COMUNE DI GAVORRANO
PROVINCIA DI GROSSETO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
N. **53** del **29-09-2026**

OGGETTO:
PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO DI INIZIATIVA PRIVATA "IL PELAGONE. AMPLIAMENTO E POTENZIAMENTO DEL COMPLESSO TURISTICO – SCHEDA D'AMBITO AT.R 4.01 – ADOZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 111, DELLA LEGGE REGIONALE 10 NOVEMBRE 2014, N. 65

L'anno **duemilaventisei** e questo giorno **ventinove** del mese di **Settembre**, alle ore **09:30** nella Sala delle adunanze della Sede Comunale, è riunito il Consiglio Comunale convocato nelle forme di legge. Presiede l'adunanza il Sindaco, Dott.ssa Stefania Ulivieri.

	Presente	Assente
ULIVIERI STEFANIA	X	
TONINI DANIELE	X	
MONDEI FRANCESCA		X giustificata
BORGHI MASSIMO	X	
QUERCI GIULIO	X	
MARISCA CATERINA	X	
SCAPIN PATRIZIA	X	
BRUNETTI SIMON	X	
BARTOLOZZI BERNARDINI ANDREA		X non giustificato
MAULE ANDREA	X	
SIGNORI GIACOMO	X	
VITAGLIANO CHIARA		X giustificata
ASUNI CLAUDIO	X	

PRESENTI	N. 10
ASSENTI	N. 3

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale, Dott.ssa FUGAZZOTTO VIVIANA, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Constatato il numero legale degli intervenuti, il Sindaco dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti

alla trattazione dell’argomento indicato in oggetto.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SETTORE 3 LAVORI PUBBLICI, MANUTENZIONI E GOVERNO DEL TERRITORIO

URBANISTICA, PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA

N° 2026/23

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO DI INIZIATIVA PRIVATA "IL PELAGONE. AMPLIAMENTO E POTENZIAMENTO DEL COMPLESSO TURISTICO – SCHEDA D'AMBITO AT.R 4.01 – ADOZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 111, DELLA LEGGE REGIONALE 10 NOVEMBRE 2014, N. 65

Il Sindaco passa poi al punto n. 8, l'assessore Mondei esce alle ore 10:15 prima che si inizi a parlare del punto per motivi di opportunità. Lascia la parola all'assessore Borghi per una premessa sul punto. La storia del Pelagone data circa quarant'anni fa, nel tempo i direttori si sono susseguiti e questo penso sia il decimo dodicesimo. Hanno sempre interloquito con il Comune per il raddoppio del Pelagone, ma non hanno mai ritirato nemmeno i documenti che in varie occasioni sono stati presentati e fatti io spero che questa volta sia la volta buona che finalmente si possa arrivare al raddoppio, quindi ad un intervento importante da parte dell'azienda che porterebbe anche benefici sul piano del lavoro e sul piano dello sviluppo turistico o su sul piano dell'occupazione vera, perché poi l'occupazione al Pelagone è occupazione buona e gli stipendi sono quelli adeguati. Insomma, pensiamo si tratti quindi di una cosa buona sul nostro territorio, però, ripeto, è una storia che dopo l'inaugurazione fatta ai tempi dell'Andreini si è ripetuta con tutti i Sindaci quando ero Sindaco, io ne preparai anche tutta la documentazione che gli serviva ma non l'hanno mai ritirata, quindi spero che questa volta siamo arrivati a una scelta importante e avrà delle ripercussioni importanti. Quindi io sono molto favorevole a questa cosa, anche perché è stato un lavoro lungo un lavoro che è durato quasi due anni per mettere a punto tutte le questioni e ha coinvolto il Comune, ha coinvolto la Provincia, l'Acquedotto del Fiora e naturalmente la proprietà dell'attività. Se io guardo la vecchia convenzione che era stata presentata qualche tempo fa rispetto alla nuova è cambiato tutto e l'altra non aveva senso secondo me. Il Comune doveva addirittura acquistare le aree su cui loro avrebbero edificato il rinnovo e l'ampliamento del Pelag one, è una convenzione seria, è una cosa molto seria, ha impegnato gli uffici e ha impegnato vari Enti in un in uno sforzo importante. Ora il problema è vedere se questo va in porto se verrà attuato. Io ho delle perplessità, perché la storia di Gavorrano ci insegna che tutte le volte abbiamo fatto gli sforzi, ma non sono poi arrivati in fondo, ma non per colpa della amministrazione, perché vedete io ho visto anche il direttore attaccare il Comune in diretta televisiva cosa che mi avvilisce, perché quando un'azienda vuole fare un lavoro generalmente dialoga col Comune in maniera serena, perché ha bisogno di atti. Quando si parla del Pelagone sono scettico, ma è un problema mio. Io sono molto contento che questa cosa sia arrivata in fondo e spero che produrrà un risultato importante per Gavorrano. Il Comune ha fatto tutto quello che poteva e doveva essere fatto. Poi vengo dopo sul discorso dell'emendamento allo schema. Viene data la parola all'architetto Romagnoli quale tecnico comunale che consegna un estratto del Piano, tanto per capire che cosa succede all'interno dell'ambito del Pelagone. La prima pagina, è lo stato attuale, cioè com'è configurato ora il Pelagone per le stratificazioni edilizie che ci sono stati nei decenni.

Il Pelagone nasce come un nucleo limitato, che è quello che potete vedere nello stralcio 1, che è quello posto a sud. Che è composto essenzialmente da piccoli alloggi che al momento non sono nelle migliori condizioni, nel senso che hanno, probabilmente avuto una scarsa manutenzione e quindi con gli anni si sono deteriorati moltissimo, dove c'è la ricezione e c'è anche il ristorante. Questo, diciamo, è il nucleo originario, è il nucleo originario del Pelagone. C'è stata poi oltre a tutti gli impianti sportivi, i campi da tennis e la piscina che sono coevi alla parte originaria, una addizione che è stata fatta, credo nei primi anni 2000 a seguito di un piano attuativo, il cosiddetto Pelagone due che sono questi edifici disposti su più piani, nemmeno troppo belli dal punto di vista architettonico. Con questo piano subiranno delle

