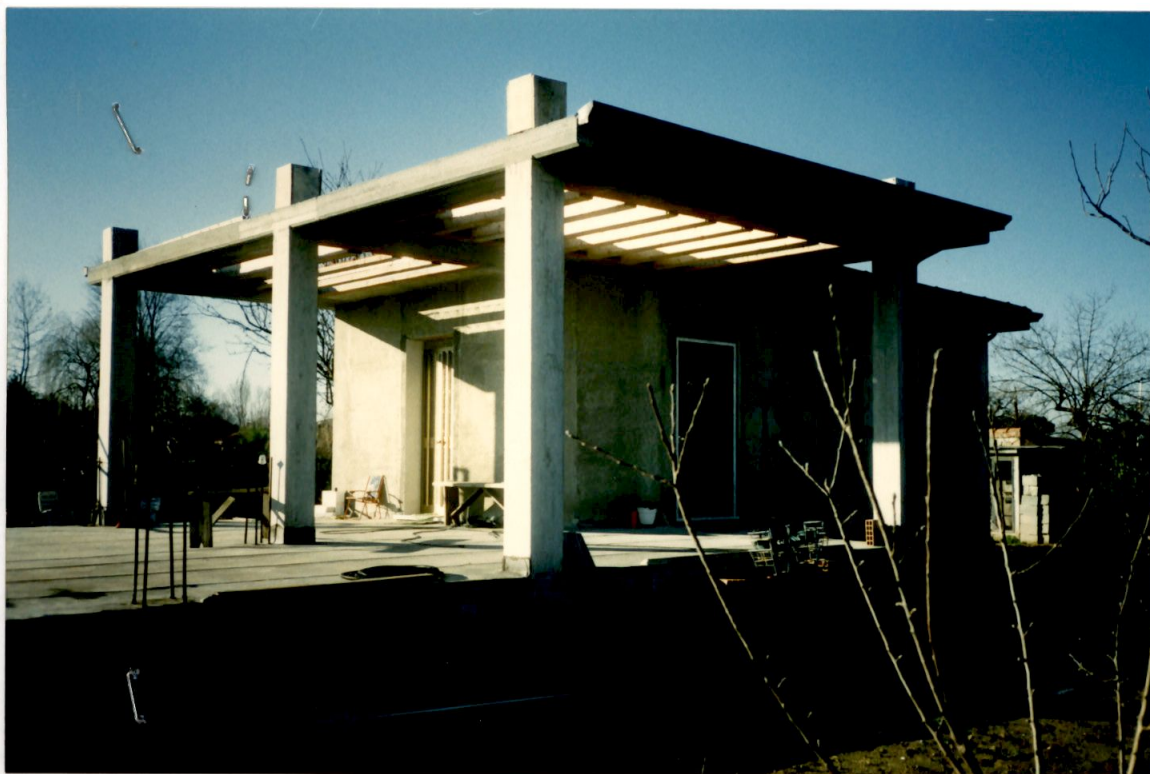


Studio Tecnico
Geomètra Riccardo Del Bianco
Via Mazzini n. 18
54033 Carrara - Tel. 776113

PROGETTO DI VARIANTE GRASSI - POLI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





RELAZIONE TECNICA

ALLEGATA AL PROGETTO di VARIANTE PER L' AMPLIAMENTO DELL'IMMOBILE IN CARRARA LOC
MARINA VIA BATTILANA -----

FOGLIO 78 MAPPALI 950 - 975 DITTA GRASSI R POLI A

DESTINAZIONE DI P R G ZONA RURALE

Il sottoscritto

Geometra RICCARDO DEL BIANCO, iscritto al n. 514 del COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MASSA-CARRARA con STUDIO in CARRARA VIA MAZZINI N. 18 quale tecnico incaricato e progettista delle opere di cui in premessa, relazione.

L'intervento DI VARIANTE ha per oggetto

- La realizzazione di un piano seminterrato chiuso determinatosi per esigenze specifiche di fondazione in quanto, come meglio risulta dalla relazione geologica, trattandosi di terreno sabbioso in presenza di acqua etc le fondazioni, per il sostegno se pur del modesto fabbricato devono essere poste alquanto interrate, a platea a mo di zattera ad evitare la spinta dell'acqua sottostante, in conseguenza viene realizzato un piano seminterrato

- La diversa sagoma del fabbricato di progetto, pur rimanendo nella superficie prevesta, per una migliore distribuzione dei locali in relazione alle esigenze specifiche dei committenti

Varianti che non alterano né la superficie né il volume di quanto già approvato e cioè

La parziale demolizione di preesistente immobile, in struttura prefabbricata, sino a portarlo alla regolare distanza di ml 10,00 dal confine sud fabbricato nel suo insieme è oggetto di pratica di condono edilizio, in quanto realizzato successivamente l'anno 1985 come dichiarato dai committenti, la demolizione e ricostruzione di detto immobile, si effettuerà un piccolo ampliamento nella misura del 10% della superficie, così come previsto dalla L. Regionale, per renderlo igienicamente più funzionale ed idoneo all'esigenze specifiche dei committenti

Il fabbricato andrà a svilupparsi in forza delle opere di fondazione in due piani: uno seminterrato ad uso vani accessori, cantina etc e piano terra rialzato destinato a modesto appartamento di abitazione

Le caratteristiche principali dei materiali che verranno utilizzati, non si modificano di quelle già indicate nella relazione allegata alla concessione già rilasciata e possono essere così riassunte

Struttura portante realizzata a telaio in c.a. di idonee dimensioni, tamponatura delle murature esterne in muratura di mattoni tipo poroton, tramezze in muratura di mattoni forati, intonaci in malta bastarda

In relazione alle urbanizzazioni, si precisa che il lotto di terreno e fabbricato esistente sono a confine con la pubblica Via BATTILANA ed è altresì servito dall'acquedotto comunale e pubblica illuminazione

