



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana

(Sezione Terza)

Il Presidente

ha pronunciato il presente

DECRETO

Sul ricorso numero di registro generale 1556 del 2002, proposto da:

Condominio La Quercia, rappresentato e difeso dagli avv. Stefano Beretti, Simone Nocentini, con domicilio eletto presso Simone Nocentini in Firenze, via dei Rondinelli 2;

contro

Comune di Carrara, rappresentato e difeso dagli avv. Lino Buselli, Sonia Fantoni, con domicilio eletto presso Domenico Iaria in Firenze, via dei Rondinelli 2;

Visto il ricorso con i relativi allegati;

Visto l'art. 9 della legge 21 luglio 2000, n. 205, come modificato ed integrato dall'art. 54 D.L. 25 giugno 2008 n. 112 e dall'art. 57, comma 1, L. 18 giugno 2009 n. 69;

Considerato che il ricorso risulta depositato il giorno 9 luglio 2002;

Considerato che nel termine e nel modo previsti dal citato art. 9, comma 2, primo e secondo periodo, della legge 21 luglio 2000 n. 205 non è stata presentata nuova istanza di fissazione di udienza;

P.Q.M.

Dichiara perento il ricorso indicato in epigrafe.

Spese compensate.

La Segreteria darà comunicazione del presente decreto alle parti costituite.

Nel termine di 60 giorni dalla comunicazione ciascuna delle parti costituite può proporre opposizione al Collegio, con atto notificato a tutte le parti e depositato presso la Segreteria entro 10 giorni dall'ultima notifica.

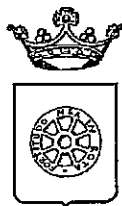
Così deciso in Firenze il giorno

Il Presidente
Angela Radesi

DEPOSITATO IN SEGRETARIA

Il 02/09/2010

IL SEGRETARIO



COMUNE DI CARRARA

SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO

OGGETTO: Ricorso al T.A.R. Toscana n° 1229/90.
VANNUCCI Italo + 2/Comune di Carrara - NUOVA MONTEVERDE s.r.l.
Sentenza interlocutoria n° 863/99 - 1^a Sezione, depositata il 28.10.1999.

Con riferimento all'oggetto e facendo seguito all'ordinanza del T.A.R. Toscana del 28.10.1999, si relaziona quanto segue:

A. SCADENZA, O EVENTUALE PROROGA, DEI VINCOLI URBANISTICI SULLE AREE IN QUESTIONE.

In merito alla disciplina urbanistica vigente nell'area di cui si tratta al momento dell'esecuzione dei lavori di trasformazione edilizia si rileva che:

- in data 21.11.1984, con delibera del Consiglio Comunale n° 843, fu adottata variante al P.R.G.C. 71 relativamente alla previsione di realizzazione di viabilità comunali, tra le quali quella in località Avenza, via provinciale Avenza-Sarzana,
- in data 6.6.1986, con delibera del Consiglio Comunale n° 75, furono esaminate e respinte le osservazioni pervenute,
- in data 30.3.1987, con delibera della Giunta Regionale n° 3106, la suddetta variante fu definitivamente approvata dalla Regione Toscana ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L. 1150/42.

Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della L. 19.11.1968 n° 1187, l'efficacia del vincolo urbanistico sulle aree in questione ha operato per il quinquennio decorrente dal 30.3.1987.

B. DISTANZE DAI CONFINI E DALLA STRADA DEI DUE EDIFICI, SULLA BASE DI APPOSITA MISURAZIONE E CERTIFICAZIONE DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI.

Durante il sopralluogo d'Ufficio presso l'area in esame è stato rilevato che i due fabbricati ad uso residenziale sono collegati alla viabilità principale (via provinciale Avenza-Sarzana) mediante un ramo di strada di larghezza pari a circa 6 ml che, in prossimità dello spigolo Nord del fabbricato "B" presenta una deviazione di circa 90° e determina la formazione di uno spazio libero di larghezza variabile tra 11 ml circa (in corrispondenza dello spigolo Est del fabbricato "B") e 12.50 ml circa (in corrispondenza dello spigolo Ovest del

fabbricato "A", ove detto spazio risulta delimitato da recinzione). Tali strade risultano asfaltate ed i marciapiede di perimetro ai fabbricati pavimentati con piastrelle, mentre alcuni spazi laterali ai fabbricati risultano delimitati da recinzioni metalliche. In corrispondenza del lato Ovest del fabbricato "B" un'area di lunghezza pari a 18 ml circa e di profondità pari a 4.5 ml circa è adibita a parcheggio, analogamente agli spazi laterali dello spazio libero suddetto, realizzato in attuazione della richiamata (vedere precedente punto A) variante al P.R.G.C. 71.