manutenzioni, ma non verranno stravolti. Tutto è partito dalla scheda del Piano operativo che disciplina questo ambito. Io mi ricordo che durante la formazione e all'approvazione del piano operativo questa è la scheda dove è stata prestata più attenzione sia da parte del Comune, ma soprattutto da parte della Sovrintendenza e della Regione Toscana. Eravamo partiti all'adozione, da una dotazione di superficie edificabile ben maggiore, mi sembra 15.000 metri quadrati, ben maggiore rispetto a quella definitivamente approvata, che prevede 6.000 metri quadrati di superficie edificabile per turistico-ricettivo 500 per il commerciale, 500 per direzionale e spa che sarebbero poi la futura spa e la sala conferenze. Vi ripeto, è ridotta anche nel perimetro rispetto a quello che era stato adottato. Comunque siamo arrivati alla conclusione di delineare una scheda progetto che governa il piano attuativo. Tant'è vero, come avrete forse letto nella delibera, che questo Piano non è soggetto a valutazione ambientale strategica, in quanto tutte le prescrizioni sono state eseguite, le prescrizioni della scheda progetto e la scheda progetto stessa è stata oggetto di valutazione in sede di Piano operativo. Gli interventi si suddividono in quattro stralci il primo stralcio è stato definito quello del nucleo originario. Il primo stralcio prevede interventi di ristrutturazione urbanistica di tipo pesante, cioè demolizione totale delle degli edifici attuali e ricostruzione con tecniche costruttive attente anche al risparmio energetico e anche a un inserimento architettonico e ambientale un pochino più attento a quello che c'è intorno. Invece il secondo stralcio è quello diciamo che si divide in due parti: la manutenzione degli edifici esistenti in blu nelle cartine e la nuova edificazione per quanto riguarda la parte più a nord del dell'ambito. Lo stralcio 3 invece, è rappresentato dalla parte colorata in azzurro posta a nord ovest, che sono, potete apprezzare anche le tipologie edilizie improntate ad una architettura contemporanea, anche ben inserite rispetto al contesto agricolo intorno e invece lo stralcio 4 è la spa e la sala conferenze posta nell'estremo est dell'ambito. Tutte le prescrizioni, come dicevo prima, tutte le prescrizioni di ordine paesaggistico che la scheda imponeva per l'attuazione degli interventi sono state, anche se faticosamente, c'è stato un lavoro diciamo molto lungo, anche con i progettisti, con la proprietà, per addivenire a una coerenza con la scheda, però diciamo che da un punto di vista delle schermature rispetto al perimetro dell'ambito, alle concentrazioni di verde di uso pubblico che sono previste nel piano attuativo, siamo arrivati a una conclusione coerente con tutto quello che è contenuto nella scheda progetto. Da un punto di vista, come aveva un po' accennato l'assessore Borghi, della convenzione, rispetto alla prima versione che ci lasciava abbastanza perplessi in quanto gli obblighi erano più indirizzati verso l'Amministrazione comunale, che non verso il soggetto attuatore, anche lì, abbastanza faticosamente anche con l'aiuto dell'avvocato loro, con l'aiuto della segretaria comunale, insomma, siamo arrivati ad una, come dire, stesura della bozza di convenzione che in qualche modo garantisce l'Amministrazione da vari punti di vista il primo che è quello più importante, forse che le opere di urbanizzazione previste sia internamente al comparto che esternamente al comparto, devono essere realizzate e collaudate prima di qualsiasi intervento edilizio previsto dal Piano attuativo, quindi per essere più chiari non si costruisce una casa se non vengono fatte le opere di urbanizzazione, quelle interne, afferente al nucleo in cui si interviene, quelle esterne, tutte e mi riferiscono all'innesto con la strada provinciale Aurelia e la sistemazione della strada comunale che da quell'incrocio lì arriva quasi al Pelagone, perché la strada comunale si interrompe ed ad un certo punto poi diventa privata e noi su quello ci possiamo fare ben poco. Non so se avete avuto modo di vedere anche le opere di urbanizzazione, quelle interne e quelle esterne. Credo di sì, perché mi sembra ripeto, dopo un faticoso cammino molto faticoso, siamo arrivati a una definizione di piano attuativo, che insomma, soddisfa perlomeno la parte tecnica dal punto di vista prettamente tecnico, perché rimane in qualche modo incardinata su quelli che sono gli obiettivi posti sia al Piano strutturale che al piano operativo. Per questo, che poi è il piano attuativo almeno da un punto di vista turistico ricettivo più importante del Comune di Gavorrano. Il Sindaco chiede se ci siano interventi. Interviene il capogruppo Maule non sull'emendamento presentato dall'opposizione ma sul resto. Allora si do per letto il testo dell'emendamento e sono due gli aspetti che in qualche modo non condividiamo. Il primo appunto, è l'emendamento, quindi ci dichiariamo contrari apertamente contraria all'ipotesi della rotonda di questa famosa rotonda, perché la vediamo come un'opera particolarmente dispendiosa, della quale molto probabilmente possiamo fare a meno ci siamo già confrontati in Conferenza Capigruppo, dove l'architetto Romagnoli ha sostanzialmente illustrato, quel che oggi ha illustrato al Consiglio comunale e torno a parlare degli oneri di urbanizzazione di Conad che a un certo istante ce li siamo visti spendere quasi esclusivamente sulla viabilità, una viabilità che ha un interesse collettivo un interesse pubblico e