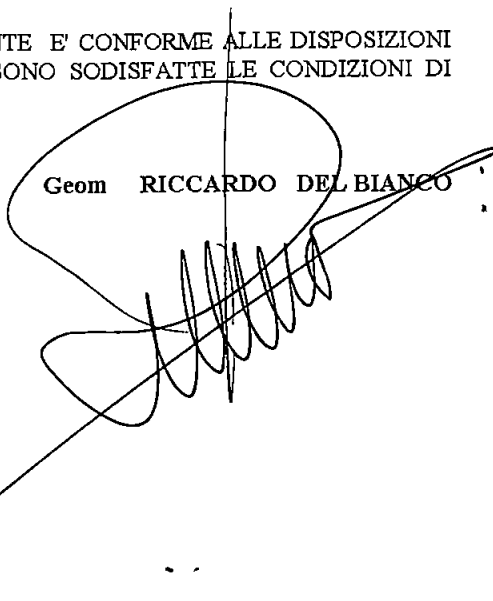
Al sensi della Legge 122/89 si ATTESTA CHE IL PROGETTO DI VARIANTE E' CONFORME ALLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLA LEGGE 9 01 1989 N 122 IN QUANTO E SODDISFATTA LA CONDIZIONE NECESSARIA

Al fini della sicurezza degli impianti Legge 46/90 si ATTESTA

che il fabbricato in questione non rientra - per superficie, potenze impegnate e tipologia degli impianti da installare - nei casi per i quali è obbligatoria la progettazione degli impianti, ai sensi dell'art. 4 D.P.R. 6 12 991 n. 447 (Reg. di attuazione L. 5 3 90 n. 46) in materia di sicurezza degli impianti

Al sensi della Legge 13/89 si ATTESTA CHE IL PROGETTO DI VARIANTE E' CONFORME ALLE DISPOSIZIONI ADOTTATE AI SENSI DELLA LEGGE 9 01 1989 N 13 IN QUANTO SONO SODISFATTE LE CONDIZIONI DI VISIBILITA' PER FABBRICATI RESIDENZIALI PRIVATI

Geom. RICCARDO DEL BIANCO



RISULTANZE PROGETTO DI VARIANTE

DESTINAZIONE DI P R G ZONA RURALE

LOTTO DI TERRENO A DISPOSIZIONE

F 78 MAPPALI 975 - 950

mq 1 859

FABBRICATO ESISTENTE (ristrutturazione e parziale demolizione)

superficie coperta

mq 65 83

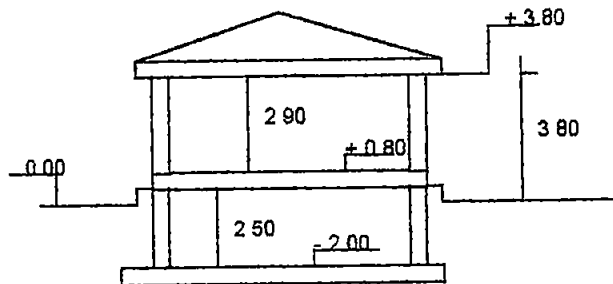
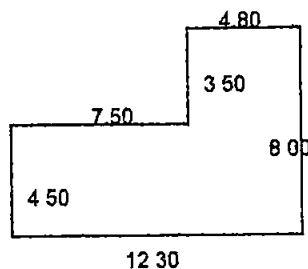
volume esistente

mc 167 86

AMPLIAMENTO CONCESSO PARI AL 10% DELLA SUPERFICIE ESISTENTE
LEGGE REGIONALE ZONE AGRICOLE

mq 65 83 x 10 %

mq 72 40



PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA

MQ 72 15

VOLUME (RISTRUTT E AMPLIAMENTO) 72 15x3 80

MC 274 17

VOLUME INTERRATO VOL. TECNICO 72 15x2 00

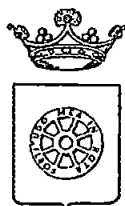
MC 144 30

SUPERFICIE DESTINATA A PARCHEGGIO

MQ 30 00

RAPPORTO DI ILLUMINAZIONE

- LOCALE ZONA COTTURA MQ 6 72 / 8 = 0 84 SUP FINESTRATA MQ 1 40 > 1/8
- LOCALE SOGGIORNO MQ 15 89 / 8 = 1 98 SUP FINESTRATA MQ 3 84 > 1/8
- LOCALE BAGNO MQ 5 95 / 8 = 0 74 SUP FINESTRATA MQ 1 40 > 1/8
- LOCALE CAMERA MQ 15 60 / 8 = 1 95 SUP FINESTRATA MQ 2 50 > 1/8
- LOCALE CAMERETTA MQ 9 60 / 8 = 1 20 SUP FINESTRATA MQ 2 50 > 1/8



COMUNE DI CARRARA
SETT. URBANISTICA

Prot n *3005*
del 13 giugno 1996

Alla Ditta GRASSI ROBERTO
Via VIA MICHELI 30
MARINA DI CARRARA

OGGETTO Sanzione amministrativa per violazione alle norme edilizie

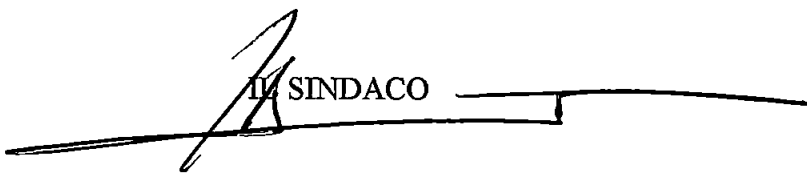
In relazione alle opere abusive realizzate in loc. Marina di Carrara - Via Battilana, di cui al verbale di P.M. n. 20 del 04/03/96,

SI COMUNICA

- che a sanatoria delle opere suddette deve essere versata la sanzione stabilita nel valore di L. 1 000 000 entro giorni 15 (quindici) dal ricevimento della presente

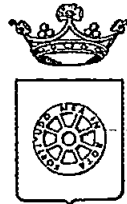
Carrara li 13 giugno 1996

Il Dirigente Sett. Urbanistica
(Bessi Arch. Pier Luigi)


IL SINDACO

Mod 5/Sanz amm va
Amm vo Medici

Cope
consegnate
a mano
il 13/6/96



**COMUNE DI CARRARA
SETT. URBANISTICA**

Prot n 3005
del 13 giugno 1996

Alla Ditta GRASSI ROBERTO
Via VIA MICHELI 30
MARINA DI CARRARA

OGGETTO Sanzione amministrativa per violazione alle norme edilizie

In relazione alle opere abusive realizzate in loc Marina di Carrara - Via Battilana, di cui al verbale di P M n 20 del 04/03/96,

