



Relazione ex Articolo 24, comma 2 della L.R. 44/2019 Anni 202-2022-2023

Indice

Indice	1
Premesse	2
Le attività nell'anno 2021	6
<u>Misure adottate per le aree industriali di competenza del Consorzio Z.I.A. con riferimento all'area ex Eaton.....</u>	<u>6</u>
• Programmazione delle attività nell'anno 2021.....	6
• Realizzazione delle attività nell'anno 2021.....	7
<u>Dati Statistici anno 2021</u>	<u>8</u>
Le attività nell'anno 2022	9
<u>Misure adottate per le aree industriali di competenza del Consorzio Z.I.A. con riferimento all'area ex Eaton.....</u>	<u>9</u>
• Programmazione delle attività nell'anno 2022.....	9
• Realizzazione delle attività nell'anno 2022.....	10
<u>Dati Statistici anno 2022</u>	<u>11</u>
Le attività dell'anno 2023	12
<u>Misure adottate per le aree industriali di competenza del Consorzio Z.I.A. con riferimento all'area ex Eaton.....</u>	<u>12</u>
• Programmazione delle attività nell'anno 2023.....	12
• Realizzazione delle attività nell'anno 2023.....	13
<u>Dati Statistici anno 2023</u>	<u>17</u>
<u>Difficoltà riscontrate nell'applicazione della norma</u>	<u>17</u>
ALLEGATO A	18

AOOGRT / AD Prot. 0555056 Data 23/10/2024 ore 10:57 Classifica L.040.

Premesse

La Legge regionale 17 luglio 2019, n. 44, recante “*Norme per il riassetto del Consorzio per la Zona industriale apuana. Modifiche all’articolo 32 quater della l.r. 82/2015*”, prevede all’articolo 24, ai commi 1 e 2, che “*1. La commissione consiliare competente per materia, ai sensi degli articoli 19 e 45 dello Statuto, procede, in funzione delle finalità perseguite nell’interesse pubblico dal consorzio, alla verifica dell’imparzialità delle scelte e della corretta gestione delle risorse a tali scopi indirizzate. 2. A tal fine, entro due anni dell’entrata in vigore della presente legge e successivamente con periodicità annuale, la Giunta regionale trasmette alla commissione consiliare una relazione che illustra le misure adottate ed i loro risultati, in particolare: a) l’impiego delle aree industriali e dell’eventuale dotazione immobiliare del consorzio, specificando le modalità di gestione delle stesse, nonché le eventuali proposte espropriative avanzate agli enti competenti; b) il numero di imprese localizzate nell’ambito del territorio di competenza del consorzio, il loro fatturato ed il numero di addetti; c) le eventuali criticità riscontrate nell’attuazione della legge.*”

Ai fini di cui sopra occorre, comunque, premettere, almeno, quanto segue:

- Le attività dell’Ente non risultano effettivamente iniziate nell’anno 2019, è, infatti, solo con la nomina dei nuovi organi (Amministratore Unico e Revisore Unico) e l’insediamento degli stessi nel corso dell’anno 2020 (a partire dal mese di febbraio dello stesso anno 2020), che le attività iniziano, effettivamente, a configurarsi secondo quanto previsto dalla L.R. 44/2019;
- Inoltre, risulta da considerare come i primi mesi dell’attività dell’anno 2020 (per altro in pieno “*periodo pandemico Covid 19*”), siano state dedicate alla strutturazione delle attività prettamente istituzionali del Consorzio Z.I.A. e, quindi, alla approvazione di uno Statuto in sede di assemblea, all’adozione di alcuni specifici assetti regolamentari ed alla gestione di fase di avvio delle attività vere e proprie (essendo l’Ente, di fatto, non più attivo da anni sul fronte della gestione dei servizi e delle altre attività);
- I primi anni in cui, oltre alle usuali e necessarie attività di gestione dei servizi di messa in sicurezza dei tratti stradali di competenza (rammentiamo che il Consorzio attualmente gestisce circa 9 km di assi viari prevalentemente localizzati nel Comune di Massa), sono state effettivamente svolte le attività, è solo a partire dall’anno 2021 e, quindi, negli anni 2021, 2022, 2023, nonché nel corrente anno 2024;
- Tutte le attività realizzate sono state, quindi, ai sensi delle regole statutarie che il Consorzio Z.I.A. si è dato nel corso dei primi mesi di attività dell’anno 2020, strutturate secondo il seguente schema: programmazione delle stesse a partire dalle Relazioni Previsionali e

Programmatiche del Consorzio Z.I.A. approvate in sede di Assemblea entro il 31/12 dell'anno precedente, realizzazione delle stesse nell'anno seguente;

- Con riferimento a quanto previsto in merito a *“l’impiego delle aree industriali e dell’eventuale dotazione immobiliare del consorzio, specificando le modalità di gestione delle stesse”* occorre fare, necessariamente, riferimento all’unica area industriale in proprietà al Consorzio Z.I.A. e, quindi, all’area Ex Eaton per circa 13.500 mq. nel Comune di Massa e per come la stessa risulta descritta in allegato A alla presente Relazione, nonché a quanto previsto, già in sede di Assemblea del Consorzio, nel corso dell’anno 2020, secondo cui, considerato, che l’allora vigente strumento urbanistico del Comune – approvato definitivamente al termine dell’anno 2019 - comportava un evidente deperimento delle possibilità edilizie dell’area, con un evidente riduzione della stessa, si sarebbe dovuta realizzare una *“proposta di variante urbanistica all’area Ex Eaton da inoltrare al Comune di Massa”* che avrebbe dovuto riportare la condizione della stessa alla previgente condizione di possibilità edilizia e valore, conseguente, dell’investimento immobiliare a suo tempo effettuato.
- Con riferimento al tema delle *“eventuali proposte espropriative avanzate agli enti competenti”* e che potrebbero, quindi, essere state inoltrate agli Enti competenti si fa, inoltre, presente quanto segue:
 - Ove tale attività sia da intendersi, quale attività *“propositiva”* e secondo cui lo stesso Consorzio avrebbe, appunto, potuto proporre agli Enti competenti - quindi ai Comuni di Massa e Carrara – per, ad esempio, il riutilizzo delle aree industriali inutilizzate in Z.I.A. (come apparirebbe dalla lettura dell’Art. 5, comma 3 della stessa Legge Regionale 44/2019 secondo cui *“3. Nell’esercizio delle proprie competenze il consorzio può proporre provvedimenti espropriativi agli enti territorialmente competenti”*), la stessa attività si sarebbe potuta realizzare solo ove, negli strumenti urbanistici dei due Comuni di Massa e Carrara, sia stata prevista tale possibilità, stante che l’espropriazione per pubblica utilità può essere realizzata solo dai soggetti competenti, ove la stessa sia pianificata dai relativi strumenti urbanistici (come previsto dal combinato disposto dell’Art. 8 della Legge Regionale 65/2014, dell’Articolo 2 della L.R. 30/2015, nonché dalle norme nazionali che regolano gli espropri, quindi, dagli articoli 9 e 10 del D.P.R.327/2001); ma tale attività non è assolutamente prevista dagli strumenti di pianificazione urbanistica dei due Comuni di Massa e Carrara, quindi, tale attività non è, evidentemente e conseguentemente stata esercitata nel corso degli anni 2021, 2022 e 2023.

- Ove tale attività sia da intendersi, quale, invece, attività “*ricettiva*” e secondo cui lo stesso Consorzio avrebbe potuto, appunto, ricevere, da imprese interessate, eventuali richieste di esproprio finalizzate al riutilizzo delle aree industriali inutilizzate in Z.I.A., la stessa attività si sarebbe, evidentemente “*scontrata*” con quanto disposto dallo stesso Art. 19 della L.R. 44/2019 (secondo cui, appunto: “*1. Nel territorio di competenza del consorzio resta ferma la competenza dei comuni nelle funzioni amministrative relative alle espropriazioni per pubblica utilità come previsto dalla legge regionale del 18 febbraio 2005, n. 30 (Disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità)*”), quindi, tale attività non è, evidentemente e conseguentemente stata esercitata nel corso degli anni 2021, 2022 e 2023.
- Stante, quindi, quanto sopra, le attività con riferimento agli espropri – secondo uno qualunque dei profili di cui sopra - non sono state, evidentemente, realizzate e non sono oggetto della presente Relazione.
- Con riferimento a quanto richiesto dal comma 2 dell’art. 24 in relazione a “*il numero di imprese localizzate nell’ambito del territorio di competenza del consorzio*”, i dati del numero imprese sono stati recepiti dal Registro Imprese della competente CCIAA e successivamente elaborati a cura degli uffici del Consorzio Z.I.A.
- Con riferimento, invece, a quanto richiesto dal comma 2 dell’art. 24 in relazione a “*il loro fatturato ed il numero di addetti*”, nel corso dell’anno 2024, si provvederà a chiedere alla competente CCIAA TNO i dati dei bilanci depositati dalle società, presso la medesima CCIAA TNO, nonché il numero degli addetti dichiarati presso lo stesso registro imprese della CCIAA (risulteranno escluse dal censimento, per semplicità, sia i dati delle imprese con sede legale in altra Provincia, sia i dati delle ditte con contabilità semplificata e che non depositano bilancio), successivamente, gli stessi dati saranno elaborati dagli uffici del Consorzio con riferimento alle sole imprese localizzate in Z.I.A.
- Con riferimento alle eventuali difficoltà di applicazione della norma negli anni di riferimento, sono state proposte alcune semplici considerazioni lasciando agli organi competenti le valutazioni del caso.

La presente Relazione rappresenta, quindi ed in sostanza:

- Le misure adottate per le aree industriali di competenza del Consorzio Z.I.A. negli anni 2021, 2022 e 2023 con riferimento all’area Ex Eaton;
- Il numero delle Imprese localizzate in Z.I.A. nel corso degli anni 2021, 2022 e 2023.



- Le eventuali difficoltà di applicazione della norma riscontrate nel corso degli stessi anni 2021, 2022 e 2023.

Le attività nell'anno 2021

Misure adottate per le aree industriali di competenza del Consorzio Z.I.A. con riferimento all'area ex Eaton

- *Programmazione delle attività nell'anno 2021*

Le attività dell'anno 2021 sono state svolte in coerenza con la Relazione Previsionale e Programmatica Annuale 2021 (RPP 2021), tale RPP 2021 risultava, infatti, redatta sulla base dello schema strutturato per "Obiettivi di gestione", approvata in sede di assemblea del Consorzio Z.I.A. del 28/12/2020 con Delibera dell'Assemblea n.16/2020 rintracciabile al seguente link <http://www.consorzio.zia.ms.it/wp-content/uploads/2021/01/Deliberazione-Assemblea-Consorzio-ZIA-16-2020-del-28-12-2020.pdf> e prevedeva all'Obiettivo J - " J) Obiettivi connessi all'area Ex Eaton", quanto segue:

"Considerato quanto espresso dalla D.G.R.T. 1.434/2019 e dai precedenti atti approvati dall'assemblea con riferimento alla richiesta di variante urbanistica al Comune di Massa per l'area ex Eaton, nel corso dell'anno 2021, si realizzeranno le seguenti attività:

Integrazione alla proposta di variante urbanistica all'area Ex Eaton ed inoltre al Comune di Massa (entro i primi due mesi dell'anno), già presentata e su cui gli uffici comunali hanno chiesto specifiche integrazioni tecniche (Relazione idraulica ai sensi della L:R.T. 41/2018 e documentazione di assoggettabilità alla VAS); tale attività non comporta costi sul bilancio preventivo 2021 poiché i pochi costi necessari (le due perizie tecniche suddette) verranno - in ottemperanza ai principi contabili - capitalizzati quali costi attinenti all'area;

Prosecuzione delle attività di alienazione dell'area, tramite procedure di evidenza pubblica, per la cessione della stessa area a soggetti imprenditoriali che risulteranno interessati; in tale procedura saranno presi a parametro di aggiudicazione dell'alienazione, in ordine di importanza, il maggior numero di addetti garantiti dai possibili soggetti acquirenti (numero di addetti ULA per mq.), altri elementi di natura ambientale e tecnologica ed anche il prezzo proposto dai singoli soggetti interessati;

Si rammenta che, al termine delle operazioni di alienazione di cui sopra, si procederà alla restituzione delle somme introiettate alla Regione Toscana e

che, ai sensi della D.G.R.T. 1434/2019 ove, nel caso, le operazioni di alienazione non si perfezionassero entro il 31/12/2024, l'area Ex Eaton diverrà di proprietà della stessa Regione Toscana.”