quindi mi viene detto che in qualche modo anche l'onere secondario, laddove si faccia una rotonda, un semaforo che ha un interesse collettivo va bene anche spenderlo in quel modo. Io credo che il Comune di Gavorrano le opportunità, come quella di Conad e l'opportunità come quella del Pelagone tutto sommato ne abbia poche, perché basta guardarsi nel territorio, non è che ci capiti tutti i giorni di avere investimenti importanti che possono portare all'Amministrazione oneri importanti. Quindi continuiamo a non capire per quale motivo gli oneri e soprattutto gli oneri secondari, perché così è scritto nella convenzione, debbano essere utilizzati per fare una rotonda. Ecco che si continuerà a fare viabilità, quando questo territorio avrebbe bisogno, questa Amministrazione avrebbe bisogno di poterli incassare gli oneri per farci comunque un qualcosa veramente di interesse collettivo. Io posso capire l'interpretazione dell'architetto, che ovviamente ci dà il suo autorevole parere da tecnico e noi lo rispettiamo come tale quindi il fatto di dire che questa Rotonda, come le rotonde intorno a Conad in qualche modo siano di interesse collettivo, ma avremmo bisogno come Amministrazione probabilmente anche di altro perché ci sono altre infrastrutture e altre strutture comunali che andrebbero recuperate e andrebbero ripristinate. Si potrebbe fare un elenco lunghissimo e anche noioso che evito di star qui a fare, però continuiamo a non capire per quale motivo opportunità come queste, come quella di Conad, come quella del Pelagone, debbano vedere sfociare gli oneri esclusivamente o quasi esclusivamente mi correggo in viabilità. Non ne comprendiamo la logica. Abbiamo fatto un'ipotesi facciamo i politici, seppur in modo mediocre diciamocelo, abbiamo fatto un'ipotesi di quella che potrebbe essere una soluzione, quindi il classico incrocio a raso, come tutti vediamo quotidianamente quello con cui si accede all'area artigianale di Bagno di Gavorano il principio è esattamente quello, quindi con delle corsie che consentano di sgomberare la carreggiata e poter svoltare in qualche modo insicurezza. Noi ci siamo chiesti quante macchine andranno quotidianamente al all'area artigianale. Chiedo scusa, quante macchine andranno quotidianamente al Pelagone e quante vanno quotidianamente alla zona artigianale, quanti mezzi pesanti tutti i giorni girano all'incrocio dell'area artigianale e quanti andranno al Pelagone? Ecco, per l'area artigianale va bene ed è più che sufficiente quell'incrocio con quegli slarghi, invece qua prevediamo di fare una rotonda, che ha dei costi considerevoli. Quando ero Consigliere provinciale affrontammo all'epoca con il presidente Limatola la rotonda che è stata fatta poi vicino a San Donato Fonteblanda. Ora non mi ricordo i nomi delle strade, non vorrei dire castronerie, però una rotonda prevede un esborso dai 250 ai 350.000 euro. Io non credo che un allargamento della viabilità e un incrocio fatta una stima anche sentiti i colleghi che poi si occupano di viabilità o comunque di questo tipo di strutture, il costo è decisamente più basso, comunque è più basso. Se abbiamo la possibilità di risparmiare come un incrocio, la butto lì per sparare cifre a caso 100.000 euro e con quei 100.000 euro farci qualcos'altro nell'interesse della collettività. Non vedo per quale motivo non lo dobbiamo fare, cioè una rotonda lì a me pare una cattedrale nel deserto, un qualcosa di paradossalmente inutile e con questo chiudo il discorso dell'emendamento, il secondo aspetto che non ci convince e lo ha appena riconfermato l'architetto Romagnoli, perché pensavo di non averlo letto correttamente è che la convenzione prevede che il Pelagone faccia la rotonda e la viabilità e poi faccia l'ampliamento della struttura. Ora l'ampliamento della struttura prevede che ogni giorno debbano passare su quella strada dei camion che portano i mattoni, la sabbia, cemento e non so quali altri materiali, perché si va a realizzare un'importante opera di edificazione. Quindi ci siamo chiesti e lo chiediamo a questo punto, a lei, ma ha logica, fare la nuova strada comunale, per poi farci passare sopra 10, 100, 1.000 camion, non so quanti sono ignorante in materia o forse è meglio fare l'opera di urbanizzazione, quindi costruire le nuove case passatemi il termine finire di massacrare la strada e poi ripristinarla anche su questo aspetto siamo onestamente perplessi, grazie. Il Sindaco intende rispondere prima alla seconda osservazione ma prima dell'intervento da la parola all'architetto Romagnoli che voleva fare una precisazione: No, allora, rispetto a quest'ultimo aspetto, noi pensavamo e continuo a pensarlo, fosse un vantaggio per l'amministrazione che prima si facciano le opere di urbanizzazione e poi si facciano gli edifici privati ciò non vuol dire che passeranno centinaia di camion, magari, perché vuol dire che il Pelagone ha deciso di investire velocemente quello che ha intenzione, presentando il programma di fare naturalmente comunque esistono delle garanzie a tutela dell'Amministrazione comunale, che hanno una validità di 10 anni, c'è anche il Codice civile, che dice che se poi vengono distrutte le cose già anche formalmente passate a noi, è chiaro che chi rovina della strada la dovrà riparare, però ripeto, troppe volte è successo che si costruissero gli edifici e poi dopo, molto dopo, spesso quando il Comune si è sostituito ai

lottizzanti, si sono realizzate le opere di urbanizzazione, in questo caso con questa formula della convenzione credo che le Amministrazioni pubbliche, quindi i cittadini siano più tutelati, nel senso che poi non c'è da intervenire dopo, perché le cose non sono fatte; in qualche modo spingiamo, è una leva anche per la proprietà di Pelagone, cioè imporre il fatto di fare le opere di urbanizzazione vuol dire in qualche modo anche stimolarli a fare gli edifici, perché così non spendono e basta, magari mettono a produzione le quantità che sono previste da questo Piano attuativo, poi sulla rotonda ognuno ha la sua idea, è venuta fuori questa soluzione da un confronto, ripeto, lungo e continuo anche con l'Amministrazione provinciale, che è, come dire, l'ente che tutela la strada è sembrata la soluzione migliore, ancorché più costosa, quello sì, quello è vero, anche se poi vorrei fare un computo dei costi che servirebbero per un incrocio a raso che comunque occupa un po' di spazio anche da espropriare, ma che comunque non credo sia molto meno costoso della rotonda, però non c'è il progetto e quindi non ho gli elementi per dirlo; due cose sugli oneri molto velocemente, visto che si sono citati. Se lo posso dire a faccio il caso che è stato posto alla nostra attenzione della trasformazione avvenuta a Bagno di Gavorrano, cioè il Comune non ha incassato 800.000 euro e la spesi lì il Comune avrebbe potuto prevedere di incassare la primaria e la secondaria, il cui ammontare complessivo per cui l'intervento è di 160.000 euro e poi avrebbe dovuto fare lui le opere di urbanizzazione, che sono stati 800.000 euro, quindi non è che si può andare dal soggetto attuatore e dirgli: guarda sarebbe bellissimo se fosse accettata, ma non credo che sia questo il caso e di riguarda o che ti avreste dovuto pagare 160.000 euro di oneri, mi fai 800.000 euro di lavori sparsi, un po' per il territorio, dove giustamente dove ce n'è bisogno, eccetera, è chiaro che le opere di urbanizzazione si fanno laddove è prevista la trasformazione. Poi, se c'è qualche benefattore che invece intende oltre alle opere di urbanizzazione che servono lì e servono a Bagno di Gavorrano, si possono fare anche da altre parti, la porta è aperta, insomma, ecco. Interviene il Sindaco per chiarire che l'onere di primaria e secondaria, come è stato detto, sono 64.721 oneri primari e 77.941 oneri secondari. I lavori fatti con la rendicontazione del collaudo ammontano a 788, quindi non è che, come ha detto l'architetto Romagnoli, il costruttore, se non le faceva, dava 600.000 euro al Comune. No, quello che il Comune avrebbe riscosso sarebbero stati 162. Questo per chiarezza, questi sono i dati. Interviene il capogruppo Maule: replico mi fa piacere che una risposta di carattere politico me la dia il Sindaco, anziché Romagnoli, perché come spendere gli oneri alla fine diventa anche una scelta politica. Io capisco l'esigenza tecnica di adeguare la viabilità alla nuova infrastruttura, ma se in quell' adeguamento della viabilità spendere gli interi oneri o spendere una parte degli oneri è una scelta politica che compete a chi guida la macchina amministrativa. Quindi io non dico che i 700, gli 800.000 euro dovessero essere spesi della serie dateceli e decidiamo noi come spenderli. Impensabile. Lo so come funziona e non funziona così, ma spenderli interamente per una viabilità dove sono state fatte una serie di rotonde che chiunque arriva a Bagno di Gavorrano è costretto a passare davanti a quel negozio è ovvio che la società costruttrice abbia incentivato l'Amministrazione a dire facciamo l'urbanizzazione con queste rotonde, perché? Perché si passa davanti al negozio ed interesse suo, ci mancherebbe altro, ma è la mano dell'Amministrazione che un certo istante dovrebbe dire: guarda facciamo una rotonda di meno, probabilmente ci poteva stare o un parcheggio in meno o un parco in meno e con 100.000 euro ci rifaccio l'impianto sportivo polivalente di Ravi che mi cade a pezzi. Quindi lì c'è una scelta politica che io onestamente non ho visto, mi son preso due appunti, quindi per la risposta sugli 800.000 euro prendo per buona quella del Sindaco, non quella dell'architetto Romagnoli. A Romagnoli rispondo sulla rotonda: c'è stata una concertazione con la Provincia, lei dice. Laddove fra 10 anni. ragioniamo per assurdo, Pelagone amplia l'incrocio, rimane com'è, e l'incrocio diventa in qualche modo pericoloso il problema è della Provincia e la rotonda la devono far loro, come è stato fatto a San Donato, come dicevo prima, nel momento in cui si va a un tavolo con la Provincia e Pe lagone e il Comune dicono alla Provincia allora ti regaliamo una rotonda, io sfido, qualunque funzionario della Provincia o il Presidente della Provincia a dire: ah, giammai non voglio regali, non vogliono rotonde in regalo, cavolo gliela facciamo, gliela regaliamo che vi aspettavate che dicesse di no. Noi ragioniamo, come si è detto prima sul discorso di Conad, dove probabilmente una parte degli oneri potrebbero essere risparmiati per una infrastruttura decisamente più piccola, magari meno costosa. Io un passaggio con alcuni architetti l'ho fatto e per quello alla fine abbiamo presentato un emendamento, perché lei ha detto: non ho un computo in mano non c'è un progetto, non c'è un computo, condivido, ci mancherebbe altro, però noi un passaggio lo abbiamo fatto, una stima a grandi linee consente di poter