SI COMUNICA

- che a sanatoria delle opere suddette deve essere versata la sanzione stabilita nel valore di L 1 000 000 entro giorni 15 (quindici) dal ricevimento della presente

Carrara li 13 giugno 1996

Il Dirigente Sett Urbanistica
(Bessi Arch Pier Luigi)

IL SINDACO

Mod 5/Sanz amm va
Amm vo Medici



Cassa
di Risparmio
di Carrara SpA

FONDATA NEL 1843

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

SERVIZIO DI TESORERIA E CASSA

61010,5	1264	1	
---------	------	---	--

COMUNE CARRARA
PIAZZA C. FIDUCI
55033 MS CARRARA



LA DATA DEL 2 FEB 0
LA DATA DEL 30
LA DATA DEL 30

LA DATA DEL 30 FEB 0
LA DATA DEL 30
LA DATA DEL 30

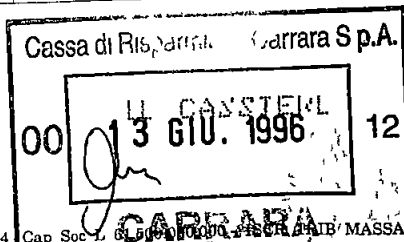
CAUSALE DEL RENDIMENTO SANZIONE PER VIOLAZIONE DELLE CONDIZIONI

RIF. DEL 30 FEB 0

IMPORTO DELL'OPERAZIONE	VALUTA	VALUTA	VALUTA	VALUTA
1.000.000	13.06.96	BN	7	1.000.000

LA DATA DEL 30 FEB 0

LA DATA DEL 30 FEB 0



RELAZIONE TECNICA

ALLEGATA AL PROGETTO di VARIANTE PER L' AMPLIAMENTO DELL'IMMOBILE IN CARRARA LOC. MARINA VIA BATTILANA. IN DIMINUZIONE DI SUPERFICIE E VOLUME

FOGLIO 78 MAPPALI 950 - 975 DITTA GRASSI R. - POLI A.

DESTINAZIONE D.P.R.G. ZONA RURALE

Il sottoscritto

Geometra RICCARDO DEL BIANCO, iscritto al n. 514 del COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MASSA-CARRARA con STUDIO in CARRARA VIA MAZZINI N. 18 quale tecnico incaricato e progettista delle opere di cui in premessa, relaziona.

L'intervento DI VARIANTE ha per oggetto

- La realizzazione di un piano seminterrato chiuso determinatosi per esigenze specifiche di fondazione in quanto, come meglio risulta dalla relazione geologica, trattandosi di terreno sabbioso in presenza di acqua etc. le fondazioni, per il sostegno se pur del modesto fabbricato devono essere poste alquanto interrate, a platea a mo' di zattera ad evitare la spinta dell'acqua sottostante, in conseguenza viene realizzato un piano seminterrato

- La diversa sagoma del fabbricato di progetto, Varianti IN DIMINUZIONE SIA DI SUPERFICIE CHE DI VOLUME di quanto già approvato e cioè

La parziale demolizione di preesistente immobile, in struttura prefabbricata, sino a portarlo alla regolare distanza di ml 10,00 dal confine sud fabbricato nel suo insieme è oggetto di pratica di condono edilizio, in quanto realizzato successivamente l'anno 1985 come dichiarato dai committenti, la demolizione e ricostruzione di detto immobile, in rispetto della Legge Regionale

Superficie fabbricato così come rilasciato in istanza di condono

mq 65,83

Porzione di fabbricato in demolizione

mq 21,31

Differenza mq 44,52

ristrutturaz urbanistica 10% Legge regionale mq 6,58

totale superficie da ristrutturare mq 51,10

Il fabbricato andrà a svilupparsi in forza delle opere di fondazione in due piani: uno seminterrato ad uso vani tecnici, chiuso e piano terra rialzato destinato a modesto appartamento di abitazione.

Le caratteristiche principali dei materiali che verranno utilizzati, non si modificano di quelle già indicate nella relazione allegata alla concessione già rilasciata e possono essere così riassunte:

Struttura portante realizzata a telaio in c.a. di idonee dimensioni, tamponatura delle murature esterne in muratura di mattoni tipo poroton, tramezze in muratura di mattoni forati, intonaci in malta bastarda.

In relazione alle urbanizzazioni, si precisa che il lotto di terreno e fabbricato esistente sono a confine con la pubblica Via BATTILANA ed è altresì servito dall'acquedotto comunale e pubblica illuminazione.

Ai sensi della Legge 122/89 si ATTESTA CHE IL PROGETTO DI VARIANTE E' CONFORME ALLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLA LEGGE 9/01/1989 N. 122 IN QUANTO E SODDISFATTA LA CONDIZIONE NECESSARIA.

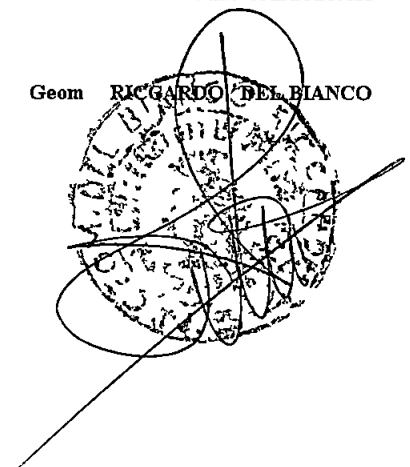
Ai fini della sicurezza degli impianti Legge 46/90 si ATTESTA

che il fabbricato in questione non rientra - per superficie, potenze impegnate e tipologia degli impianti da installare - nei casi per i quali è obbligatoria la progettazione degli impianti, ai sensi dell'art. 4 D.P.R. 6/12/1991 n. 447 (Reg. di attuazione L. 5/3/90 n. 46) in materia di sicurezza degli impianti.

Ai sensi della Legge 13/89 si ATTESTA CHE IL PROGETTO DI VARIANTE E' CONFORME ALLE DISPOSIZIONI ADOTTATE AI SENSI DELLA LEGGE 9/01/1989 N. 13 IN QUANTO SONO SODISFATTE LE CONDIZIONI DI VISIBILITA' PER FABBRICATI RESIDENZIALI PRIVATI.