- *Realizzazione delle attività nell'anno 2021*

Considerato quanto espresso dalla D.G.R.T. 1.434/2019 e dai precedenti atti approvati dall'assemblea con riferimento alla richiesta di variante urbanistica al Comune di Massa per l'area ex Eaton, nel corso dell'anno 2021, in coerenza con la RPP 2021 sono state realizzate le seguenti attività:

- Integrazione alla proposta di variante urbanistica all'area Ex Eaton come richiesto dal Comune di Massa con riferimento agli aspetti idrogeologici e di verifica di assoggettabilità alla VAS della variante (vedasi link ad incarico per Relazione idraulica ai sensi della L.R.T. 41/2018, relazione geologica ed idrogeologica: <http://www.consorzio.zia.ms.it/wp-content/uploads/2020/12/Decreto-AU-108-2020.pdf> - documento preliminare di assoggettabilità alla VAS: <http://www.consorzio.zia.ms.it/wp-content/uploads/2021/03/Decreto-AU-39-2021.pdf>);
- A seguito di quanto sopra la documentazione è stata inoltrata in data 14/04/2021 al Comune di Massa che, con determinazione n.2128/2021 del 03/09/2021, ha decretato la non assoggettabilità alla VAS della proposta di variante;
- Ad ulteriore integrazione (come da atti di seguito indicati: https://cloud.urbi.it/urbi/progs/urp/ur2DE001.sto?StwEvent=101&DB_NAME=n1201589&IdDeLibere=66 - https://cloud.urbi.it/urbi/progs/urp/ur2DE001.sto?StwEvent=101&DB_NAME=n1201589&IdDeLibere=67) è stata prodotta ulteriore integrazione documentale per l'istanza di variante all'RU che è stata inoltrata in data 08/03/2022 al Comune di Massa;
- Nel corso dell'anno 2021 si è rimasti, quindi, in attesa dell'adozione della Variante all'RU da parte del Consiglio Comunale di Massa, a seguito della quale si sarebbero prodotte, nel corso dell'anno 2022, le seguenti attività:
- Prosecuzione delle attività di alienazione dell'area, tramite procedure di evidenza pubblica, per la cessione della stessa area a soggetti imprenditoriali che risulteranno interessati; in tale procedura saranno presi a parametro di aggiudicazione dell'alienazione, in ordine di importanza, il maggior numero di addetti garantiti dai possibili soggetti acquirenti (numero di



addetti ULA per mq.), altri elementi di natura ambientale e tecnologica ed anche il prezzo proposto dai singoli soggetti interessati;

Dati Statistici anno 2021

Come da fonte dati a cura del Registro Imprese della CCIAA Massa-Carrara e successiva elaborazione dati a cura degli uffici del Consorzio Z.I.A. per l'anno 2021 abbiamo:

- Numero Imprese localizzate in Z.I.A.: 2.624

Le attività nell'anno 2022

Misure adottate per le aree industriali di competenza del Consorzio Z.I.A. con riferimento all'area ex Eaton

- *Programmazione delle attività nell'anno 2022*

Le attività dell'anno 2022 sono state svolte in coerenza con la Relazione Previsionale e Programmatica Annuale 2022 (RPP 2022), tale RPP 2022 risultava, infatti, redatta sulla base dello schema strutturato per "Obiettivi di gestione", approvata in sede di assemblea del Consorzio Z.I.A. del 27/12/2021 con Delibera dell'Assemblea 12/2022 del 27/12/2021, rintracciabile al seguente link https://cloud.urbi.it/urbi/progs/urp/fecore01.sto?CPT=N&FileContesto=UR&SottoContesto=OpenData&SBUSTA=S&DB_NAME=n1201589&NDFH=14442&TDFH=OPEN1&PRFH=ALBERATURA&MPFH=1&AEFH=QORXTNODJSKRXBTVXSZOHSSPMOOZOJBWFIADJSBPJV1VNTYIBXWTFXJGUHNUITAZTOE1EWM_A1201589S1201589&FNFH=RelazionePrevisionaleeProgr.pdf; e prevedeva all'Obiettivo J -" J) Obiettivi connessi all'area Ex Eaton", quanto segue:

"Considerato quanto espresso dalla D.G.R.T. 1.434/2019 e dai precedenti atti approvati dall'assemblea con riferimento alla richiesta di variante urbanistica al Comune di Massa per l'area ex Eaton, nonché dei seguenti atti realizzati nell'anno 2021:

- *Presentazione dell'istanza di variante da parte del Consorzio ZIA al Comune di Massa con integrazione della documentazione tecnica (documento preliminare di assoggettabilità alla VIA e relazione idrogeologica dell'area);*
- *Procedura di verifica di assoggettabilità a VIA avvenuta con esito negativo a cura del Comune di Massa nel Settembre 2021;*

Nel corso dell'anno 2022, a seguito almeno dell'atto di adozione della variante all'RU del Comune di Massa, da parte del Consiglio Comunale di Massa, si realizzeranno le seguenti attività;

- *Prosecuzione delle attività di alienazione dell'area, tramite procedure di evidenza pubblica, per la cessione della stessa area a soggetti imprenditoriali che risulteranno interessati; in tale procedura saranno presi a parametro di aggiudicazione dell'alienazione, in ordine di importanza, il maggior numero di addetti garantiti dai possibili soggetti acquirenti (numero di addetti ULA per mq.), altri elementi di natura ambientale e tecnologica ed anche il prezzo*

proposto dai singoli soggetti interessati;

• Si rammenta che, al termine delle operazioni di alienazione di cui sopra, si procederà alla restituzione delle somme introiettate alla Regione Toscana e che, ai sensi della D.G.R.T. 1434/2019 ove, nel caso, le operazioni di alienazione non si perfezionassero entro il 31/12/2024, l'area Ex Eaton diverrà di proprietà della stessa Regione Toscana”

• *Realizzazione delle attività nell'anno 2022*

Considerato quanto espresso dalla D.G.R.T. 1.434/2019 e dai precedenti atti approvati dall'assemblea con riferimento alla richiesta di variante urbanistica al Comune di Massa per l'area ex Eaton, nel corso dell'anno 2022, in coerenza con la RPP 2022 sono state realizzate le seguenti attività:

- Integrazione alla proposta di variante urbanistica all'area Ex Eaton come richiesto dal Comune di Massa con riferimento agli aspetti idrogeologici e di verifica di assoggettabilità alla VAS della variante (vedasi link ad incarico per Relazione idraulica ai sensi della L.R.T. 41/2018, relazione geologica ed idrogeologica: <http://www.consorzio.zia.ms.it/wp-content/uploads/2020/12/Decreto-AU-108-2020.pdf> - documento preliminare di assoggettabilità alla VAS: <http://www.consorzio.zia.ms.it/wp-content/uploads/2021/03/Decreto-AU-39-2021.pdf>);
- A seguito di quanto sopra la documentazione è stata inoltrata in data 14/04/2021 al Comune di Massa che, con determinazione n.2128/2021 del 03/09/2021, ha decretato la non assoggettabilità alla VAS della proposta di variante;
- Ad ulteriore integrazione nell'anno 2022 (come da atti di seguito indicati: https://cloud.urbi.it/urbi/progs/urp/ur2DE001.sto?StwEvent=101&DB_NAME=n1201589&IdDeLibere=66 - https://cloud.urbi.it/urbi/progs/urp/ur2DE001.sto?StwEvent=101&DB_NAME=n1201589&IdDeLibere=67) è stata prodotta ulteriore integrazione documentale per l'istanza di variante all'RU che è stata inoltrata in data 08/03/2022 al Comune di Massa;
- Il Consiglio Comunale di Massa ha, quindi, provveduto ad adottare la variante nell'Aprile 2022, mentre nel Gennaio 2023 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni alla Variante pervenute dalla sola Regione Toscana (come da atti rintracciabili al seguente link del Comune: [Ente Pubblico Economico
Via Dorsale 13 | 54100 Massa \(MS\) | tel. +39-0585-41701 | C.F. e n° reg. imp. Massa-Carrara 92004760457 |
P.I. 00606240455 | Cap. Netto € 1.372.726,00 - <http://www.consorzio.zia.ms.it> | \[info@consorzio.zia.ms.it\]\(mailto:info@consorzio.zia.ms.it\) | \[c-zia@legalmail.it\]\(mailto:c-zia@legalmail.it\)
Pag. 10 di 41](http://mymassa.comune.massa.ms.it/content/variante-n5-al-ru-l%E2%80%99area-del-czia-aurelia-ovest-compendio-industriale-%E2%80%99Cex-</div><div data-bbox=)



[eaton%E2%80%9D](#)), si era, quindi, al termine dell'anno 2022, ancora in attesa della sua approvazione definitiva a cura dello stesso Consiglio Comunale, a seguito della quale si sarebbero prodotte, nel corso dell'anno 2023, le seguenti attività:

- Prosecuzione delle attività di alienazione dell'area, tramite procedure di evidenza pubblica, per la cessione della stessa area a soggetti imprenditoriali che risulteranno interessati; in tale procedura saranno presi a parametro di aggiudicazione dell'alienazione, in ordine di importanza, il maggior numero di addetti garantiti dai possibili soggetti acquirenti (numero di addetti ULA per mq.), altri elementi di natura ambientale e tecnologica ed anche il prezzo proposto dai singoli soggetti interessati;

Dati Statistici anno 2022

Come da fonte dati a cura del Registro Imprese della CCIAA TNO e successiva elaborazione dati a cura degli uffici del Consorzio Z.I.A. per l'anno 2022 abbiamo:

- Numero Imprese localizzate in Z.I.A.: 2.629

Le attività dell'anno 2023

Misure adottate per le aree industriali di competenza del Consorzio Z.I.A. con riferimento all'area ex Eaton

- *Programmazione delle attività nell'anno 2023*

Le attività dell'anno 2023 sono state svolte in coerenza con la Relazione Previsionale e Programmatica Annuale 2023 (RPP 2023), tale RPP 2023 risultava, infatti, redatta sulla base dello schema strutturato per "Obiettivi di gestione", approvata in sede di assemblea del Consorzio Z.I.A. del 29/12/2022 con Deliberazione Assemblea Consorzio Z.I.A. n. 18/2022 del 29/12/2022, recante "Approvazione Relazione Previsionale e Programmatica annuale 2023", rintracciabile al seguente link

https://cloud.urbi.it/urbi/progs/urp/fecore01.sto?CPT=N&FileContesto=UR&SottoContesto=OpenData&SBUSTA=S&DB_NAME=n1201589&NDFH=26928&TDFH=OPEN1&PRFH=ALBERATURA&MPFH=1&AEFH=JYORTTSQUSDBJETCENYJIZLHSEMARNER1UTXYUAUXTGKQXYSHUJOKCLIU1EPA_I1201589P1201589&FNFH=DelAssCZIA182022.pdf; e prevedeva all'Obiettivo J -" J)