dire che comunque un incrocio a raso rispetto a una rotonda 100.000 euro li potrebbe far risparmiare, se non 180, ma a noi andrebbe bene anche se fossero 80.000 euro. Quindi per quello abbiamo presentato l'emendamento. Chiudo sul discorso del l'urbanizzazione. Far fare la rotonda far fare la strada costringe tra virgolette Pelagone a un atto di responsabilità. Hai fatto la rotonda hai fatto la strada è evidente che farai anche l'ampliamento e questo diventa uno strumento anche di garanzia per i cittadini che alla fine avranno lo strumento di garanzia. La vera garanzia però è la fideiussione è la fideiussione, quella famosa fideiussione che per la fiesolana è finita nel peggiore dei modi, che però è lo strumento che garantisce un'Amministrazione. Quindi chi sottoscrivere questa convenzione e partono i lavori, fa una fideiussione del valore di X e se alla fine non ha fatto la strada, non ha fatto la rotonda, si incamera la fideiussione e la fa l'Amministrazione. Questa è l'unica vera garanzia, il fatto di far fare un'opera prima, soprattutto quella della viabilità comunale, per poi farci passare sopra i camion, perché se fanno la viabilità fanno anche l'ampliamento per il ragionamento che fa lei, architetto, a mio avviso è vero, il codice civile mi dice che alla fine se mi hai devastato la strada me la devi anche di sistemare, ma io mi auguro di non trovarmi in quella situazione, perché ho come l'impressione che loro faranno una buona viabilità, perché questo è previsto e poi perché ci devono anche passare sopra con dei mezzi, alla fine quella viabilità ce la restituiranno, sicuramente non nello stato in cui l'hanno realizzata mesi o anni prima, quindi per quello avremmo preferito l'ipotesi di dire: quella strada fa schifo finiamo di distruggerla, passatemi il termine, con i mezzi che passeranno per quell'ampliamento facciamo, come prevede poi la legge, una fideiussione a garanzia e alla fine mi fa una strada nuova di pacca, grazie. Interviene l'Assessore Borghi il quale dice che insieme agli uffici, abbiamo fatto un po' di calcolo, è un calcolo approssimativo sul discorso della primaria e della secondaria e con il lavoro che viene messo in convenzione, se questo lavoro sarà fatto, per quanto riguarda la primaria che viene dal Pelagone, uno, due, tre e quattro ossia da tutti gli interventi che vengono fatti per un totale di 20.000 metri cubi entrerebbe una primaria di 382.492 euro approssimativamente, perché col progetto poi saremo precisi per una spesa di 299.000 euro. Quindi, se questo fosse dentro un quadro reale al 100%, il Comune per la prima volta incasserebbe 80.000 euro di primaria cosa e non è mai successa per la primaria perchè è sempre stata spesa tutta negli interventi, mentre per quanto riguarda la secondaria è lì che incide la strada e la rotatoria, incidere sulla secondaria l'incasso. Sempre da questo punto provvisorio, in attesa della progettazione di capire bene, sarebbe un incasso di 316.210 euro con un intervento invece del Pelagone per quanto riguarda la rotatoria di 418. 557 euro a totale carico del Pelagone la parte in più che esce dalla secondaria. Questo ragionamento non può essere riservato a una rotatoria od a uno svincolo diverso, perché non è così. Perché se fosse cominciato oggi, si può anche discutere, io non ho niente contro gli svincoli non ho niente contro le rotatorie sono questioni tecniche e non politiche, però bisogna precisare alcune cose. Allora quando l'assessore provinciale ai lavori pubblici era Bovicelli, io ero tra Consigliere e Presidente del Consiglio provinciale, facemmo un'operazione che a Gavorrano, non era mai stata fatta. Rifacemmo tutti gli ingressi sulla vecchia Aurelia, quindi la rotonda del lupo, la messa in sicurezza dell'incrocio di Caldana, la rotonda di Ravi, la rotonda di Filare, eccetera, l'unico problema che ci trovammo davanti, fu la strada della Menga, lì non c'erano spazi, era di difficile realizzazione, anche allargando la strada, non potevamo fare nulla. All'epoca posi la questione della strada, del Pelagone, perchè è un problema perché d'inverno li può, sembrare che non ci sia nessuno d'estate non è così e comunque quando ero vigile, sono intervenuto per tre volte a quello svincolo. Quindi, guardate qui una rotonda aiuterebbe d'estate, soprattutto quando aumenta il traffico. L'Assessore mi rispose dicendo: lì bisogna fare un lavoro con il Comune, perchè è una rotonda che prevede la strada provinciale e quella comunale non è una rotonda tutta su strade provinciali come le altre e questa storia andava avanti da tempo, perché questa è un'area pericolosa in questo pezzo di strada, c'è un traffico perché, dice la vecchia Aurelia non è più quella di una volta, non ci possa più nessuno, perché si pensa da Bagno di Gavorrano verso Grilli, è vero, ma in quell'area lì è un problema, ma soprattutto per i mezzi pesanti, perché i mezzi pesanti che partono dal Casone vengono in quell'area non prendono lo svincolo della stazione di Scarlino vengano tutti a prenderlo a Bagno di Gavorrano, lo stesso succede quando escono, perchè è più comodo semplicemente perché li porta sulla strada diretta senza fare tanti giri. Quindi è un problema anche di traffico, anche se non sembra, è un'area questa qui dove persiste un traffico importante. La rotonda o questo svincolo, cioè questa proposta poteva andare bene un anno e mezzo fa per poterla discutere, perché oggi se noi l'accettiamo e io non ho niente contro lo svincolo proposto da Maule. Niente, ovvio.