Geom. RICCARDO DEL BIANCO

$$\begin{array}{r} 44,52 + \\ 4,55 = \\ \hline 48,97 \end{array}$$



RISULTANZE DI PROGETTO

DESTINAZIONE DI P R G ZONA RURALE

LOTTO DI TERRENO A DISPOSIZIONE

F 78 MAPPALI 975 - 950

mq 1 859

FABBRICATO ESISTENTE (ristrutturazione e parziale demolizione)

superficie coperta

mq 65 83

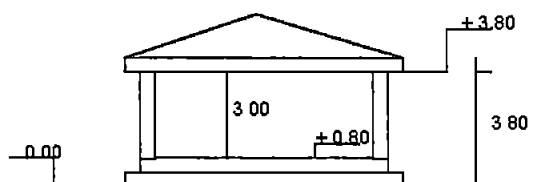
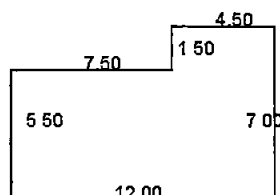
volume esistente

mc 167 86

AMPLIAMENTO CONCESSO PARI AL 10% DELLA SUPERFICIE ESISTENTE
LEGGE REGIONALE ZONE AGRICOLE

mq 65 83 x 10 %

mq 72 40



CONCESIONE EDILIZIA RILASCIATA

SUPERFICIE COPERTA

VOLUME (RISTRUTT E AMPLAEMNTO) 72 2 x 3 80

SUPERFICIE DESTINATA A PARCHEGGIO

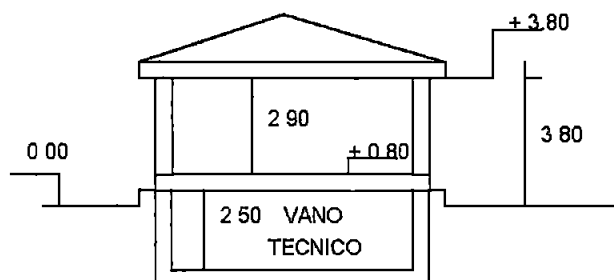
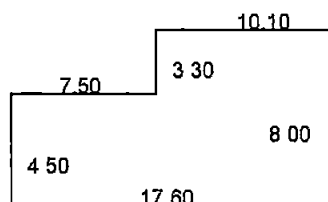
MQ 72 20

MC 274 36

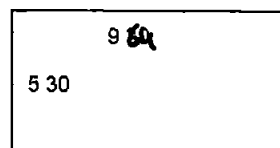
MQ 30 00

VARIANTE

PIANO SEMINTERRATO - VANO TECNICO CHIUSO



PIANO TERRA RIALZATO



TOTALE SUPERFICIE COPERTA IN VARIANTE MQ 5 30 * 9 64 = MQ 51 10

TOTALE VOLUME FUORI TERRA MQ 51 10 * H= 3 80 = MC 194 18

ALL'ILL MO SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI CARRARA
UFFICIO URBANISTICA

RICHIESTA APPLICAZIONE ART 13 LEGGE 47/85

I SOTTOSCRITTI

GRASSI ROBERTO nata Carrara il 24 4 1939
POLI ANTONIA nata a Carrara il 13 06 1944
entrambi residenti in Marina di Carrara Via Micheli n 30

PREMESSO

che gli istanti sono titolari della concessione edilizia per la parziale demolizione, ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato esistente,

che in fase di esecuzione delle fondazione si eseguivano opere tali da poter presumere la realizzazione di un nuovo piano seminterrato non contemplato in progetto, ma resosi necessario al fine del consolidamento delle opere di fondazione stesse, come meglio rilevasi dagli elaborati progettuali di calcolo depositati al Genio Civile di Massa Carrara pratica sismica n 113 ca n 22 del 5 2 1996 effettuata secondo le indicazione dela relazione geologia allegata sia alla concessione edilizia che alla relazione di calcolo

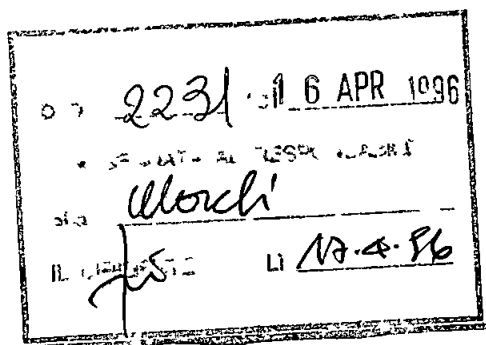
Che il piano seminterrato così venutosi a creare in esecuzione delle predette opere, non verrà reso utilizzabile,

TUTTO SOPRA PREMESSO GLI ISTANTI

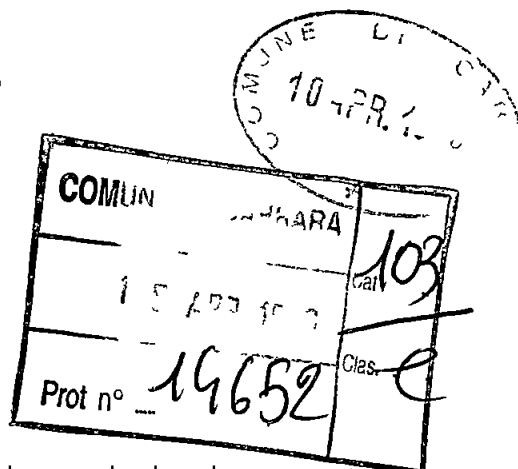
C H I E D O N O

L'APPLICAZIONE DEL DISPOSTO DI CUI ALL'EX ART 13 DELLA LEGGE 28 02 1985 N 47

CARRARA 04 04 1996



GRASSI ROBERTO
POLI ANTONIA
Poli Antonio



RELAZIONE TECNICA

ALLEGATA AL PROGETTO di VARIANTE PER L' AMPLIAMENTO DELL'IMMOBILE IN CARRARA LOC MARINA VIA BATTILANA IN DIMINUZIONE DI SUPERFICIE E VOLUME