Obiettivi connessi all'area Ex Eaton", quanto segue:

"Considerato quanto espresso dalla D.G.R.T. 1.434/2019 e dai precedenti atti approvati dall'assemblea con riferimento alla richiesta di variante urbanistica al Comune di Massa per l'area ex Eaton, nonché dei seguenti atti realizzati nell'anno 2021 e 2022:

- *Presentazione dell'istanza di variante da parte del Consorzio ZIA al Comune di Massa con integrazione della documentazione tecnica (documento preliminare di assoggettabilità alla VIA e relazione idrogeologica dell'area);*
- *Procedura di verifica di assoggettabilità a VIA avvenuta con esito negativo a cura del Comune di Massa nel settembre 2021;*
- *Adozione da parte del Consiglio comunale di Massa della proposta di variante nell'aprile 2022 come da atto dello stesso Comune rintracciabile al seguente link: <http://www.comune.massa.ms.it/pagina/avviso-adozione-variante-n5-al-ru>;*

Nel corso dell'anno 2023, a seguito almeno dell'atto di definitiva approvazione della variante all'RU del Comune di Massa, da parte del Consiglio Comunale di Massa, si realizzeranno le seguenti attività;

- *Prosecuzione delle attività di alienazione dell'area, tramite procedure di*

evidenza pubblica, per la cessione della stessa area a soggetti imprenditoriali che risulteranno interessati; in tale procedura saranno presi a parametro di aggiudicazione dell'alienazione, in ordine di importanza, il maggior numero di addetti garantiti dai possibili soggetti acquirenti (numero di addetti ULA per mq.), altri elementi di natura ambientale e tecnologica ed anche il prezzo proposto dai singoli soggetti interessati;

• Si rammenta che, al termine delle operazioni di alienazione di cui sopra, si procederà alla restituzione delle somme introiettate alla Regione Toscana e che, ai sensi della D.G.R.T. 1434/2019 ove, nel caso, le operazioni di alienazione non si perfezionassero entro il 31/12/2023, l'area Ex Eaton diverrà di proprietà della stessa Regione Toscana.”

- **Realizzazione delle attività nell'anno 2023**

Considerato quanto espresso dalla D.G.R.T. 1.434/2019 e dai precedenti atti approvati dall'assemblea con riferimento alla richiesta di variante urbanistica al Comune di Massa per l'area ex Eaton, nel corso dell'anno 2023, in coerenza con la RPP 2023 sono state realizzate le seguenti attività (raffigurata anche con alcuni aggiornamenti rispetto all'anno 2024):

- Integrazione alla proposta di variante urbanistica all'area Ex Eaton come richiesto dal Comune di Massa con riferimento agli aspetti idrogeologici e di verifica di assoggettabilità alla VAS della variante (vedasi link ad incarico per Relazione idraulica ai sensi della L.R.T. 41/2018, relazione geologica ed idrogeologica: <http://www.consorzio.zia.ms.it/wp-content/uploads/2020/12/Decreto-AU-108-2020.pdf> - documento preliminare di assoggettabilità alla VAS: <http://www.consorzio.zia.ms.it/wp-content/uploads/2021/03/Decreto-AU-39-2021.pdf>);
- A seguito di quanto sopra la documentazione è stata inoltrata in data 14/04/2021 al Comune di Massa che, con determinazione n.2128/2021 del 03/09/2021, ha decretato la non assoggettabilità alla VAS della proposta di variante;
- Ad ulteriore integrazione nell'anno 2022 (come da atti di seguito indicati: https://cloud.urbi.it/urbi/progs/urp/ur2DE001.sto?StwEvent=101&DB_NAME=n1201589&IdDe libere=66 - https://cloud.urbi.it/urbi/progs/urp/ur2DE001.sto?StwEvent=101&DB_NAME=n1201589&IdDe libere=67) è stata prodotta ulteriore integrazione documentale per l'istanza di variante all'RU che è stata inoltrata in data 08/03/2022 al Comune di Massa;

- Il Consiglio Comunale di Massa ha, quindi, provveduto ad adottare la variante nell'Aprile 2022, mentre nel Gennaio 2023 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni alla Variante pervenute dalla sola Regione Toscana (come da atti rintracciabili al seguente link del Comune: <http://mymassa.comune.massa.ms.it/content/variante-n5-al-ru-l%E2%80%99area-del-czia-aurelia-ovest-compendio-industriale-%E2%80%9Cex-eaton%E2%80%9D>);
- Il Consiglio Comunale di Massa (come da atto dello stesso Comune rintracciabile al seguente link: <https://trasparenza.comune.massa.ms.it/node/26947>) ha quindi, approvato definitivamente la variante in data 29/06/2023, variante che, successivamente alla sua pubblicazione, anche a seguito del passaggio in conferenza paesaggistica regionale, è stata resa efficace all'inizio dello scorso mese di Ottobre 2023;
- Infatti, la suddetta Variante risultava pubblicata sul BURT n. 36/2023 del 06/09/2023 e diveniva, quindi, efficace, ai sensi dell'art. 19, comma 7, della L.R.T. n. 65/2014, in data 05/10/2023;
- L'area "Ex Eaton", oggetto di possibile procedura di vendita, veniva, quindi, identificata nella Pianificazione del Comune di Massa quale area AREC.2.03 come da scheda consultabile al seguente link: https://trasparenza.comune.massa.ms.it/sites/trasparenza/sites/files/urbanistica/k_Scheda_A_REC.2.03_appr.pdf;
- Si rammenta, al proposito, che la Regione Toscana con la delibera G.R.T. n. 1.434/2019 aveva stabilito: *"1. di prendere atto del raggiungimento complessivo degli obiettivi dell'Accordo di Programma tra Regione Toscana, Provincia di Massa Carrara, Comune di Massa, e Consorzio ZIA per la reindustrializzazione dell'area produttiva ex Eaton di cui alla Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 297/2013 (così come modificata ed integrata dalle Delibere n. 622/2013 e 648/2014) e, pertanto, di dichiarare la chiusura dell'Accordo stesso; 2. di precisare che il consorzio ZIA, in continuità con gli impegni previsti nell'Accordo di cui al punto 1 ed in merito alla dismissione delle aree acquisite:.... dovrà restituire il ricavato della vendita di tali aree (al netto al netto degli oneri fiscali e gestionali a carico del Consorzio ZIA) alla Regione Toscana che, a sua volta, lo utilizzerà ai sensi dell'art. 138 quater della l.r. 65/2010 -nel caso in cui il consorzio ZIA non riuscisse ad alienare dette aree entro il 31/12/2024, le stesse saranno cedute gratuitamente alla Regione Toscana"*.
- Nella "Relazione Previsionale e Programmatica anno 2024" del Consorzio Z.I.A., approvata dall'assemblea dei soci del Consorzio Z.I.A. in data 29/12/2023, si prevedeva, all'Obiettivo J

(Obiettivi connessi all'area Ex Eaton) che: *“Considerato quanto espresso dalla D.G.R.T. 1.434/2019 e dai precedenti atti approvati dall'assemblea con riferimento alla richiesta di variante urbanistica al Comune di Massa per l'area ex Eaton, nonché dei seguenti atti realizzati negli anni 2021, 2022 e 2023: Presentazione dell'istanza di variante da parte del Consorzio ZIA al Comune di Massa con integrazione della documentazione tecnica (documento preliminare di assoggettabilità alla VIA e relazione idrogeologica dell'area); Procedura di verifica di assoggettabilità a VIA avvenuta con esito negativo a cura del Comune di Massa nel settembre 2021; Adozione da parte del Consiglio comunale di Massa della proposta di variante nell'aprile 2022 come da atto dello stesso Comune rintracciabile al seguente link: <http://www.comune.massa.ms.it/pagina/avviso-adozione-variante-n5-al-ru>; Definitiva approvazione della variante all'RU sulla stessa area, a cura del Consiglio Comunale di Massa (come da atto dello stesso Comune rintracciabile al seguente link: <https://trasparenza.comune.massa.ms.it/node/26947>); Avvio delle attività di vendita dell'area nel Dicembre 2023. Nel corso dell'anno 2024, a seguito di quanto sopra, si realizzeranno le seguenti attività; Prosecuzione delle attività di alienazione dell'area, tramite procedure di evidenza pubblica già avviata sotto forma di manifestazione di interesse e successiva procedura negoziata, per la cessione della stessa area a soggetti imprenditoriali che risulteranno interessati; in tale procedura saranno presi a parametro di aggiudicazione dell'alienazione, in ordine di importanza, il maggior numero di addetti garantiti dai possibili soggetti acquirenti (numero di addetti ULA per mq.), altri elementi di natura ambientale e tecnologica ed anche il prezzo proposto dai singoli soggetti interessati; Si rammenta che, al termine delle operazioni di alienazione di cui sopra, si procederà alla restituzione delle somme introiettate alla Regione Toscana e che, ai sensi della D.G.R.T. 1434/2019 ove, nel caso, le operazioni di alienazione non si perfezionassero entro il 31/12/2024, l'area Ex Eaton diverrà di proprietà della stessa Regione Toscana;”*

- Si rammenta, inoltre, che con Decreto dell'Amministratore Unico n. 97/2020 del 23/11/2020., recante *“Conferimento incarico per assistenza stragiudiziale in relazione alla procedura di alienazione dell'area di proprietà del Consorzio Z.I.A. cosiddetta area “Ex Eaton” - Smart CIG: Z792F54385”*, era già stato conferito apposito incarico di assistenza legale per la predisposizione della presente procedura e delle successive fasi di vendita dell'area;
- Quindi, nell'anno 2023, con Decreto dell'Amministratore Unico del Consorzio Z.I.A. n. 70/2024 del 05/09/2023 (rintracciabile al seguente link: https://cloud.urbi.it/urbi/progs/urp/ur2DE001.sto?StwEvent=101&DB_NAME=n1201589&IdDe

[libere=252](#)) veniva incaricato un tecnico per la redazione della perizia di stima del valore immobiliare dell'area di cui trattasi; perizia che risultava acquisita stata acquisita dal Consorzio Z.I.A. con protocollo n. 7563/2023 dell'08/11/2023;