Assunto che i confini della viabilità e del lotto di pertinenza degli edifici esistenti possano essere rappresentati dai limiti fisici delle recinzioni e delle delimitazioni esistenti, risulta quanto segue.

Il fabbricato "A", di altezza pari a 12 ml e con piano attico, presenta:

- il prospetto Nord a filo strada e distante da 12.50 ml circa a 12.60 ml circa dalla recinzione Nord della viabilità,
- il prospetto Sud distante 6 ml circa dal confine,
- il prospetto Ovest distante 3 ml circa dal confine,
- il prospetto Est distante 11.70 ml circa dal prospetto Ovest del Fabbricato "B".

Il fabbricato "B", di altezza pari a 12 ml, presenta:

- il prospetto Nord arretrato dal filo strada da 2.60 ml a 4.50 ml circa e distante da 13.40 ml circa a 15.40 ml circa dalla recinzione Nord della viabilità,
- il prospetto Sud distante 6 ml circa dal confine,
- il prospetto Est arretrato dal filo strada da 2.50 ml a 3 ml circa, e distante da 12.85 ml circa a 14.90 ml circa dalla recinzione Est della viabilità di collegamento,
- il prospetto Ovest distante 11.70 ml circa dal prospetto Est del Fabbricato "B".

C. DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI (PARCHEGGIO E STRADE) IN RELAZIONE ALL'ALTEZZA DEL FABBRICATO "A", SULLA BASE DI IDONEA DOCUMENTAZIONE PROBATORIA E DI SPECIFICA CERTIFICAZIONE DEGLI UFFICI TECNICI.

Come descritto al precedente punto B, gli spazi a parcheggio ed a strada, realizzati nell'area di intervento ed in corrispondenza del fabbricato "A" (all'altezza del quale sono cioè da correlare), sono così individuati:

1. area a parcheggio di sviluppo complessivo pari a 50 ml circa e larghezza apri a 4 ml circa, in corrispondenza del confine posto al lato Nord della viabilità interna,
2. porzione di strada in corrispondenza del lato Nord-Est del lotto, di larghezza complessiva variabile tra 12.50 ml e 12.60 ml circa, comprendente anche l'area a parcheggio di cui al precedente punto.

D. MISURA DELL'ARRETRAMENTO EL PIANO ATTICO DEL FABBRICATO "A" DA TUTTI I FRONTI, IN RELAZIONE ANCHE AI VOLUMI TECNICI ED IN PARTICOLARE ALLE SCALE.

Il piano attico risulta in arretramento dai fronti principali del fabbricato "A" delle seguenti quantità lineari:

prospetto Nord	3 ml circa
prospetto Sud	3 ml circa
prospetto Ovest	3 ml circa
prospetto Est	3 ml circa

A tale proposito si deve rilevare che le pareti perimetrali del piano attico sono tutte arretrate rispetto al filo esterno delle parti del fabbricato, come sopra indicato, mentre il corpo contenente il vano scale, esterno all'unità immobiliare del piano attico, presenta il fronte Nord coincidente con il filo esterno dello stesso prospetto del fabbricato principale.

E. OGNI ALTRA NOTIZIA NECESSARIA O, COMUNQUE, UTILE.

Si ritiene opportuno evidenziare quanto segue:

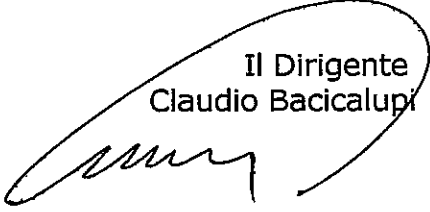
1. il lotto di terreno sul quale sono stati edificati i due fabbricati ed il ramo di viabilità di previsione (variante al P.R.G.C. 71), corrispondente all'area distinta catastalmente al foglio 80, mappali 373 e 226, era riferibile alla medesima proprietà al momento del rilascio delle concessioni edilizie (ved. atto di sottomissione del 27.7.1988 ed atto di vendita del 15.1.1990).
2. in data 30.3.1998 è stata rilasciata alla Società NUOVA MONTEVERDE srl ed ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94, la concessione edilizia in sanatoria n° 621/cond.94 per la realizzazione abusiva di opere comportanti la diminuzione della distanza reciproca dei fabbricati "A" e "B" da 12.00 ml a 11.70 ml,
3. i fabbricati di cui si tratta sono posti su area che lo Strumento Urbanistico vigente all'epoca della loro realizzazione classificava "zona edilizia C", e pertanto la costruzione era subordinata alle prescrizioni descritte all'art. 4 - Titolo II - ed agli articoli 2 e 3 - Titolo III - delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. 71.