FOGLIO 78 MAPPALI 950 - 975 DITTA GRASSI R - POLIA

DESTINAZIONE DI P.R.G ZONA RURALE

Il sottoscritto

Geometra RICCARDO DEL BIANCO, iscritto al n 514 del COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MASSA-CARRARA con STUDIO in CARRARA VIA MAZZINI N 18 quale tecnico incaricato e progettista delle opere di cui in premessa, relazione

L'intervento DI VARIANTE ha per oggetto

- La realizzazione di un piano seminterrato chiuso determinatosi per esigenze specifiche di fondazione in quanto, come meglio risulta dalla relazione geologica, trattandosi di terreno sabbioso in presenza di acqua etc le fondazioni, per il sostegno se pur del modesto fabbricato devono essere poste alquanto interrate, a platea a mo di zattera ad evitare la spinta dell'acqua sottostante, in conseguenza viene realizzato un piano seminterrato

- La diversa sagoma del fabbricato di progetto, Varianti IN DIMINUZIONE SIA DI SUPERFICIE CHE DI VOLUME di quanto già approvato e cioè

La parziale demolizione di preesistente immobile, in struttura prefabbricata, sino a portarlo alla regolare distanza di ml 10 00 dal confine sud fabbricato nel suo insieme è oggetto di pratica di condono edilizio, in quanto realizzato successivamente l'anno 1985 come dichiarato dai committenti, la demolizione e ricostruzione di detto immobile, in rispetto della Legge Regionale

Superficie fabbricato così come rilasciato in istanza di condono

mq 65 83

Porzione di fabbricato in demolizione

mq 21 31

Differenza mq 44 52

ristrutturaz urbanistica 10% Legge regionale mq 4 45

totale superficie da ristrutturare mq 48 97

Il fabbricato andrà a svilupparsi in forza delle opere di fondazione in due piani uno seminterrato ad uso vani tecnici, chiuso e piano terra rialzato destinato a modesto appartamento di abitazione

Le caratteristiche principali dei materiali che verranno utilizzati, non si modificano di quelle già indicate nella relazione allegata alla concessione già rilasciata e possono essere così riassunte

Struttura portante realizzata a telaio in c. a. di idonee dimensioni, tamponatura delle murature esterne in muratura di mattoni tipo poroton, tramezze in muratura di mattoni forati, intonaci in malta bastarda.

In relazione alle urbanizzazioni, si precisa che il lotto di terreno e fabbricato esistente sono a confine con la pubblica Via BATTILANA ed è altresì servito dall'acquedotto comunale e pubblica illuminazione

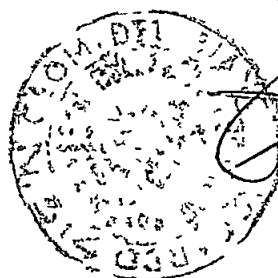
Ai sensi della Legge 122/89 si ATTESTA CHE IL PROGETTO DI VARIANTE E' CONFORME ALLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLA LEGGE 9 01 1989 N 122 IN QUANTO E SODDISFATTA LA CONDIZIONE NECESSARIA

Ai fini della sicurezza degli impianti Legge 46/90 si ATTESTA

che il fabbricato in questione non rientra - per superficie, potenze impegnate e tipologia degli impianti da installare - nei casi per i quali è obbligatoria la progettazione degli impianti, ai sensi dell'art 4 D P R. 6 12 991 n 447 (Reg di attuazione L 5 3 90 n 46) in materia di sicurezza degli impianti

Ai sensi della Legge 13/89 si ATTESTA CHE IL PROGETTO DI VARIANTE E' CONFORME ALLE DISPOSIZIONI ADOTTATE AI SENSI DELLA LEGGE 9 01 1989 N 13 IN QUANTO SONO SODISFATTE LE CONDIZIONI DI VISIBILITA' PER FABBRICATI RESIDENZIALI PRIVATI.

Geom RICCARDO DEL BIANCO



RELAZIONE TECNICA

ALLEGATA AL PROGETTO di VARIANTE PER L' AMPLIAMENTO DELL'IMMOBILE IN CARRARA LOC. MARINA VIA BATTILANA IN DIMINUZIONE DI SUPERFICIE E VOLUME

FOGLIO 78 MAPPALI 950 - 975 DITTA GRASSI R. - POLI A

DESTINAZIONE DI P.R.G. ZONA RURALE

Il sottoscritto

Geometra RICCARDO DEL BIANCO, iscritto al n. 514 del COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MASSA-CARRARA con STUDIO in CARRARA VIA MAZZINI N° 18 quale tecnico incaricato e progettista delle opere di cui in premessa, relazione

L'intervento DI VARIANTE ha per oggetto

- La realizzazione di un piano seminterrato chiuso determinatosi per esigenze specifiche di fondazione in quanto, come meglio risulta dalla relazione geologica, trattandosi di terreno sabbioso in presenza di acqua etc le fondazioni, per il sostegno se pur del modesto fabbricato devono essere poste alquanto interrate, a platea a mo di zattera ad evitare la spinta dell'acqua sottostante, in conseguenza viene realizzato un piano seminterrato

- La diversa sagoma del fabbricato di progetto, Varianti IN DIMINUZIONE SIA DI SUPERFICIE CHE DI VOLUME di quanto già approvato e cioè

La parziale demolizione di preesistente immobile, in struttura prefabbricata, sino a portarlo alla regolare distanza di ml 10 00 dal confine sud fabbricato nel suo insieme è oggetto di pratica di condono edilizio, in quanto realizzato successivamente l'anno 1985 come dichiarato dai committenti, la demolizione e ricostruzione di detto immobile, in rispetto della Legge Regionale

Superficie fabbricato così come rilasciato in istanza di condono

mq 65 83

Porzione di fabbricato in demolizione

mq 21 31

Differenza mq 44 52

ristrutturaz urbanistica 10% Legge regionale mq 4 45

totale superficie da ristrutturare mq 48 97

Il fabbricato andrà a svilupparsi in forza delle opere di fondazione in due piani uno seminterrato ad uso vani tecnici, chiuso e piano terra rialzato destinato a modesto appartamento di abitazione

Le caratteristiche principali dei materiali che verranno utilizzati, non si modificano di quelle già indicate nella relazione allegata alla concessione già rilasciata e possono essere così riassunte

Struttura portante realizzata a telaio in c.a. di idonee dimensioni, tamponatura delle murature esterne in muratura di mattoni tipo poroton, tramezze in muratura di mattoni forati, intonaci in malta bastarda.