La rotonda è un problema tecnico, ma politicamente se noi oggi accettiamo questa cosa buttiamo un lavoro che è durato due anni circa e ci prepariamo ad un nuovo lavoro di due anni e tra qualche mese nei due anni scade anche il piano operativo, quindi si rischia di andare a una cosa sine die e bloccare quello che avevamo il presunto sviluppo del Pelagone perché si blocca tutto per due anni. Perché per arrivare qui ci sono voluti due anni, grazie al loro avvocato, al Segretario comunale e agli uffici e sono stati anni di intenso lavoro. Dopodiché si ricomincia daccapo e diventa un problema ecco perché non possiamo accettare la modifica proposta. Non possiamo creare un problema a tutti quelli che hanno lavorato, quindi un danno al Pelagone, ma anche un danno al Comune, alla Provincia per il lavoro che hanno fatto e che è costato non è stato un lavoro gratuito. Quindi per questo motivo vi noi respingiamo l'emendamento. Non perché siamo a favore della rotonda o contro lo svincolo o viceversa non è un problema tecnico, è un problema politico. Interviene il capogruppo Maule: soltanto per rispondere all'assessore Borghi. Noi quando abbiamo parlato di oneri, forse lo do per sottointeso, ma lo ribadisco per chiarezza, parliamo esclusivamente di oneri secondari che gli oneri primari vadano incassati dal Comune non l'abbiamo mai detto e non lo sosteniamo quelli, anzi, generalmente non bastano nemmeno per finirla l'urbanizzazione, tant'è che si attinge a una parte dei secondari. E questo a scanso di equivoci e per quanto riguarda il discorso incroci a raso o rotatoria diventa un aspetto politico nel momento in cui la rotatoria non ha un' esclusività della serie o si fa la rotatoria o non si può fare nient'altro diventa una scelta politica, perché esiste un'alternativa; se su questo progetto ci fosse stato un parere tecnico che mi diceva: oltre ad avere la rotatoria non possiamo fare nient'altro, avremmo alzato le mani, ma evidentemente c'è un'alternativa quindi diventa una scelta politica se finire i soldi degli oneri secondari in una rotonda o se farne avanzare anche una modesta parte da investire sul territorio. La scelta politica è quella. L'alternativa che ha l'Amministrazione rispetto al nostro emendamento è anche quella di ritirare il punto all'ordine del giorno. Io non credo che servano due anni per sistemare questa cosa. Se l'Amministrazione ritiene che ci sia margine per lavorare su un incrocio e quindi contenere i costi, perché poi la convenzione lo dice che se avanzano una parte degli oneri secondari vanno corrisposti all'Amministrazione comunale ma perché lo prevede la legge, quindi eventualmente potete ritirare il punto all'ordine del giorno, ridiscuterne con i tecnici del Pelagone e a mio avviso c'è la possibilità nel giro di 3 4 6 mesi, probabilmente di riportare l'atto in Consiglio comunale, approvarlo all'unanimità. Il Sindaco chiede se ci siano altri interventi non essendocene.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con la deliberazione del Consiglio comunale del giorno 1° agosto 2022, n. 31 è stato approvato definitivamente il piano strutturale del Comune di Gavorrano, ai sensi dell'articolo 19, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65;
- con la deliberazione del Consiglio comunale del 21 novembre 2022, n. 51 è stato approvato il piano operativo ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65;
- all'articolo 52, delle norme tecniche di attuazione, il piano operativo individua gli ambiti di trasformazione che assumono la funzione strategica per lo sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione insediativa e funzionale dei tessuti urbani esistenti e che possono avere attuazione con iniziativa pubblica o privata;
- la scheda d'ambito "At.R 4.01 "Il Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico Il Pelagone" persegue l'obiettivo della "qualificazione ed il potenziamento dell'insediamento turistico esistente e dell'impianto sportivo per il golf ad esso connesso così da attrarre nuova domanda di ospitalità legata ai valori paesaggistici, culturali e dei prodotti enogastronomici del territorio";
- in sintesi la stessa scheda At.R 4.01:

a) prevede che i manufatti e l'organizzazione insediativa della nuova struttura devono integrarsi ed essere coerenti, per forme e materiali, con il paesaggio rurale del luogo e

relazionarsi funzionalmente all'insediamento turistico esistente;

b) definisce l'ambito di trasformazione in circa 136.888 metri quadrati

c) consente una superficie edificabile di 6.000 metri quadrati con destinazione turistico ricettiva, di 500 metri quadrati con destinazione commerciale per pubblici esercizi e di vicinato e 500 metri quadrati con destinazione direzionale e servizi;

d) prescrive che la struttura turistica debba essere un'attività di tipo alberghiero (artt. 18 e 19 L.R. n. 86/2016, ora articoli 22 e 23 della legge regionale 31 dicembre 2024, n. 61) con una ricettività massima di nuovi 230 posti letto;

e) impone ai proponenti la realizzazione di uno svincolo sulla strada provinciale Vecchia Aurelia e l'adeguamento della viabilità comunale di accesso alla struttura turistico ricettiva;

- tutti gli interventi consentiti sono ammessi previa approvazione di un piano attuativo convenzionato di iniziativa privata;

Preso atto che:

- il 27 dicembre 2024, protocolli n. 22258, 22262, 22263, 22266 e 22267, attraverso il coordinamento provinciale degli sportelli unici attività produttive Suap Grosseto, la Società Il P elagone Srl trasmetteva gli elaborati del piano attuativo;
- con nota del 13 gennaio 2025, protocollo n. 691, il Settore III di questa Amministrazione richiedeva una serie di documenti integrativi e correttivi agli elaborati presentati;
- il 10 marzo 2025, lo stesso Settore III richiedeva alcune integrazioni e correzioni allo schema di convenzione;
- a seguito dell'istruttoria del Settore III di questa Amministrazione, il 18 febbraio 2026, con protocollo Suap n. 4803, la società Il Pelagone Srl trasmetteva i nuovi elaborati del piano attuativo;
- con nota del 23 luglio 2026, n. 12549, il Coordinamento provinciale sportelli unici attività produttive- Suap Grosseto, trasmetteva un'ulteriore documentazione integrativa del piano i cui contenuti, però, non modificavano quelli precedentemente inviati, ma riguardavano esclusivamente una migliore organizzazione dell'elenco degli elaborati e per il deposito delle indagini geologiche presso la Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Genio Civile Toscana Sud;

Preso altresì atto che:

- il 1° aprile 2026, la Provincia di Grosseto (Area edilizia mobilità territorio ambiente e sviluppo economico – Ufficio coordinamento e gestione Suap) ha indetto la conferenza dei servizi in forma semplificata e modalità asincrona accelerata con la quale sono stati chiamati a esprimere i pareri e le valutazioni le seguenti autorità competenti:

a) Comune di Gavorrano (Settore III);
b) Comune di Gavorrano (Polizia locale);
c) Provincia di Grosseto (Area tecnica);
d) Acquedotto del Fiora Spa
e) FiberCop;
f) Enel distribuzione;
g) Toscana energia;

- che nei termini assegnati sono stati acquisiti i seguenti pareri:

a) il 17 aprile 2026, protocollo 12029 parere favorevole condizionato da parte di FiberCop Spa;

b) il 17 aprile 2026, protocollo 12030, parere favorevole da parte della Provincia di Grosseto Servizio viabilità e protezione civile;

c) valutati i pareri pervenuti, la Provincia di Grosseto (Area edilizia mobilità territorio ambiente e sviluppo economico – Ufficio coordinamento e gestione Suap), il 28 aprile 2026, preso atto delle risultanze della conferenza ha espresso parere favorevole con condizioni (allegato 1);

- Acquedotto del Fiora, con nota del 16 aprile 2026, ha sospeso le proprie valutazioni in attesa di ulteriore documentazione riguardante le interferenze sulla condotta principale nei

pressi della nuova rotatoria.;

- il proponente ha successivamente inviato la documentazione integrativa sulla risoluzione di tali interferenze agli atti di questo Settore;
- le ulteriori prescrizioni di AdF di carattere tecnico dovranno essere considerate in sede di progettazione esecutiva per il rilascio dei titoli abilitativi;
- come sopra indicato, il 23 luglio 2026, protocollo n. 12549, i proponenti hanno trasmesso gli elaborati per il deposito delle indagini geologiche presso la Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Genio Civile Toscana Sud;
- ai sensi del regolamento approvato con D.P.G.R 30 gennaio 2020, n. 5/r, con nota del 21 agosto 2026, protocollo n. 14192, il Settore III di questa Amministrazione ha depositato presso la Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Genio Civile Toscana Sud, gli elaborati del piano attuativo (opere all'interno del comparto);
- ai sensi del regolamento approvato con D.P.G.R 30 gennaio 2020, n. 5/r, con nota del 21 agosto 2026, protocollo n. 14193, il Settore III di questa Amministrazione ha depositato presso la Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Genio Civile Toscana Sud, gli elaborati del piano attuativo (opere esterne al comparto);
- a seguito di dette trasmissioni, con note del 26 agosto 2026, protocollo n. 14517, e protocollo n. 14518, il Genio civile Toscana sud, ha comunicato che, accertata la completezza formale della documentazione, ai sensi dell'articolo 7 comma 2, della D.P.G.R. del 30 gennaio 2020, n. 5/R, di aver assegnato, rispettivamente, il numero di deposito 1476 (opere interne al comparto) e 1477 (opere esterne al comparto);
- in materia di Vas, il piano operativo vigente è stato sottoposto a valutazione ambientale strategica con parere motivato favorevole da parte del Nucleo unificato di valutazione con verbale n. 2, del 25 ottobre 2022;
- il piano operativo disciplina gli ambiti di trasformazione con apposite schede che contengono prescrizioni circa:

a) i parametri urbanistici e destinazioni d'uso;
b) lo strumento attuativo;
c) l'eventuale presenza di vincoli di tutela paesaggistica;
d) l'indicazione delle opere e delle attrezzature pubbliche necessarie per la realizzazione degli interventi;
e) le condizioni specifiche e le regole insediative;
f) i criteri per la progettazione;
g) le pericolosità e le fattibilità geologiche, idrauliche riscontrate;

- il piano attuativo da adottare, in conformità alla scheda di trasformazione At.R 4.01, persegue gli obiettivi e le prescrizioni in essa contenuti, considerandoli come facenti parte del progetto di riqualificazione (vedi elaborati 2.0.a e 2.0.b Estratto del piano operativo);
- il comma 2 dell'articolo 5 bis della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 prevede che ***"****Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste";*
- attraverso le schede di trasformazione, il piano operativo del Comune di Gavorrano detta specifiche condizioni per la progettazione dei piani attuativi e per questa ragione, con nota del 16 settembre 2026, protocollo n. 15626, il Presidente del nucleo unificato di valutazione ha espresso il parere che il piano "non è soggetto né a Vas né a verifica di assoggettabilità;

Dato atto che:

- attraverso varie integrazioni come sopra richiamate, i progettisti incaricati dal soggetto proponente hanno provveduto a trasmettere la documentazione del piano attuativo in parola costituita dai seguenti elaborati:

a) Quadro conoscitivo:
   - Tavola 1.1 Carta tecnica regionale con individuazione del perimetro del piano;
   - Tavola 1.2 Estratto del piano operativo vigente;
   - Tavola 1.3 Planimetria catastale con perimetro del piano;
   - Tavola 1.4 Analisi dei luoghi. Documentazione fotografica;
   - Tavola 1.5 Masterplan stato attuale;
   - Tavola 1.6 Masterplan stato attuale. Profili del terreno;
   - Tavola 1.7 Stato attuale – Calcolo delle superfici esistenti;

b) Progetto di riqualificazione:
   - Tavola 2.0.a Estratto del piano operativo;
   - Tavola 2.0.b Estratto del piano operativo;
   - Tavola 2.1 Masterplan del comparto e dei sub comparti;
   - Tavola 2.2 Masterplan della viabilità;
   - Tavola 2.3 Masterplan delle opere a verde;
   - Tavola 2.4 Masterplan tipologico delle nuove volumetrie;
   - Tavola 2.5 Masterplan riqualificazione insediativa;
   - Tavola 2.6.a Masterplan degli interventi sulle volumetrie – Pelagone 1;
   - Tavola 2.6.b Masterplan degli interventi sulle volumetrie – Pelagone 2;
   - Tavola 2.6.c Masterplan degli interventi sulle volumetrie – Pelagone 3;
   - Tavola 2.6.a Masterplan degli interventi sulle volumetrie – Pelagone 4;
   - Tavola 2.7.a Sottoservizi – Schema impianto fognario stato attuale e stato di progetto acque scure e chiare;
   - Tavola 2.7.b Sottoservizi – Schema rete adduzione gas metano stato attuale e stato di progetto;
   - Tavola 2.7.c Sottoservizi – Schema rete irrigazione giardini stato attuale e stato di progetto;
   - Tavola 2.7.d Sottoservizi – Schema rete adduzione acqua potabile stato di progetto acque scure e chiare;
   - Tavola 2.8 Sistemazione delle aree comuni a verde;
   - Tavola 2.9 Verifica degli standard legge 24 marzo 1989, n. 122 - D.M. 1444/68;
   - Tavola 2.10 Stato di fatto. Calcolo Se e Ve.
   - Tavola 2.11 Stato di progetto. Calcolo Se e Ve;
   - Relazione tecnica descrittiva;
   - Norme tecniche di attuazione;

c) Impianti sottoservizi interni al comparto:
   - Tavola 24-21AI-03 Impianto antincendio – planimetria lato est;
   - Tavola 24-21AI-02 Impianto antincendio – planimetria lato ovest;
   - Tavola 24-21AI-03 Impianti elettrici speciali – planimetria lato est;
   - Tavola 24-21AI-02 Impianti elettrici speciali – planimetria lato ovest;
   - Computo metrico estimativo sottoservizi rev-02;

d) Opere pubbliche:
   - Rot. 1 Inquadramento;
   - Rot. 2 Rilievo;