- Quindi, con Decreto dell'Amministratore Unico del Consorzio Z.I.A. n. 14/2024 del 22/02/2024, recante "AFFIDAMENTO DIRETTO ATTIVAZIONE SERVIZIO GARA SPOT – CIG B07F452E5A", rintracciabile al seguente link: https://cloud.urbi.it/urbi/progs/urp/ur2DE001.sto?StwEvent=101&DB_NAME=n1201589&IdDe libere=301 , veniva affidato il servizio Gara SPOT, per la procedura di evidenza pubblica di cessione dell'area ex Eaton, mediante piattaforma on-line che consente di gestire l'intero iter procedurale attraverso una soluzione spot omnicomprensiva e chiavi in mano;
- Ancora successivamente, con Decreto dell'Amministratore Unico del Consorzio Z.I.A. n. 27/2024 del 27/03/2024, recante "CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE NOTARILE FINALIZZATO ALLA PREDISPOSIZIONE DELLA BOZZA DI ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA DELL'AREA EX EATON CIG B10380E3EE", rintracciabile al seguente link: https://cloud.urbi.it/urbi/progs/urp/ur2DE001.sto?StwEvent=101&DB_NAME=n1201589&IdDe libere=314, veniva affidato apposito incarico per la predisposizione di atto pubblico di compravendita, da allegare al relativo Avviso di vendita; con nota protocollo n. 1215/2024 del 22/04/2024, veniva, quindi, acquisito modello di atto pubblico di compravendita;
- In ottemperanza al mandato dell'Assemblea del Consorzio Z.I.A. con i Decreti dell'Amministratore Unico del Consorzio Z.I.A. n. 37/2024 del 24/04/2024 e n. 38/2024 del 26/04/2024 (rintracciabile al seguente link: https://cloud.urbi.it/urbi/progs/urp/ur2DE001.sto?StwEvent=101&DB_NAME=n1201589&IdDe libere=325) è stato dato avvio alla procedura di alienazione dell'area ex Eaton nel Comune di Massa; la procedura è stata attuata tramite gara pubblica consistente in una preventiva manifestazione di interesse, aperta a tutti i soggetti interessati, scadente in data 30/06/2024 e successiva procedura di gara tra tutti i soggetti che hanno manifestato interesse, la procedura si svolge, interamente sulla piattaforma telematica "Gara Spot" raggiungibile al seguente link: <https://tender.garaspot.it> ;
- Si rammenta che, al termine delle operazioni di alienazione di cui sopra, si procederà alla restituzione delle somme introiettate alla Regione Toscana e che, ai sensi della D.G.R.T. 1434/2019 ove, nel caso, le operazioni di alienazione non si perfezionassero entro il 31/12/2024, l'area Ex Eaton diverrà di proprietà della stessa Regione Toscana.



Dati Statistici anno 2023

Come da fonte dati a cura del Registro Imprese della CCIAA TNO e successiva elaborazione dati a cura degli uffici del Consorzio Z.I.A. per l'anno 2023 abbiamo:

- Numero Imprese localizzate in Z.I.A.: 2.609

Difficoltà riscontrate nell'applicazione della norma

Di seguito esponiamo alcune semplici considerazioni, lasciando agli organi competenti tutte le valutazioni del caso:

- La principale difficoltà riscontrata, più attinente agli aspetti organizzativi, che all'effettiva applicazione delle norme, è consistita nel riavvio dell'attività a cura del Consorzio Z.I.A., dopo, infatti, anni di difficoltà ed attività commissariale, un effettivo riavvio delle attività, anche dal punto di vista del posizionamento di immagine del Consorzio nell'area industriale, ha comportato un surplus di attività istituzionale, regolativa ed organizzativa che ha impegnato per molto tempo gli uffici del Consorzio.
- Si sono riscontrate anche difficoltà nella gestione degli organi previsti dalla norma ed, in realtà, con esclusivo riferimento al Comitato d'Area di cui all'art. 12 della norma, la configurazione di un tale Comitato, quale organo meramente consultivo per altro, ha comportato difficoltà di composizione e convocazione, con risvolti non tanto sull'effettiva attività del Consorzio Z.I.A., quanto sulle finalità di "*Governance territoriale*" che la norma aveva previsto; si ritiene, quindi, che tale "*organo*" potrebbe essere riconfigurato secondo una modalità più snella e meno strutturata, proprio per favorire quella partecipazione alle politiche di "*governance*" del Consorzio che la norma aveva, a suo tempo, previsto.

ALLEGATO A

SCHEDA TECNICA AREA EX EATON COMUNE DI MASSA





INDICE ALLEGATO

Premesse	20
Posizionamento dell'area e logistica	23
Mappa Catastale - Parametri urbanistico-edilizi - Vincoli - Prescrizioni	33
Destinazione d'uso – Attività ammesse e non ammesse	39
Valore dell'area a base delle procedure di vendita.....	41

Premesse

- L'area in esame, denominata "ex Eaton", posta lungo la via Aurelia nel Comune di Massa, è stata oggetto di un accordo di "Programma di reindustrializzazione dell'area Ex Eaton" (ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000, della L.R. 40/2009 e della L.R. 35/2011) a suo tempo sottoscritto da Regione Toscana, Provincia di Massa Carrara, Comune di Massa e Consorzio Z.I.A., come meglio descritto di seguito:
- In data 22/03/2011 veniva sottoscritto un PROTOCOLLO DI INTESA tra la Regione Toscana, la Provincia di Massa Carrara, i Comuni di Massa e Carrara, ed il Ministero dello Sviluppo Economico, per lo sviluppo e la reindustrializzazione delle aree produttive della provincia di Massa Carrara, nel quale è stata confermata la volontà di intraprendere iniziative di reindustrializzazione per le quali si richieda l'attività integrata e coordinata, la confluenza di risorse finanziarie e l'armonizzazione dei procedimenti amministrativi attraverso la promozione, l'istruzione e la stipula di un Accordo di Programma di reindustrializzazione dell'area, ai sensi dell'art.2 della Legge 99 del 2009;
- In data 24/07/2013 veniva sottoscritto l'ACCORDO DI PROGRAMMA di cui sopra tra la Regione Toscana, la Provincia di Massa Carrara, il Comune di Massa ed il Consorzio Z.I.A., avente per oggetto "Programma di reindustrializzazione dell'area Ex Eaton", che individuava nel Consorzio Z.I.A., limitatamente ai compiti e alle funzioni previste dalla disciplina istitutiva, il soggetto attuatore di un "Progetto di recupero, riqualificazione e reindustrializzazione dell'Area ex Eaton e del relativo immobile ivi localizzato", incaricando l'Ente di predisporre uno Studio di Fattibilità relativo alla procedura di acquisizione delle aree e dell'immobile, comprendente il costo indicativo per acquisizione delle aree e dell'immobile, gli interventi necessari al recupero e alla riqualificazione dell'area e dell'immobile e ai relativi costi ed il valore indicativo di vendita dell'area e dell'immobile compatibile con valori di mercato, prevedendo altresì che la Regione Toscana, a seguito della valutazione positiva dello studio di fattibilità e con successivo Atto integrativo dell' Accordo di Programma, contenente il cronoprogramma con l' articolazione delle singole fasi e il relativo costo, mettesse a disposizione a titolo di cofinanziamento un importo fino ad euro 5.000.000,00;
- In data 28/07/2014, entro il termine previsto dal Collegio di vigilanza dell'Accordo di cui sopra, veniva sottoscritto un ATTO INTEGRATIVO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA, "Programma di reindustrializzazione dell'Area Ex Eaton" (ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000, della L.R. 40/2009 e della L.R. 35/2011), tra la Regione Toscana, la Provincia di Massa Carrara, il Comune di Massa ed il Consorzio Z.I.A., avente per oggetto "Programma di reindustrializzazione dell'area Ex Eaton" dove si prevedeva: "di dare mandato al Consorzio Z.I.A. per l'acquisizione del Comparto B dell'area ex Eaton composta da una porzione di proprietà della Soc. Eaton srl per una superficie di mq. 12.720, congiuntamente alle aree di proprietà di RFI per una superficie di mq. 525 e del Comune di Massa per una superficie di mq. 225, considerato che la restante area di proprietà di Eaton srl era stata ceduta alla società I.G.L.O.M. Italia Spa (Comparto A)"..."di dare mandato al Consorzio ZIA di

valutare preventivamente il valore di acquisto del Comparto B dell'area Eaton - all'intero dei limiti fissati dalla perizia di stima dell'Agenzia del Tenitorio - comparandolo con il valore del Comparto A acquistato dalla Soc. I.G.L.O.M. Italia Spa, applicando i medesimi parametri di mercato""di dare mandato al Consorzio Z.I.A. , in accordo con gli altri Enti sottoscrittori ed in stretta correlazione con gli stessi di verificare i costi, tempi ed opportunità per l'acquisizione la reindustrializzazione ed il riutilizzo di eventuali altre aree che si rendessero disponibili situate nell'area di crisi industriale di Massa Carrara riconosciuta ai sensi dell' art. 2 della Legge 99/2009 e riproposta ai sensi dell'art.5 comma 2 del D.M. 31/012013 attuativo del D.L. 83/2012";

- In data 30/09/2014, con atto notarile in Massa rep. n.83816 racc. n. 6393, acquistava dalla società EATON S.R.L. la piena proprietà degli immobili oggi oggetto di osservazione, ovvero: "Area edificabile estesa catastali metri quadrati dodicimilasettecentoventi (mq 12.720) con sovrastante vecchio e fatiscente fabbricato ad uso deposito di catastali metri quadrati centotrenta", al prezzo convenuto di euro 1.297.440 oltre Iva di Legge;
- Nei periodi successivi il Consorzio Z.I.A. provvedeva ad acquisire le aree previste nell'Accordo di cui sopra da parte di RFI e del Comune di Massa, addivenendo ad un lotto unico con una superficie, come di seguito meglio precisato pari a 13.555 mq.;
- Con Legge Regionale 44/2019 (rintracciabile al seguente link: <https://www.consorzio.zia.ms.it/wp-content/uploads/2020/01/LR-44-2019.pdf>) venivano, nel frattempo, ridefinite le attività e la Governance del Consorzio Z.I.A.;
- Con Delibera di Giunta Regionale 1343/2019 (rintracciabile al seguente link: <http://www301.regione.toscana.it/bancadati/atti/DettaglioAttiG.xml?codprat=2019DG00000001774>) la Regione Toscana prendeva atto "del raggiungimento complessivo degli obiettivi dell'Accordo di Programma tra Regione Toscana, Provincia di Massa Carrara, Comune di Massa, e Consorzio ZIA per la reindustrializzazione dell'area produttiva ex Eaton di cui alla Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 297/2013 (così come modificata ed integrata dalle Delibere n. 622/2013 e 648/2014) e, pertanto, di dichiarare la chiusura dell'Accordo stesso..." e precisava "che il consorzio ZIA, in continuità con gli impegni previsti nell'Accordo di cui al punto 1 ed in merito alla dismissione delle aree acquisite.... dovrà restituire il ricavato della vendita di tali aree (al netto al netto degli oneri fiscali e gestionali a carico del Consorzio ZIA) alla Regione Toscana che, a sua volta, lo utilizzerà ai sensi dell'art. 138 quater della l.r. 65/2010....nel caso in cui il consorzio ZIA non riuscisse ad alienare dette aree entro il 31/12/2024, le stesse saranno cedute gratuitamente alla Regione Toscana";
- Nel procedere alle attività di alienazione dell'area di cui sopra ai sensi della suddetta DGRT 1434/2019, i ricostituiti organi del Consorzio Z.I.A. (si sensi della suddetta Legge Regionale 44/2019), prendevano atto, nel corso dell'anno 2020, del fatto che con l'approvazione del nuovo Regolamento Urbanistico del Comune di Massa, nel frattempo divenuto efficace in data 08/11/2019, il lotto "Ex Eaton" di cui sopra, rientrando nelle aree produttive della Zona Industriale Apuana, veniva identificato nel tessuto "Edifici ed aree a carattere industriale/artigianale" con potenzialità edificatoria pari al 50% della superficie del lotto di riferimento, fatta



eccezione per una fascia di terreno, limitrofa alla via Aurelia (per una superficie complessiva di mq 3.063), che veniva classificata nel nuovo RU, quale area di “frangia urbana” (AFU) e per la quale valevano le disposizioni di cui all'art. 31 delle NTA dell'RU, che limitano gli interventi al solo patrimonio edilizio esistente e dove non è prevista, pertanto, la nuova edificazione; con ciò riducendo, di fatto e consistentemente, le capacità edificatorie dell'area rispetto alle previsioni del pre-vigente strumento urbanistico del Comune di Massa (PGR), sulla base del quale l'area era stata, a suo tempo acquisita dal Consorzio Z.I.A. in relazione agli accordi amministrativi di cui sopra;

