuori, va in quella— è all'interno di quella riga verde turchese.

Per cui deve essere ceduto quella zona bianca che è tra la riga turchese e il 547.

**Interviene un consigliere con una domanda non rilevata dal sistema in quanto effettuata a microfono spento.**

**Risponde l'Ing. Luca Amadei:**

Come? No, la— ah, questa è una norma che è stata messa nel POC, diciamo che cosa ci guadagna un soggetto che cede? Diciamo ci guadagna la gestione dell'impianto che riesce a fare, però è una norma prevista in alternativa perché la regola principale era che lo facesse il Comune, il Comune doveva espropriare quell'area lì e farla a sue spese, E quindi il Comune