- Rot. 3 Sezioni strade esistenti;
- Rot. 4 Progetto generale;
- Rot. 5 Progetto;
- Rot. 6 Segnaletica;
- Rot. 7 Sezione;
- Rot. 8 Sezione strade;
- Rot. 9 Ortofoto;
- Rot. 10 Verifica angolo B;
- Rot. 11 Verifica di deflessione;
- Rot. 12 Verifica di visibilità;
- Rot. 13 Smaltimento;
- Rot. 14 Illuminazione;
- Rot. 15 Sovrapposto progetto generale;
- Rot. 16 Sovrapposto progetto;
- Rot. 17 Sovrapposto sezioni;

· Fotoinserimenti;

- Fase 1
- Fase 2
- Fase 3
- Fase 4a
- Fase 4b

· Piano particellare di esproprio;

- Rot. 1
- Rot. 2
- Rot. 3
- Rot. 4 – Fasce di rispetto;

- Computo metrico rotatoria stradale SP 152 (Ex Aurelia) comprensivo di libretto delle misure;
- Computo metrico di adeguamento della strada comunale comprensivo del libretto delle misure;
- Relazione descrittiva del progetto fattibilità tecnica economica;
- Relazione descrittiva relativa al piano particellare di esproprio comprensiva di:

1. Allegato 1 – Visure catastali;
2. Allegato 2 – Valori agricoli medi;
3. Allegato 3 – Tabella calcolo indennit6à;

e) Schema di convenzione;

f) Studio geologico tecnico di supporto al PUA Pelagone:

1. Relazione PUA Pelagone;

g) Studio geologico tecnico di supporto alla modifica dell'intersezione tra la strada comunale del Pelagone con la realizzazione di una rotatoria:

1. Relazione PUA strada

Visti:

- la relazione del responsabile del procedimento di cui all'articolo 18 della legge

regionale 10 novembre 2014, n. 65, sottoscritta il 16 settembre 2026, che accerta e certifica che il procedimento medesimo si svolge nel rispetto delle norme legislative e regolamentari (allegato 2);

- il rapporto del garante dell'informazione e partecipazione ing. Francesca Tosi del il 26 settembre, redatto ai sensi dell'articolo 38, comma 2, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (allegato 3);
- lo schema di convenzione (elaborato e)) che allegato alla presente deliberazione ne forma parte integrante e sostanziale (Allegato 4);
- il piano strutturale del Comune di Gavorrano approvato con la deliberazione del Consiglio comunale del 1° agosto 2022, n. 31 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana del 28 settembre 2022, n. 39;
- il piano operativo approvato con la deliberazione del Consiglio comunale del 21 novembre 2022, n. 51 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana del 21 dicembre 2022, n. 51
- la legge regionale del 12 febbraio 2010, n. 10;
- la legge regionale del 10 novembre 2014, n. 65;
- la legge regionale del 24 luglio 2018, n. 41;
- il D.P.G.R. Toscana n. 5/R, del 30 gennaio 2020;
- il piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico, approvato con Delibera del Consiglio regionale del 27 marzo 2015, n. 37;
- il piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto;

Acquisito il parere favorevole reso in ordine alla regolarità tecnica della presente deliberazione, ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
Dato atto che si prescinde dal parere contabile in quanto il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio;

DELIBERA

1. per le motivazioni espresse, di adottare il "Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata "Il Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico – Scheda d'ambito AT.R 4.01", ai sensi dell'articolo 111, comma 2, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65;
2. di dare atto che il piano attuativo è costituito complessivamente dai seguenti elaborati, depositati agli atti del Settore III:

a) Quadro conoscitivo:

- Tavola 1.1 Carta tecnica regionale con individuazione del perimetro del piano;
- Tavola 1.2 Estratto del piano operativo vigente;
- Tavola 1.3 Planimetria catastale con perimetro del piano;
- Tavola 1.4 Analisi dei luoghi. Documentazione fotografica;
- Tavola 1.5 Masterplan stato attuale;
- Tavola 1.6 Masterplan stato attuale. Profili del terreno;
- Tavola 1.7 Stato attuale – Calcolo delle superfici esistenti;

b) Progetto di riqualificazione:

- Tavola 2.0.a Estratto del piano operativo;
- Tavola 2.0.b Estratto del piano operativo;
- Tavola 2.1 Masterplan del comparto e dei sub comparti;
- Tavola 2.2 Masterplan della viabilità;
- Tavola 2.3 Masterplan delle opere a verde;

- Tavola 2.4 Masterplan tipologico delle nuove volumetrie;
- Tavola 2.5 Masterplan riqualificazione insediativa;
- Tavola 2.6.a Masterplan degli interventi sulle volumetrie – Pelagone 1;
- Tavola 2.6.b Masterplan degli interventi sulle volumetrie – Pelagone 2;
- Tavola 2.6.c Masterplan degli interventi sulle volumetrie – Pelagone 3;
- Tavola 2.6.a Masterplan degli interventi sulle volumetrie – Pelagone 4;
- Tavola 2.7.a Sottoservizi – Schema impianto fognario stato attuale e stato di progetto acque scure e chiare;
- Tavola 2.7.b Sottoservizi – Schema rete adduzione gas metano stato attuale e stato di progetto;
- Tavola 2.7.c Sottoservizi – Schema rete irrigazione giardini stato attuale e stato di progetto;
- Tavola 2.7.d Sottoservizi – Schema rete adduzione acqua potabile stato di progetto acque scure e chiare;
- Tavola 2.8 Sistemazione delle aree comuni a verde;
- Tavola 2.9 Verifica degli standard legge 24 marzo 1989, n. 122 - D.M. 1444/68;
- Tavola 2.10 Stato di fatto. Calcolo Se e Ve.
- Tavola 2.11 Stato di progetto. Calcolo Se e Ve;

Relazione tecnica descrittiva;

- Norme tecniche di attuazione;

c) Impianti sottoservizi interni al comparto:

- Tavola 24-21AI-03 Impianto antincendio – planimetria lato est;
- Tavola 24-21AI-02 Impianto antincendio – planimetria lato ovest;
- Tavola 24-21AI-03 Impianti elettrici speciali – planimetria lato est;
- Tavola 24-21AI-02 Impianti elettrici speciali – planimetria lato ovest;
- Computo metrico estimativo sottoservizi rev-02;

d) Opere pubbliche:

- Rot. 1 Inquadramento;
- Rot. 2 Rilievo;
- Rot. 3 Sezioni strade esistenti;
- Rot. 4 Progetto generale;
- Rot. 5 Progetto;
- Rot. 6 Segnaletica;
- Rot. 7 Sezione;
- Rot. 8 Sezione strade;
- Rot. 9 Ortofoto;
- Rot. 10 Verifica angolo B;
- Rot. 11 Verifica di deflessione;
- Rot. 12 Verifica di visibilità;
- Rot. 13 Smaltimento;
- Rot. 14 Illuminazione;
- Rot. 15 Sovrapposto progetto generale;
- Rot. 16 Sovrapposto progetto;
- Rot. 17 Sovrapposto sezioni;

- Fotoinserimenti;

Fase 1

- Fase 2
- Fase 3
- Fase 4a
- Fase 4b
- Piano particellare di esproprio;
    - Rot. 1
    - Rot. 2
    - Rot. 3
    - Rot. 4 – Fasce di rispetto;
- Computo metrico rotatoria stradale SP 152 (Ex Aurelia) comprensivo di libretto delle misure;
- Computo metrico di adeguamento della strada comunale comprensivo del libretto delle misure;
- Relazione descrittiva del progetto fattibilità tecnica economica;
- Relazione descrittiva relativa al piano particellare di esproprio comprensiva di:
    1. Allegato 1 – Visure catastali;
    2. Allegato 2 – Valori agricoli medi;
    3. Allegato 3 – Tabella calcolo indennità;

e) Schema di convenzione;

f) Studio geologico tecnico di supporto al PUA Pelagone:

2. Relazione PUA Pelagone;

g) Studio geologico tecnico di supporto alla modifica dell'intersezione tra la strada comunale del Pelagone con la realizzazione di una rotatoria:

1. Relazione PUA strada;

3. di prendere atto degli esiti della conferenza dei servizi indetta dalla Provincia di Grosseto (Area edilizia mobilità territorio ambiente e sviluppo economico – Ufficio coordinamento e gestione Suap) (allegato 1);

4. di prendere atto della relazione, del responsabile del procedimento di cui all'articolo 18 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, sottoscritta il 16 settembre 2026, che accerta e certifica che il procedimento medesimo si svolge nel rispetto delle norme legislative e regolamentari, che allegato alla presente deliberazione ne forma parte integrante e sostanziale (allegato 2):

5. di prendere altresì atto del rapporto del garante dell'informazione e partecipazione ing. Francesca Tosi del 16 settembre redatto ai sensi dell'articolo 38, comma 2 della legge regionale 10 novembre 2014, che allegato alla presente deliberazione ne forma parte integrante e sostanziale n. 65 (allegato 3);

6. di approvare lo schema di convenzione (elaborato e)) che allegato alla presente deliberazione ne forma parte integrante e sostanziale (allegato 4);

7. di dare mandato al Settore III (Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio) affinché la presente deliberazione, comprensiva dei relativi allegati:

a) sia trasmessa alla Provincia di Grosseto, ai sensi del comma 3, dell'articolo 111 della legge regionale 10 novembre 2014;

b) sia altresì pubblicata sul sito web del Comune nella apposita sezione, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 39, comma 1, lettera a) e comma 3, del Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 recante il "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";

8. di dare inoltre mandato al Settore III (Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio) affinché sia pubblicato sul BURT l'avviso di adozione e ai sensi dell'articolo 111, comma 3, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, nel rispetto delle tempistiche previste dalle disposizioni regionali in materia;
9. di depositare gli elaborati per trenta giorni dalla data di pubblicazione sul Burt affinché chiunque possa prenderne visione e presentare le osservazioni entro lo stesso termine;
10. di dare atto che, ai sensi dell'articolo 9, comma 1, del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 le previsioni del "Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata "Il Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico – Scheda d'ambito AT.R 4.01", comportano l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree destinate ad opere pubbliche o di pubblica utilità e che tale vincolo ha efficacia per cinque anni dalla data di efficacia stessa piano attuativo adottato;
11. di individuare il responsabile del procedimento nella persona del Responsabile del Settore III (Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio), architetto Giampaolo Romagnoli;
12. di dare atto che la presente delibera è composta dagli allegati così come sopra indicati;
13. di disporre che il presente provvedimento venga pubblicato all'Albo pretorio, ai sensi dell'articolo 124 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267
(Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), e sul sito istituzionale dell'Ente, nella sezione "Amministrazione trasparente".

COMUNE DI GAVORRANO

Provincia di Grosseto

PARERE SU PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N° 23/2026

OGGETTO: **PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO DI INIZIATIVA PRIVATA "IL PELAGONE. AMPLIAMENTO E POTENZIAMENTO DEL COMPLESSO TURISTICO – SCHEDA D'AMBITO AT.R 4.01 – ADOZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 111, DELLA LEGGE REGIONALE 10 NOVEMBRE 2014, N. 65**

SERVIZIO: **AREA LLPP E MANUTENZIONI**

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA E CONTROLLO DI REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.49, 1° comma, e dell'art. 147 bis del Decreto Legislativo n.267/ 2000, verificata la rispondenza della proposta in esame alle leggi e norme regolamentari vigenti, attinenti alla specifica materia si esprime parere **Favorevole**.

Eventuali note e prescrizioni:

Gavorrano, 16-09-2026

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

GIAMPAOLO ROMAGNOLI

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO l'emendamento presentato dal gruppo di minoranza alla proposta di delibera sopra riportata;

Con votazione riportante n. 3 voti favorevoli e n. 7 contrari (Scapin. Marisca, Querci, Borghi, Tonini, Ulivieri, Brunetti) espressi dai 10 consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

Di respingere l'emendamento presentato nei confronti della suddetta proposta di deliberazione.

Dopo di che,

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di delibera sopra riportata;

DATO ATTO che nei confronti della stessa sono stati espressi tutti i pareri prescritti dall'art. 49, comma 1, D.Lgs. 267/2000, allegati alla presente deliberazione;

Con votazione riportante n. 7 voti favorevoli e n. 3 contrari (Maule, Asuni, Signori) espressi dai 10 consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

Di approvare in ogni sua parte la suddetta proposta di deliberazione.

Dopo di che,

IL CONSIGLIO COMUNALE

RISCONTRATA l'urgenza;
Con ulteriore votazione riportante n. 10 voti favorevoli e n. 0 contrari espressi dai 10 consiglieri presenti e votanti, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000

DELIBERA

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile.

Approvato e sottoscritto

Il Presidente	Il Segretario Comunale
ULIVIERI STEFANIA	FUGAZZOTTO VIVIANA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD)., il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune Gavorrano ai sensi dell'art. 3-bis del CAD.