- Stante quanto sopra, gli organi del Consorzio Z.I.A. provvedevano a presentare su indicazione dell'Assemblea dei soci, opportuna proposta di variante urbanistica al Comune di Massa, per l'area “*ex Eaton*”, tesa ad eliminare l'area AFU di cui sopra ed a restituire, quindi, al lotto nel suo complesso, la sua iniziale capacità edificatoria;
- A seguito di istanza del Consorzio Z.I.A., il Comune di Massa con Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 29/06/2023, ha provveduto, a seguito di preventiva adozione, ad approvare, ai sensi dell'Art. 32 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014, opportuna variante semplificata al Regolamento Urbanistico Comunale che recepisce, in toto, l'istanza di variante presentata dal Consorzio per la Zona Industriale Apuana con nota prot. n. 545/2020 del 17/09/2020 (come rintracciabile al seguente link dell'Amministrazione Trasparente del Comune di Massa: <https://trasparenza.comune.massa.ms.it/node/26947>;
- La suddetta Variante è stata pubblicata sul BURT n. 36/2023 del 06/09/2023 ed è divenuta, quindi, efficace, ai sensi dell'Art. 19, Comma 7 della L.R. 65/2014, in data 05/10/2023;
- A seguito della suddetta variante l'area oggetto del presente avviso è stata, quindi identificata nella Pianificazione del Comune di Massa quale area AREC.2.03 come da scheda rintracciabile al seguente link: https://trasparenza.comune.massa.ms.it/sites/trasparenza.sites/files/urbanistica/k_Scheda_AREC.2.03_appr.pdf;

Posizionamento dell'area e logistica

L'area, con una superficie, come meglio descritta in seguito, pari a 13.555 mq., risulta collocata nel perimetro della Zona industriale Apuana (Z.I.A.) ed è costituita da una porzione di terreno, lungo la Via Aurelia nel Comune di Massa, posta all'estremità nordovest del compendio industriale "ex Eaton" di cui un tempo faceva parte e si trova, attualmente libera da qualche insediamento o manufatto.

Posizionamento

Si riportano, di seguito, sia un'ortofoto dell'anno 2019, sia una più recente raffigurazione della stessa tratta dal geoscopio della Regione Toscana

Ortofoto dell'anno 2019



Immagine più recente (2023) tratta dal geoscopio della Regione Toscana





Link al geoscopio della Regione Toscana : <https://www502.regione.toscana.it/geoscopio/ortofoto.html>

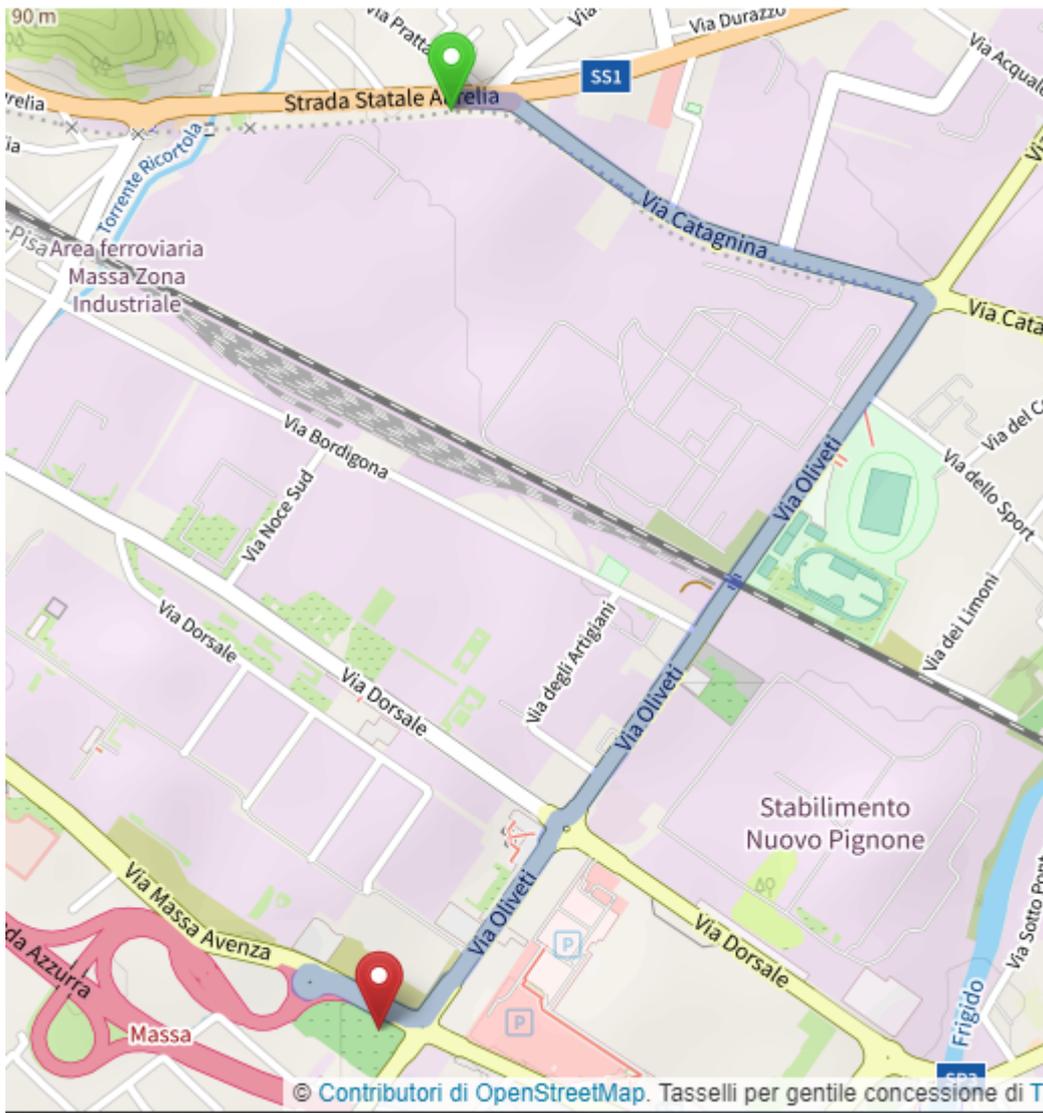
Logistica dell'area

- Per meglio comprendere il potenziale dell'area (da un punto di vista produttivo), in primis con riguardo alla logistica di collegamento con le principali infrastrutture), evidenziamo, di seguito, sia il percorso per raggiungere l'area dallo svincolo dell'autostrada A12 più vicino (quindi, quello del Comune di Massa, distante dall'area circa 2,4 Km e raggiungibile in circa 5 min. percorrendo via Catagnina e successivamente Via degli Oliveti, sempre nel Comune di Massa), sia il percorso necessario per raggiungere, dalla medesima area, il Porto di Marina di Carrara (distante dall'area circa 7,5 Km e raggiungibile in circa 13 minuti, percorrendo Via Aurelia e poi alcune strade dell'area Industriale del vicino Comune di Carrara),

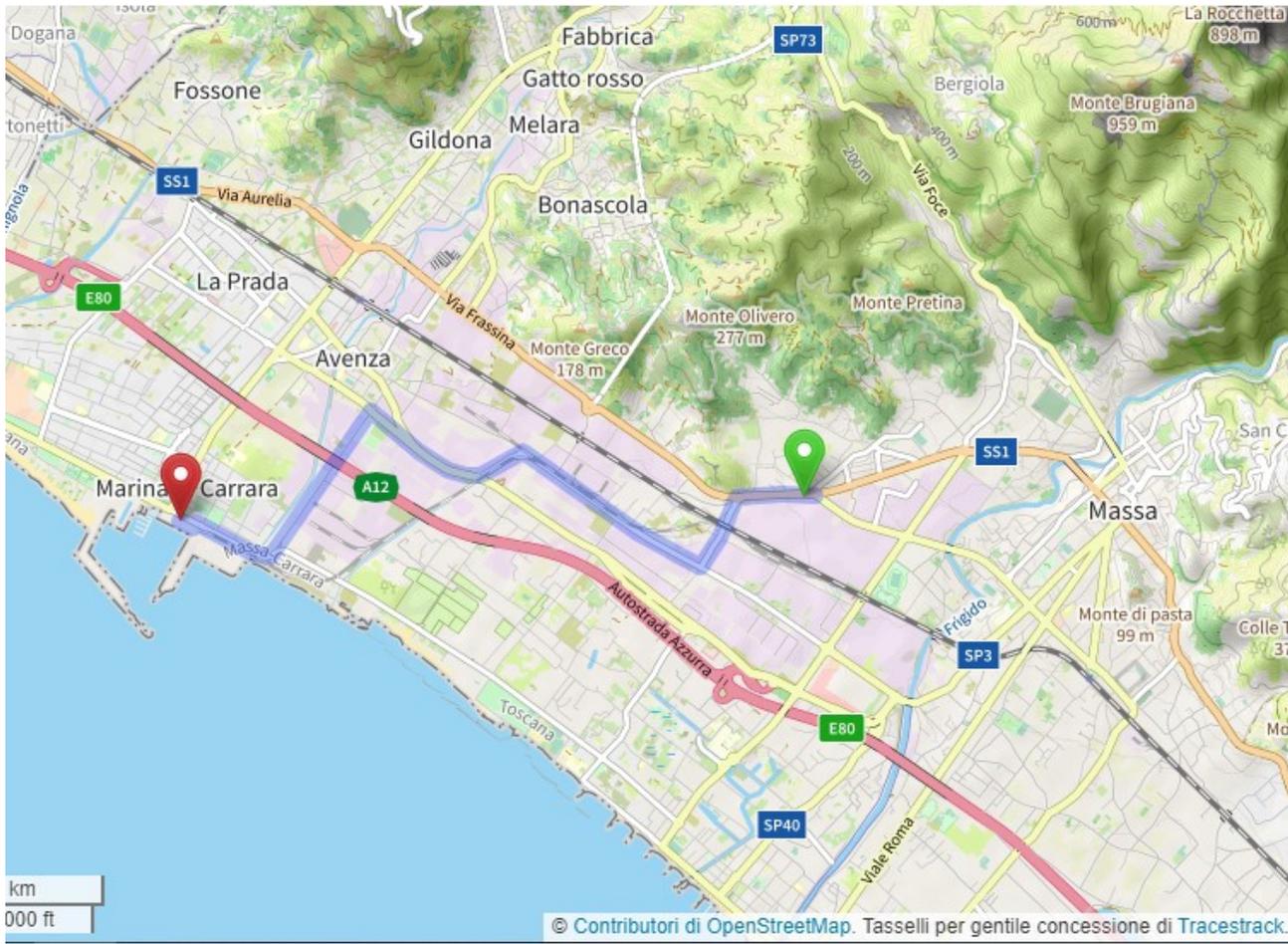
Percorso da svincolo Autostrada A12 all'area

Link al percorso su open street map

https://www.openstreetmap.org/directions?engine=fossgis_osrm_car&route=44.0369%2C10.1074%3B44.0227%2C10.1059#map=15/44.0300/10.1113&layers=P