In relazione alle urbanizzazioni, si precisa che il lotto di terreno e fabbricato esistente sono a confine con la pubblica Via BATTILANA ed è altresì servito dall'acquedotto comunale e pubblica illuminazione

Al sensi della Legge 122/89 si ATTESTA CHE IL PROGETTO DI VARIANTE E' CONFORME ALLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLA LEGGE 9 01 1989 N° 122 IN QUANTO E SODDISFATTA LA CONDIZIONE NECESSARIA.

Al fini della sicurezza degli impianti Legge 46/90 si ATTESTA

che il fabbricato in questione non rientra - per superficie, potenze impegnate e tipologia degli impianti da installare - nei casi per i quali è obbligatoria la progettazione degli impianti, ai sensi dell'art 4 D.P.R. 6 12 991 n. 447 (Reg. di attuazione L. 5 3 90 n. 46) in materia di sicurezza degli impianti

Al sensi della Legge 13/89 si ATTESTA CHE IL PROGETTO DI VARIANTE E' CONFORME ALLE DISPOSIZIONI ADOTTATE AI SENSI DELLA LEGGE 9 01 1989 N° 13 IN QUANTO SONO SODISFATTE LE CONDIZIONI DI VISIBILITA' PER FABBRICATI RESIDENZIALI PRIVATI

Geom. RICCARDO DEL BIANCO

Consegna al pt. = 2 15/5/96.

STUDIO LEGALE

Dott. Proc. LUIGI BIMBI

Via Palestro, 25 - 56127 PISA

Tel (050) 571761 - Tel e Fax (050) 576759

**Ill.mo Sig. Sindaco
del Comune di Carrara**

PARERE

Con nota a firma dell'Assessore all'Urbanistica in data 28 marzo 1996 si chiede il mio parere relativamente alla problematica della ricostruzione di edifici crollati o demoliti, più precisamente, con il suddetto quesito si chiede se nel caso di un edificio crollato o comunque demolito durante il corso dei lavori di ristrutturazione, lo stesso possa essere ricostruito così come era o se invece la ricostruzione debba essere considerata quale nuova opera e pertanto soggiacere eventualmente alle previsioni urbanistiche vigenti al momento della ricostruzione

*** **

1) Per inquadrare il problema occorre prendere le mosse dal dato normativo, ed in primo luogo dall'art 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Infatti, con tale norma il legislatore ha inteso determinare, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, gli interventi nei quali può esplicarsi il recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare alla lettera d) si ricomprendono negli interventi di recupero, quelli di ristrutturazione edilizia, individuati genericamente come quelli "rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte

diverso dal precedente"

A fronte di tale evidente genericità del dato testuale peraltro il legislatore ha avuto cura di specificare nel seguito della norma le singole attività riconducibili alla nozione di ristrutturazione edilizia, questa ricomprenderebbe "il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modificazione e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti"

Il dato testuale della norma si presta pertanto ad una duplice interpretazione ove si propenda per una interpretazione tassativa degli interventi menzionati nella seconda parte della norma si deve escludere la riconducibilità dell'attività di demolizione e successiva ricostruzione nell'ambito della ristrutturazione edilizia, a conclusione diversa ed opposta si perviene invece se si aderisce alla tesi della mera esemplificatività delle indicazioni contenute nell'ultima parte della lett d) dell'art 31. A favore di quest'ultima tesi sembrerebbe tra l'altro far propendere anche l'evoluzione che la norma ha avuto nel corso dell'iter legislativo, infatti l'originario progetto di legge conteneva l'espressa previsione dell'attività di demolizione e successiva ricostruzione nell'ambito degli interventi di ristrutturazione. Prescindendo però da tale interpretazione della *voluntas legis*, resta il fatto che la lettera della legge è alquanto contraddittoria e proprio per tale ragione le prime pronunce giurisprudenziali hanno aderito all'interpretazione più restrittiva escludendo la riconducibilità degli interventi in esame nell'ambito della nozione di ristrutturazione. Tuttavia le potenzialità espansive insite nella nozione di ristrutturazione hanno iniziato a

manifestarsi anche in giurisprudenza fino a determinare un completo rovesciamento dell'orientamento

Infatti l'orientamento giurisprudenziale oggi assolutamente predominante tanto da poter essere considerato come orientamento consolidato è costituito dal principio secondo il quale debbono essere ricompresi **"nella nozione di ristrutturazione edilizia anche gli interventi consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato"** (Cons St, sez I, 8 ottobre 1992, n 962, in Cons St, 1992, I, p 1311), in sostanza si deve ritenere che la logica abbia prevalso sulla lettera della legge non potendosi pensare che il recupero del patrimonio edilizio esistente possa, in taluni casi, prescindere da interventi edilizi radicali

2) Altra questione di carattere generale che é necessario affrontare é costituita dal rapporto tra la norma sopra esaminata e l'art 11 della legge 17 agosto 1942, n 1150

Tale articolo prevede infatti che "i proprietari degli immobili hanno l'obbligo di osservare nelle costruzioni e nelle ricostruzioni le linee e le prescrizioni di zona che sono indicate nel piano" regolatore generale

Le evidenti difficoltà di armonizzazione tra le due norme sono certamente gravi

Per superare l'*empasse* si può ipotizzare che tra le due norme sussista un rapporto di *species* a *genus*, dovendosi considerare la ristrutturazione-recupero come fattispecie diversa e speciale rispetto a quella alla quale si riferisce l'art 11 della legge urbanistica, da ciò

deriva, ad esempio, che, laddove l'intervento di demolizione-ricostruzione presenti caratteri di "fedeltà" all'immobile preesistente tale da configurare un intervento di recupero, se non può certo essere aumentata la volumetria esistente, può invece essere mantenuta tale volumetria anche se superiore a quella ammessa dagli indici di zona. Pertanto in ordine al disposto dell'art. 11 della legge urbanistica si può operare una distinzione tra interventi ricostruttivi con o senza finalità di recupero, ritenendo applicabile solo nel primo caso la previsione dell'ultimo comma dell'art. 31, oggetto tra l'altro di una recente pronuncia del massimo organo di giustizia amministrativa secondo il quale "le ipotesi previste dall'art. 31 lett. d), l. 5 agosto n. 457 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi, come espressamente indicato dal comma ultimo" (Cons. St., sez. V, 26 maggio 1992, n. 464, in Foro Amm., 1992, p. 1112).