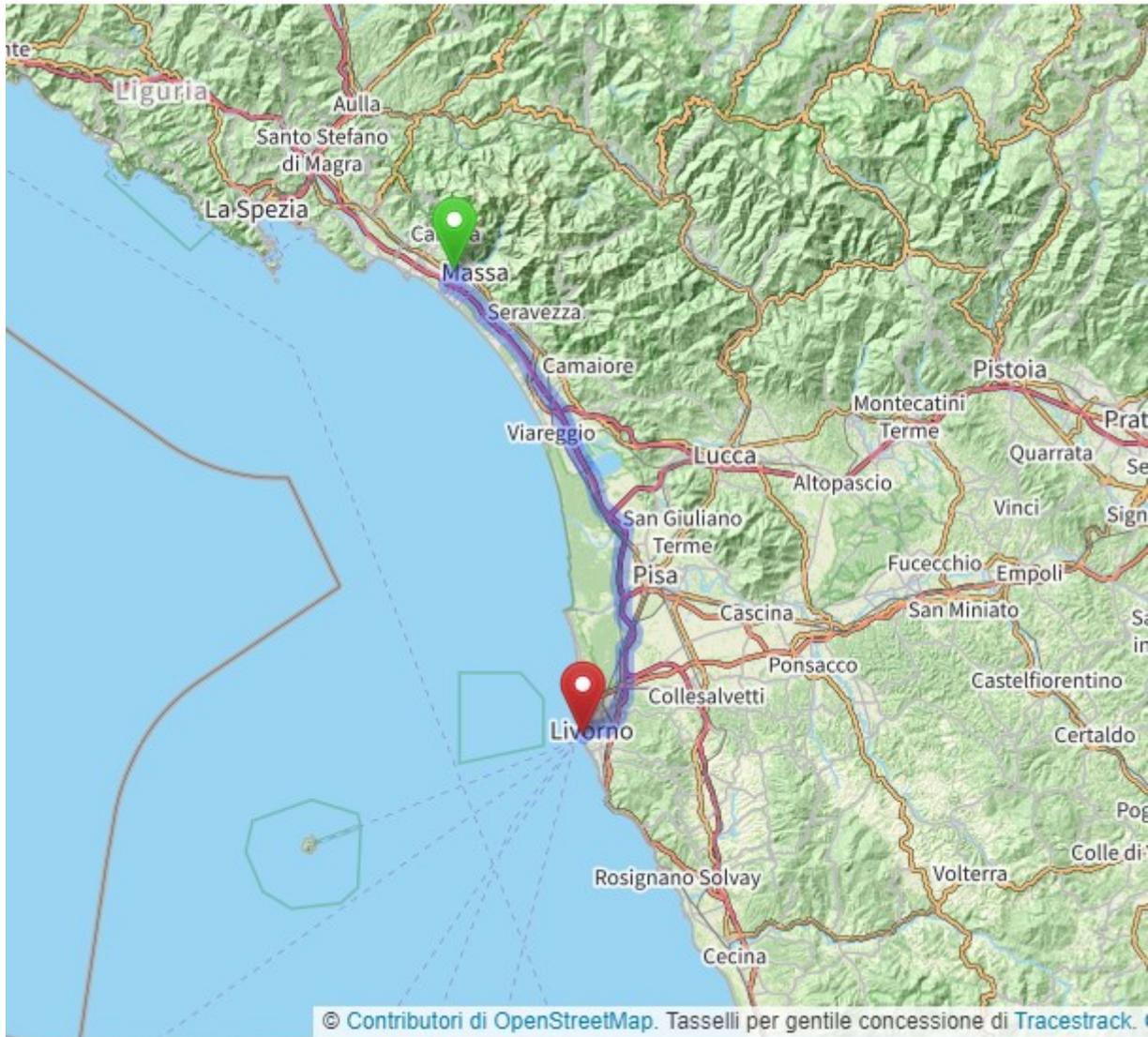
Percorso dal Porto di Marina di Carrara all'area



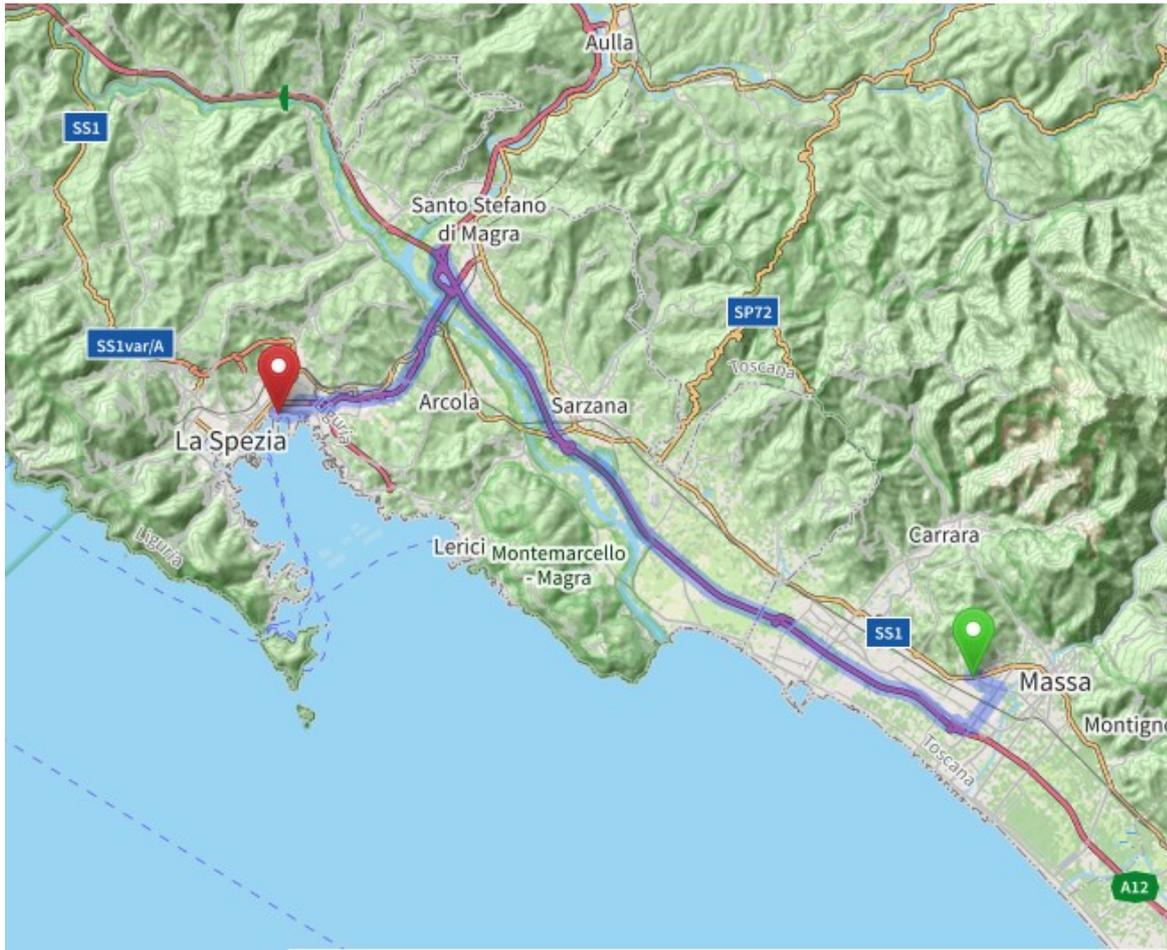
Link al percorso su Open Street map:
https://www.openstreetmap.org/directions?engine=fossgis_osrm_car&route=44.0369%2C10.1074%3B44.0352%2C10.0448

Esaminando, quindi, la logistica di area vasta, nel caso dell'intera Zona Industriale Apuana, all'interno della quale l'area risulta collocata, si può facilmente evidenziare come la stessa risulti collegata alle più importanti strutture portuali e aeroportuali del Centro Italia (Livorno, La Spezia, Genova, Pisa e Firenze) ed, in particolare:

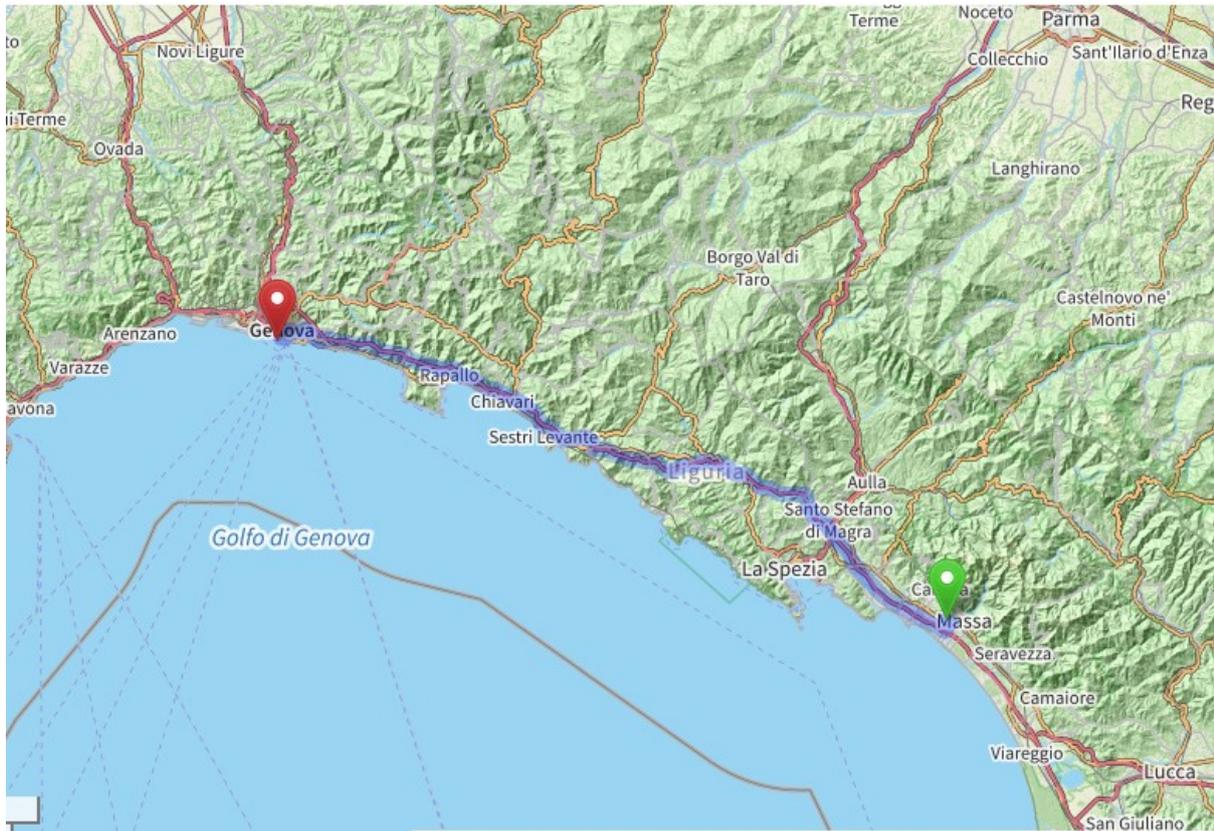
- Porto di Livorno – raggiungibile in circa 50 minuti come dal seguente link:
https://www.openstreetmap.org/directions?engine=fossgis_osrm_car&route=44.0369%2C10.1074%3B43.5446%2C10.2942#map=9/43.7731/10.3793&layers=P



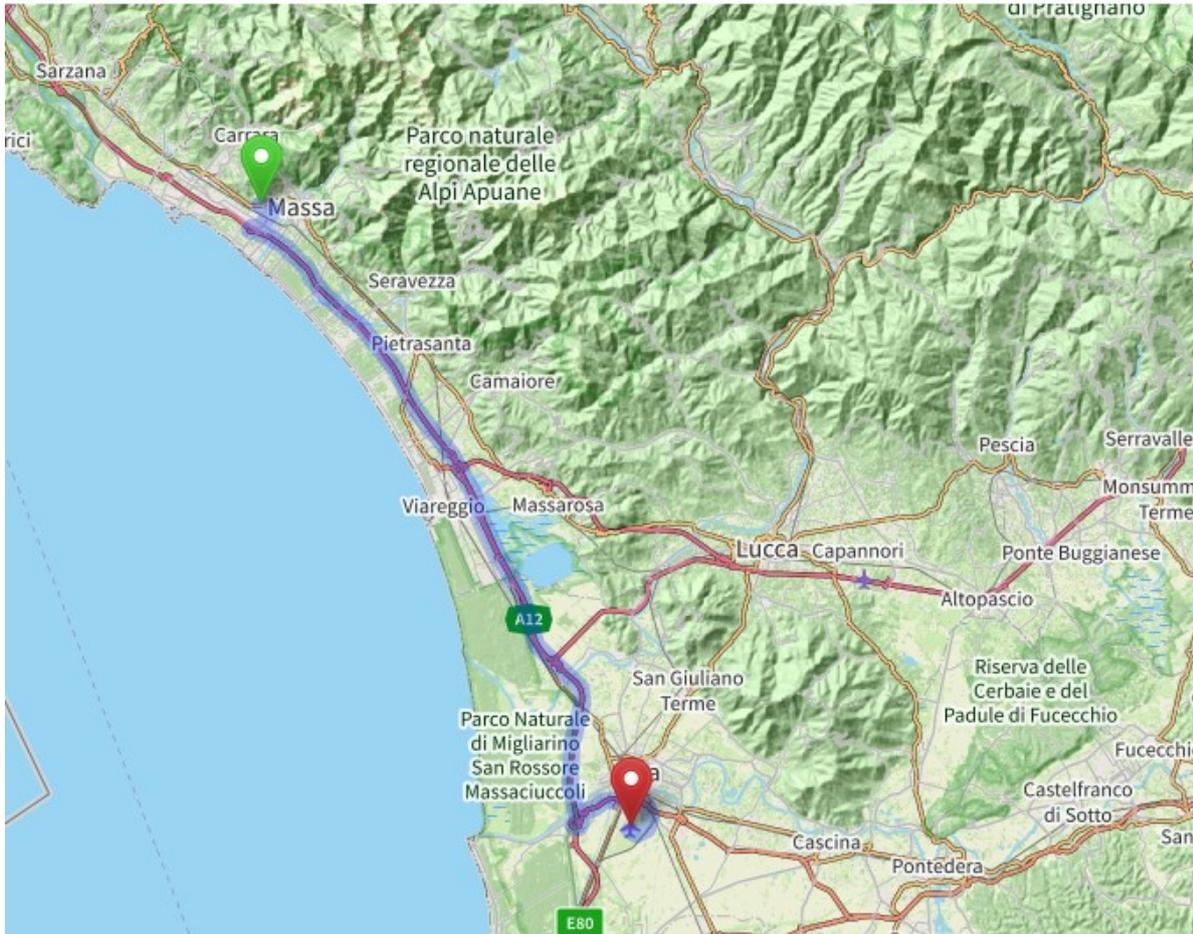
- Porto di La Spezia – raggiungibile in circa 30 minuti come dal seguente link:
https://www.openstreetmap.org/directions?engine=fossgis_osrm_car&route=44.0369%2C10.1074%3B44.1103%2C9.8396



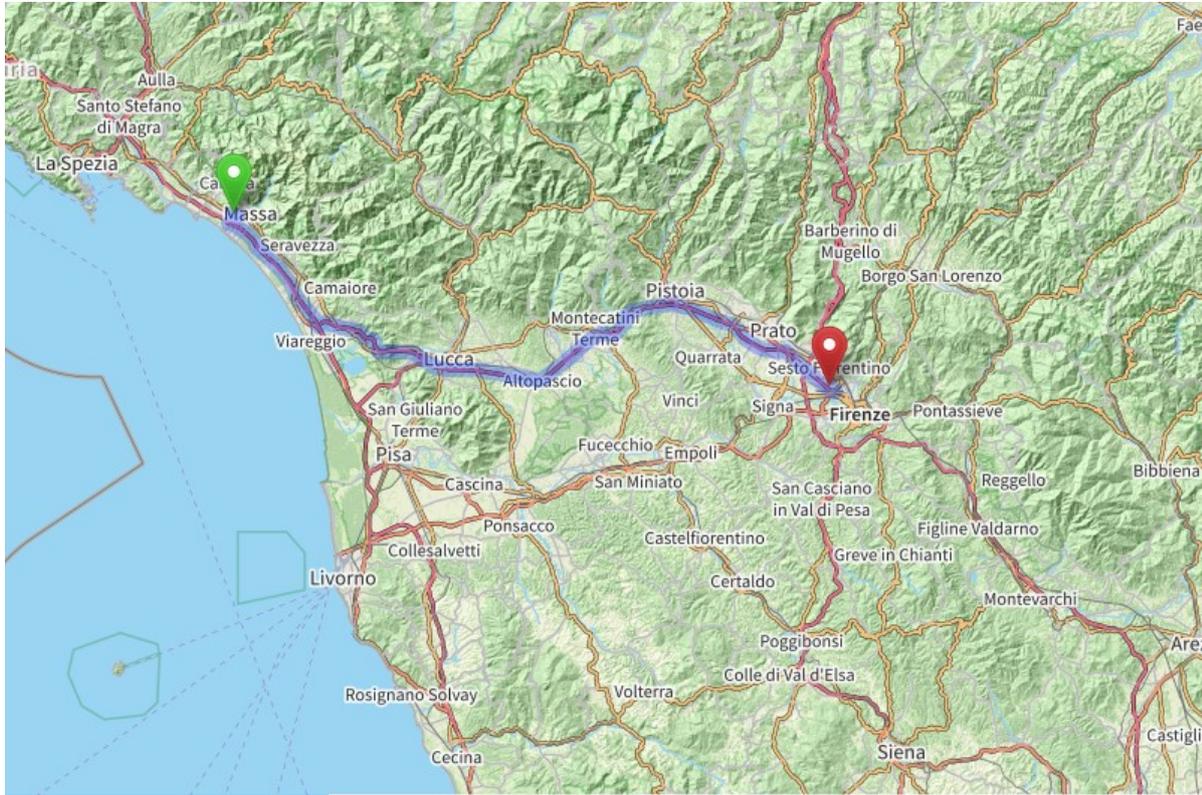
- Porto di Genova – raggiungibile in circa 90 minuti come dal seguente link:
https://www.openstreetmap.org/directions?engine=fossgis_osrm_car&route=44.0369%2C10.1074%3B44.3926%2C8.9236



- Aeroporto di Pisa – raggiungibile in circa 40 minuti come dal seguente link:
https://www.openstreetmap.org/directions?engine=fossgis_osrm_car&route=44.0369%2C10.1074%3B43.6848%2C10.3955#map=10/43.8781/10.3752&layers=P



- Aeroporto di Firenze – raggiungibile in circa 70 minuti come dal seguente link:
https://www.openstreetmap.org/directions?engine=fossgis_osrm_car&route=44.0369%2C10.1074%3B43.8078%2C11.1988#map=9/43.7770/10.7584&layers=P



Mappa Catastale - Parametri urbanistico-edilizi - Vincoli - Prescrizioni



L'area – indicata come AREC 2.03 nello strumento urbanistico del Comune di Massa - dispone di una superficie complessiva di pari a 13.555 mq. e risulta collocata all'interno di un comparto totalmente urbanizzato e pressoché occupato da fabbricati con destinazioni d'uso tipo direzionale, artigianale e commerciale, dotati di tipologie costruttive prevalentemente di tipo prefabbricato.

Di seguito si evidenziano, quindi: la mappa catastale, i parametri urbanistici, i vincoli e le prescrizioni per l'area definite dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Massa; strumento che, a seguito di opportuna variante sull'area, come già indicato in premessa, risultano rintracciabili, per quanto attiene nello specifico all'area al seguente link: <http://trasparenza.comune.massa.ms.it/node/26947> e, per quanto attiene alle NTA – Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico – al seguente link: http://files.comune.massa.ms.it/urbanistica/REGOLAMENTO_URBANISTICO/in_vigore_dal_17_12_2021/REGOLAMENTO_URBANISTICO/6_QUADRO_PROGETTUALE/RU_NTA_2021.pdf.



- Dal punto di vista catastale l'intero Lotto "Ex Eaton" è rappresentato dai terreni individuati ai mappali riportati nel prospetto che segue indicante i dati sommari dei medesimi (come anche rintracciabili dal sito SIT del Comune di Massa al seguente link: <http://map.portalecomuni.net/mapguide/wgis/ddd.html?Cfg=b4429abb-a21d-45f8-bd40-af5eb856bf91>).
- I dati catastali sono tratti dall'Agenzia del Territorio della provincia di Massa-Carrara, Comune di Massa (MS), Catasto Terreni da cui si ricava che la Ditta catastale è la seguente: CONSORZIO PER LA ZONA INDUSTRIALE APUANA con sede in MASSA - C.F. 92004760457, Proprietà per 1/1.
- Dalla consultazione delle visure catastali si rileva che i terreni nel loro complesso costituiscono un lotto di una superficie complessiva pari a 13.555,00 mq. come da tabella di seguito riportata:

Foglio	Mapp.	Qualità Classe		Superficie
89	19	CANNETO	U	65 mq
89	26	BOSCO ALTO	1	1130 mq
89	25	BOSCO ALTO	1	1890 mq
89	67	SEMIN ARBOR	3	230 mq
89	68	BOSCO ALTO	1	460 mq
89	415	SEMIN IRRIG	3	25 mq
89	610	SEMIN IRRIG ARB	3	424 mq
89	611	SEMIN IRRIG ARB	3	356 mq
89	612	SEMIN IRRIG	3	130 mq
89	613	SEMIN IRRIG	3	180 mq
89	614	CANNETO	U	20 mq
89	615	CANNETO	U	100 mq
89	616	BOSCO ALTO	1	865 mq
89	617	BOSCO ALTO	1	5 mq
89	618	ENTE URBANO		2636 mq
89	619	ENTE URBANO		2212 mq
89	629	SEMIN IRRIG ARB	3	230 mq

89	630	BOSCO ALTO	1	843 mq
89	635	ENTE URBANO		406 mq
89	636	BOSCO ALTO	1	122 mq
89	638	BOSCO ALTO	1	157 mq
89	643	ENTE URBANO		284 mq
89	658	FERROVIA SP		525 mq
89	659	RELIT STRAD		100 mq
89	435	INCOLT STER		160 mq
Totale				13.550 mq