Ciò che emerge non è la configurazione di una sorta di "preesistenza vincolante" ma la necessità che gli interventi edilizi anche radicali caratterizzati dalla finalità del recupero del patrimonio edilizio esistente debbono conservare i caratteri e le dimensioni dell'edificio oggetto dell'intervento.

Proprio in relazione a quest'ultimo aspetto, cioè la "fedeltà" al preesistente edificio ed ai criteri per determinarla si riferiscono la maggior parte delle più recenti pronunce giurisprudenziali in materia. Il T.A.R. della Toscana si è di recente soffermato su tale problematica, dopo aver ribadito il principio ormai consolidato che "nella nozione di

ristrutturazione edilizia, interpretata ai sensi dell'art 31, l. 5 agosto 1978, n 457, debbono farsi rientrare anche gli interventi consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato", indica alcuni criteri per stabilire la fedeltà alla costruzione preesistente, statuendo che "costituisce elemento caratterizzante della ristrutturazione, non già la fisica permanenza di qualche parte del manufatto originario, ma la conservazione dei sostanziali caratteri identificativi dell'immobile, pertanto non è configurabile l'ipotesi di ristrutturazione nel caso in cui non vengano rispettate la collocazione, la sagoma, la volumetria e le caratteristiche costruttive in genere delle strutture preesistenti" (T A R Toscana 18 marzo 1994, n 246 in T A R , 1994, I, p 2016)

Il riferimento del giudice amministrativo toscano alle caratteristiche costruttive in genere offre dunque la possibilità all'amministrazione di valutare discrezionalmente la maggiore o minore fedeltà del fabbricato da ricostruire rispetto al fabbricato da demolire e quindi la riconducibilità o meno alla categoria della ristrutturazione-recupero sopra delineata. Ove tale riconducibilità sia esclusa "perchè il nuovo stabile non è fedele al precedente, l'intervento è soggetto alla disciplina urbanistica vigente al momento della richiesta di concessione" (Cons St , Sez V, 9 febbraio 1996, n 144 in Cons St 1996, I, 199)

3) Dopo aver evidenziato ai punti precedenti i caratteri principali della problematica connessa alla demolizione e successiva fedele ricostruzione, occorre adesso esaminare un aspetto particolare, che

assume importanza decisiva per rispondere al quesito che é stato formulato, occorre cioè valutare il rapporto che, anche sotto il profilo temporale, deve intercorrere tra la demolizione e la fedele ricostruzione

Infatti é stato affermato che "se é vero che la ristrutturazione edilizia può comportare la demolizione e ricostruzione dell'opera oggetto di intervento, senza aumento di volumetria, é pur vero che deve sussistere un rapporto di consequenzialità temporale, che non é configurabile nell'ipotesi in cui l'opera risulti demolita molto tempo prima, al punto da non potersi considerare la stessa esistente sul piano urbanistico" (T A R Liguria, Sez I, 14 dicembre 1993, n 414 in T A R 1994, I, 672), ed ancora "ai sensi dell'art 31 L 5 agosto 1978, n 457, il recupero di un edificio esistente può essere attuato mediante demolizione e contestuale ricostruzione a condizione che la demolizione si presenti come una particolare modalità esecutiva dei lavori autorizzati, ossia che la stessa venga realizzata successivamente al rilascio del titolo" (T A R Lombardia-Brescia, 22 dicembre 1992, n 1307 in T A R 1993, I, 490)

Dalle massime sopra citate emerge dunque un principio che é, a mio parere, del tutto condivisibile, cioè che deve sussistere, perchè gli interventi possano essere riconducibili alla categoria della ristrutturazione, **un rapporto di contestualità tra la demolizione e la successiva fedele ricostruzione, contestualità che rileva sia sotto il profilo temporale sia sotto il profilo delle "modalità esecutive" dell'intervento.**

In altre parole, quando sia venuto meno da tempo l'edificio preesistente, appare evidente che la costruzione o riedificazione di un fabbricato rappresenta un *quid novi* che esula completamente dal concetto di ristrutturazione e che pertanto in tale ipotesi la ricostruzione, proprio perchè parte da zero, può essere paragonata ad una nuova costruzione

Per quanto risulta, nel caso che ha dato origine al quesito sottopostomi, era stata rilasciata concessione edilizia per la ristrutturazione di un edificio e nel corso dei lavori tale edificio è venuto meno per crollo e demolizione

Ritengo pertanto, proprio in virtù della accertata contestualità anche temporale, che l'edificio possa essere ricostruito, o, meglio, che possa essere rilasciata concessione edilizia per la fedele ricostruzione dell'edificio stesso, fedele ricostruzione riconducibile dunque alla categoria della ristrutturazione-recupero

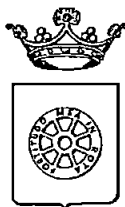
Al contrario, sono del parere che, prescindendo pure dal fatto che l'originaria concessione di ristrutturazione consentisse o meno anche un ampliamento, un nuovo ampliamento possa essere assentito solo se conforme con la vigente disciplina urbanistica, realizzandosi altrimenti un evidente contrasto con il concetto ed i caratteri della ristrutturazione-recupero così come precisati

Resto a disposizione per ogni chiarimento che si rendesse necessario e porgo distinti saluti

Pisa, 7 maggio 1996

(dott. proc. Luigi Bimbi)





COMUNE DI CARRARA SETT. URBANISTICA

Prot n°1985
del 3 aprile 1996

All'Assessore all'Urbanistica
e p c Al Sig. Sindaco
Al Segretario Generale

S E D E

OGGETTO Condono Edilizio e Concessione Edilizia Sig. Grassi Roberto

A seguito dell'incarico ricevuto dalla S. V. in data 29 marzo 1996, si relaziona in merito al contenuto della nota n°11358 del 18 marzo 1996 prot. 72/P.M. a firma dell'Agente di Polizia Municipale Vinciguerra Luciano e del Comandante della Polizia Municipale

1 - citazione di parte della nota prot. 72/P.M.