Parametri urbanistico-edilizi



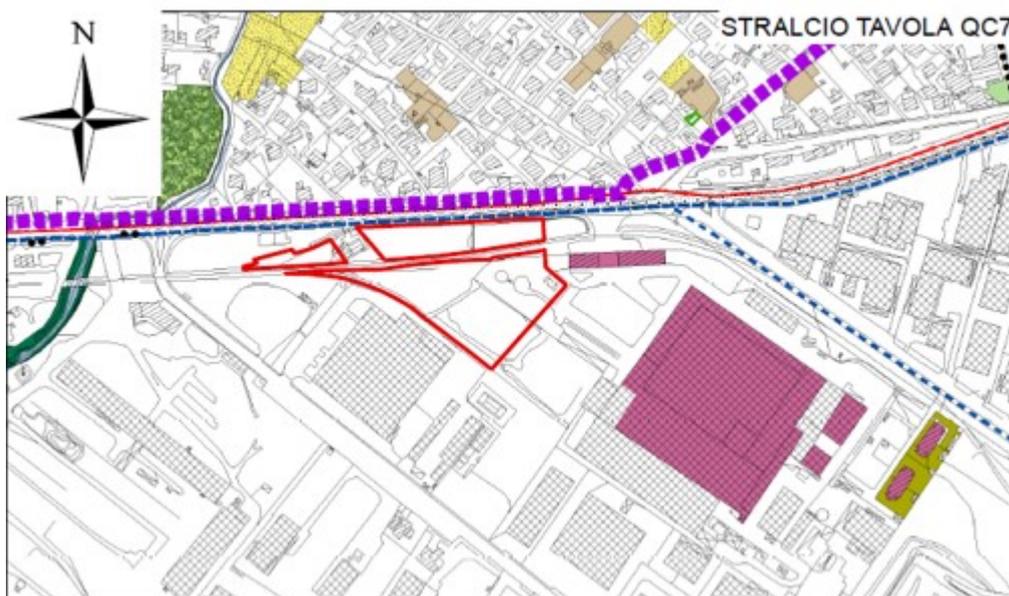
- Superficie massima edificabile (SE) > Industriale/artigianale di nuova edificazione > 6.777,5 mq;
- Rapporto di copertura massimo > pari al 50% della superficie fondiaria;
- Altezza massima dell'edificio > 10,5 m, altezze maggiori sono ammesse solo se funzionali alle attività da esercitarsi;
- Distanza dal confine > maggiore o uguale ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 m;
- Distanza dalle strade > maggiore o uguale ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio con un minimo di 10 m;
- Parcheggi pertinenziali minimi > 35 mq ogni 100 mq di SE e comunque non inferiore a 1/10 del volume virtuale (art. 9 delle NTA – pagina 14 del file rintracciabile al seguente link: http://files.comune.massa.ms.it/urbanistica/REGOLAMENTO_URBANISTICO/in_vigore_dal_17_12_2021/REGOLAMENTO_URBANISTICO/6_QUADRO_PROGETTUALE/RU_NTA_2021.pdf);
- Stalli per motocicli > due ogni dieci posti auto o frazioni di dieci;
- Superficie permeabile minima > 25% della superficie fondiaria;

- Aree verdi > non inferiori al 25% della superficie fondiaria.

Vincoli

- Pericolosità idrogeologica > L'area non risulta, se non marginalmente e per una piccolissima porzione della stessa – per altro da destinarsi a verde a schermatura della prospiciente strada SS. 1 Aurelia – interessata da pericolosità idraulica, come da link alla tavola della pericolosità idraulica della Variante rintracciabile al seguente link:
http://trasparenza.comune.massa.ms.it/sites/trasparenza.sites/files/urbanistica/f_9_PERICOLOSITA_IDROGEOLOGICA_0.pdf;
- Vincoli Ambientali > L'area risulta inserita all'interno del SIR di Massa Carrara – a seguito della de-perimetrazione del precedente SIN, come da atto ministeriale rintracciabile al seguente link :
https://bonifichesiticontaminati.mite.gov.it/wp-content/uploads/2021/10/decreto_riperim_Sin_Massa_e_Carrara.pdf - stante, quindi, la competenza sull'area da parte dell'ufficio Ambiente-Servizio Bonifiche della Regione Toscana e per come già hanno operato quasi tutti i siti produttivi contermini all'area, ai fini dell'utilizzo delle singole aree, una volta stabilito il progetto produttivo della stessa, i soggetti interessati potranno, ove lo riterranno necessario, provvedere ad una pratica di autorizzazione ex Art. 13 bis della Legge Regionale 25/1998 (rintracciabile al seguente link:
<https://raccoltanormativa.consiglio.regione.toscana.it/articolo?urndoc=urn:nir:regione.toscana:legge:1998-05-18;25&pr=idx,0;artic,1;articparziale,0>).

Prescrizioni



- Nell'area possono essere insediate più attività produttive purché di superficie non inferiore a 500 mq. e all'interno di un unico progetto unitariamente coordinato;

- E' ammesso un alloggio di guardianaggio con SE massima di 90 mq;
- Le aree verdi da realizzarsi lungo il perimetro del Lotto devono prevedere filari di siepi ed alberi di medio/alto fusto con funzione di schermature vegetali della larghezza minima di 1,5 m;
- Sul fronte in fregio alla Via Aurelia dovrà essere realizzata una fascia di verde di larghezza minima di 5 m, con siepi ed almeno un filare di alberi di alto fusto autoctoni collocati in allineamento con eventuali siepi e filari confinanti salvo il rispetto delle distanze stabilite dal Codice della Strada;
- Dovrà essere realizzata una recinzione (attraversabile su autorizzazione di RFI, stante che il tracciato ferroviario è in disuso) a separazione del Lotto dal confine del mappale 657 del Foglio 89 del catasto terreni del Comune di Massa dedicato all'esercizio ferroviario, ad una distanza minima non inferiore a metri lineari 3 (eventualmente riducibili secondo le autorizzazioni da rilasciarsi da parte dei RFI);
- Le Aree a verde e/o parcheggi non dovranno essere inferiore al 20% della superficie del lotto minimo necessario alla realizzazione del nuovo fabbricato;
- Gli standard pubblici connessi all'intervento dovranno essere proporzionati alla SC realizzata e sono monetizzabili od organizzabili secondo il progetto di valorizzazione di via Dorsale ai sensi dell'Art. 49, comma 3, delle NTA dell'RU del Comune di Massa (vedasi pagina 54 del file rintracciabile al seguente link: http://files.comune.massa.ms.it/urbanistica/REGOLAMENTO_URBANISTICO/in_vigore_dal_17_12_2021/REGOLAMENTO_URBANISTICO/6_QUADRO_PROGETTUALE/RU_NTA_2021.pdf);
- In aggiunta alle disposizioni di cui sopra, nel caso di nuova edificazione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- Previsioni di opportune schermature vegetali per le aree prospicienti la viabilità pubblica come di seguito indicate:
- Per il parcheggio è prevista una dotazione minima di alberature di un albero ogni 5 posti auto;
- La progettazione e la realizzazione di un nuovo intervento edilizio dovranno essere incentrate sulla riqualificazione dell'area da un punto di vista ambientale e urbanistico, realizzando aree produttive quali "*aree produttive ecologicamente attrezzate*";
- Dovranno essere previste e utilizzate fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- Dovranno essere previste e realizzate misure attive e passive di risparmio energetico;
- Dovranno essere previste e realizzate adeguate opere per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui;
- Dovranno essere previsti e realizzati sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali;



- Dovranno essere previsti e realizzati parcheggi e piazzali con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Destinazione d'uso – Attività ammesse e non ammesse

Di seguito si riportano la destinazione d'uso dell'area e le attività ammesse e non ammesse

Destinazione d'uso

- La destinazione d'uso dell'area, come da scheda AREC 2.03 del Comune di Massa (rintracciabile al seguente link: <http://trasparenza.comune.massa.ms.it/node/26947>) è la seguente: Industriale/artigianale.

Attività ammesse e non ammesse

- Come identificato all'Art. 46, Comma 2 delle NTA dell'RU (rintracciabile al pagina 52 del file al seguente link: http://files.comune.massa.ms.it/urbanistica/REGOLAMENTO_URBANISTICO/in_vigore_dal_17_12_2021/REGOLAMENTO_URBANISTICO/6_QUADRO_PROGETTUALE/RU_NTA_2021.pdf) sono ammesse le seguenti attività: *“tutte le attività e gli insediamenti produttivi riconducibili alla funzione industriale/artigianale (e connesse attività terziarie, direzionali e di servizio) come definite nell'Art. 5, lettera b) della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni..”* (vedasi link a: http://files.comune.massa.ms.it/urbanistica/REGOLAMENTO_URBANISTICO/in_vigore_dal_17_12_2021/REGOLAMENTO_URBANISTICO/3_DISCIPLINA_DELLA_DISTRIBUZIONE_E_LOCALIZZAZIONE_DELLE_FUNZIONI/Norme_Disciplina_Funzioni.pdf ove a pagina 4 e 5 del file si riporta quanto segue: *“Industriale e artigianale. Attività di produzione, riparazione e trasformazione di beni, compresi i relativi uffici amministrativi, i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva. Nelle attività industriali e artigianali sono sempre comprese attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici, attività di servizio e integrative, purché inerenti l'attività produttiva e a servizio della stessa, quali uffici per la gestione delle attività, locali per l'esposizione e la vendita dei prodotti aziendali - entro le dimensioni dell'esercizio di vicinato, foresterie e alloggi di guardianaggio”*);
- Come identificato all'Art. 46, Comma 3 delle NTA dell'RU (rintracciabile al pagina 53 del file al seguente link: http://files.comune.massa.ms.it/urbanistica/REGOLAMENTO_URBANISTICO/in_vigore_dal_17_12_2021/REGOLAMENTO_URBANISTICO/6_QUADRO_PROGETTUALE/RU_NTA_2021.pdf) sono, inoltre, ammesse le seguenti attività: *“centri per la ricerca industriale e lo sviluppo tecnologico; attività di demolizione, recupero di materiali, gestione dei rifiuti; istituti di ricerca di vario genere; agenzie per la promozione dell'internazionalizzazione delle imprese ed il commercio estero; centri congressuali”*;
- Come identificato all'Art. 46, Comma 2 delle NTA dell'RU (rintracciabile al pagina 52 del file al seguente link: http://files.comune.massa.ms.it/urbanistica/REGOLAMENTO_URBANISTICO/in_vigore_dal_17_12_2021/REGOLAMENTO_URBANISTICO/6_QUADRO_PROGETTUALE/RU_NTA_2021.pdf) non sono ammesse le seguenti attività: *“nuovi insediamenti industriali chimici, conciari e della produzione della carta”*;



- Come identificato all'Art. 46, Comma 2 delle NTA dell'RU (rintracciabile alle pagine 52 e 53 del file al seguente link:
http://files.comune.massa.ms.it/urbanistica/REGOLAMENTO_URBANISTICO/in_vigore_dal_17_12_2021/REGOLAMENTO_URBANISTICO/6_QUADRO_PROGETTUALE/RU_NTA_2021.pdf) sono ammesse con prescrizioni le seguenti attività: *“le attività di deposito dei materiali lapidei”*, purché direttamente collegate con le attività di lavorazione degli stessi materiali.



Valore dell'area a base delle procedure di vendita

- Come sopra riportato il Consorzio Z.I.A. ha provveduto, con Decreto dell'Amministratore Unico del Consorzio Z.I.A. n. 70/2024 del 05/09/2023 ad incaricare un professionista per la redazione della perizia di stima del valore immobiliare dell'area di cui trattasi; perizia che è stata acquisita a protocollo del Consorzio Z.I.A., con protocollo n. 7563/2023 dell'08/11/2023 e che indica in euro 1.650.000,00 il valore dell'Area oggetto di alienazione.