"Nell'esaminare la richiesta di istanza in sanatoria e la concessione rilasciata, si notava una differenza nell'indicazione del fabbricato oggetto delle istanze, nelle aereofoto".
L'aereofotogrammetria (scala 1:2000) risale ad un volo datato 1987, da detta cartografia si rileva che nella proprietà Grassi (a tale data) sono presenti n°3 manufatti, la cui consistenza strutturale non è certa.

2 - l'istanza di condono edilizio (prot. n°8985/2093 del 1 marzo 1995) è rivolta ad ottenere concessione edilizia in sanatoria per abuso edilizio, che viene dichiarato ultimato entro il periodo che va dal 16 marzo 1985 al 31 dicembre 1993, mediante sottoscrizione di dichiarazione resa ai sensi dell'art. 4 legge 4 aprile 1968 n°15.
Fino a valida prova contraria (sentenza in giudicato), non risulta possibile inficiare la resa dichiarazione.

3 - il 3° comma dell'art. 35 della L. 47/85 recita:

Alla domanda (di condono edilizio) devono essere allegati:

a) una descrizione delle opere per le quali si chiede la concessione o autorizzazione in sanatoria;

b) una apposita dichiarazione, corredata di documentazione fotografica, dalla quale risulti lo stato dei lavori relativi,

quando l'opera abusiva supera i 450 metri cubi devono altresì presentarsi, entro il termine stabilito per il versamento della seconda rata della oblazione, una perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite, qualora

l'opera per la quale viene presentata istanza di sanatoria sia stata in precedenza collaudata, tale certificazione non è necessaria se non è oggetto di richiesta motivata da parte del Sindaco

omissis

Quest'Ufficio ha ritenuto valida la descrizione delle opere (di cui alla lettera a) del terzo comma art 35 L 47/85) riportata nella stessa istanza di condono edilizio alla voce "descrizione dell'abuso" e coadiuvata dagli allegati quali le fotografie e l'elaborato tecnico (scala 1 100), sottoscritto con firma e timbro da geometra abilitato alla libera professione

4 - il 7° comma dell'art 35 della L 47/85 recita

"Per le costruzioni eseguite nei comuni dichiarati sismici dopo la realizzazione delle costruzioni stesse si applicano le disposizioni di cui al precedente comma "

Il Comune di Carrara risulta classificato a rischio sismico dal 1 luglio 1982, non si vede l'attinenza al 7° comma richiamato

Comunque, nel 6° e 7° comma dell'art 35 della L 47/85 non si trova alcun riferimento a

" constatazione delle dimensioni dell'abuso, la collocazione dell'abuso, l'uso a cui era adibito il fabbricato (citazione di parte dalla nota prot 72/P M)", comunque attestati dall'elaborato tecnico, allegato alla domanda di condono edilizio, comprendente planimetria di sviluppo dello stralcio catastale (in scala 1 500), pianta, prospetti, sezioni (in scala 1 100), debitamente quotato e completo della destinazione d'uso

5 - il 20° comma dell'art 35 della L 47/85 recita

"A seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera b) del terzo comma e di prevenzione incendi e degli infortuni "

Il manufatto oggetto della richiesta di condono edilizio non risultando superare i 450 metri cubi (superficie coperta di mq 65,83 ed un volume di mc 167,86) non rientra nel secondo capoverso della lettera b) del terzo comma

Il certificato di abitabilità non è stato chiesto in quanto in data 2 novembre 1995 (prot 39715/7478) era già stata presentata istanza di concessione edilizia, con la quale il Sig Grassi aveva manifestato l'intenzione di ristrutturare e ampliare detto manufatto

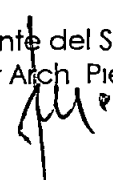
La procedura sopra esposta è stata condivisa dalla Commissione Edilizia nella riunione n°42 del 5 dicembre 1995 che, nel valutare l'istanza di condono edilizio (prot n°8985/2093 del 1 marzo 1995), così si è espressa "Parere favorevole vista la risposta di cui all'art 39 comma 2° della L 724/94 e la presenza ante legge regionale n°64/95 "

La stessa procedura viene confermata dalla Commissione Edilizia nella riunione n°42 del 5 dicembre 1995 che, nel valutare l'istanza di concessione edilizia (prot 39715/7478 del 2 novembre 1995), così si è espressa "Parere favorevole trattandosi di aumento del 10% in conformità alla L R 64/95 sulla scorta del condono accolto in conformità all'art 39 comma 2° della L 724/94 "

Risultando quanto sopra dagli atti d'ufficio, che ho avuto a disposizione, rimetto alla S V ogni deduzione sul caso

Carrara 3 aprile 1996

Il Dirigente del Settore
Bessi Dott Arch. Pier Luigi





COMUNE DI CARRARA

TABELLA E SCHEMI
per calcolo oneri di urbanizzazione e
percentuale afferente il costo di costruzione
L. 28 - 1 - 1977 n. 10 - LR. 30 - 6 - 84 n. 41
LR. 16 - 12 - 93 n. 94

PROPRIETARIO

GRASSI R - Poli Ind.

PROGETTISTA

Ing. R. De' Bianco

Fabbricato sito in loc

B. St. Lucca

Via

B. St. Lucca

Mapp

10/15

Foglio

78

AL COMUNE DI CARRARA
UFFICIO URBANISTICA

PROGETTO DI *Ristrutturazione e ampliamento (Vasante)*
di proprietà *GRASSI R. - Poli Antonio*
sito in *Strada 2 CARRARA*
via *Botticella*
mapp n *PF-PV* foglio n *78*

Il sottoscritto *Leon R. Del Biondo*

nella qualità di

progettista delle opere di cui alla presente richiesta presa conoscenza della circolare n 4 del 5260 della Direzione Generale dei Servizi Antincendi e della nota n 1088 del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Massa Carrara e D M 16282 dichiara sotto la propria responsabilità che il progetto riguarda edificio per il quale a mente della circolare e D M suddetti non è imposto l'obbligo di sottoporre gli elaborati tecnici all'esame del locale Comando Vigili del Fuoco in quanto

NON RIENTRANTE NEI CASI RICHIESTI

Carrara li

Timbro e firma
del Progettista