Allo scopo di consentire una più agevole comprensione dell'esito dei riscontri effettuati, si allegano i seguenti documenti:

- ALL. 1 - delibera C.C. n° 843 del 21.11.1984
- ALL. 2 - delibera del C.C. n° 75 del 6.6.1986
- ALL. 3 - delibera della G.R.T. n° 3106 del 30.3.1987
- ALL. 4 - stralcio variante alla viabilità P.R.G.C. 71 (scala 1:4000)
- ALL. 5 - atto di sottomissione del 27.7.1988 rep. 8360 Notaio Faggioni
- ALL. 6 - atto di vendita del 15.1.1990 rep. 10481 racc. 3973 Notaio G. Faggioni
- ALL. 7 - elaborato grafico (Tav. 1) di cui alla concessione edilizia del 10.3.1993 di variante alla concessione edilizia n° 176 del 31.5.1990 (fabbricato "A"). Planimetria generale (scala 1:500)
- ALL. 8 - elaborato grafico (Tav. 1) di cui alla concessione edilizia del 10.3.1993 di variante alla concessione edilizia n° 177 del 31.5.1990 (fabbricato "B"). Planimetria generale (scala 1:500)
- ALL. 9 - elaborato grafico (Tav. 4) di cui alla concessione edilizia del 10.3.1993 di variante alla concessione edilizia n° 176 del 31.5.1990 (fabbricato "A"). Pianta piano attico
- ALL. 10 - copia concessione edilizia di sanatoria n° 621/cond.94 del 30.3.1998
- ALL. 11 - planimetria stato attuale dal rilievo d'Ufficio (scala 1:200)
- ALL. 12 - rapporto fotografico (n° 8 istantanee)

Carrara, 29 novembre 1999

Il Dirigente
Claudio Bacicalupi



pr 3854 del 25.6.2002



SIG.

IL DIRIGENTE

Madefe
COMUNE DI CARRARA
U.O. AVVOCATURA
Piazza 2 Giugno 54033 Carrara MS
Tel. 0585/641263- Fax 0585/641338

POSTA PRIORITARIA

Carrara 24 giugno 2002

Al Dirigente
Settore Assetto del Territorio
SEDE

OGGETTO : Condominio La Quercia / Comune di Carrara

Si trasmette copia del ricorso promosso innanzi al T.A.R. Toscana dal Condominio La Quercia, con invito a trasmettere a questo Ufficio relazione e documentazione utile alla difesa in giudizio dell'Amministrazione Comunale.

L'ufficio Legale

Registrato USC 2010

COTRIBUTO ASSOLTO
B2 ART. 9 L. 482/94

STUDIO LEGALE
Avv. STEFANO BERETTI
G.B. La Salle, 1 - Int. 3/4
54100 MASSA
Tel. 0585/811085 - Fax 0585/814168

ECC.MO TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE

TOSCANA

RICORSO

COPIA
AUTORE DI CARRA
a 28 GIU. 2002
Fig. n. 22503

Del Condominio La Quercia -CF 91015200453, in persona del suo amministratore pro tempore sig.ra Menconi Roberta nata a Carrara il 5/9/52, con sede in Carrara Via Provinciale Avenza Sarzana 18, rappresentata e difesa - giusta delega a margine del presente atto - dall'Avv. Stefano Beretti e Nocentini Avv. Simone con facoltà tra loro congiunte e o disgiunte ed elettivamente domiciliato per l'effetto presso lo studio del secondo in Firenze c/o studio legale Lesiona Via Dè Rondinelli 2 50123 Firenze

c o n t r o

- il Comune di Carrara, in persona del suo Sindaco pro tempore, domiciliato ex lege presso la Casa Comunale in Carrara alla P.zza 2 giugno

per l'annullamento

del provvedimento di annullamento, datato 30/3/02 (prot. 5848-01) e sottoscritto dal dirigente Ufficio Settore Urbanistica, dell'autorizzazione edilizia n° 340A/93 del 6.9.1993 rilasciata a NUOVA MONTEVERDE s.r.l., per la parte in cui autorizzava la realizzazione di parcheggi privati su area, posta in frazione Avenza, via Provinciale Avenza Sarzana e distinta catastalmente al foglio 80, mappale 373, la cui destinazione di Piano Regolatore era parcheggio pubblico e verde pubblico di progetto e sulla quale erano state regolarmente realizzate tali opere, così come attestato da certificazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 27.11.1992. Atto notificato in data 19/4/02 anche al condominio ricorrente ivi edificato, con due edifici, a seguito del rilascio delle

Nominato mio procuratore difensore della presente causa il sottoscritto Avv. Stefano Beretti e Nocentini Avv. Simone con facoltà tra loro congiunte e o disgiunte ed elettivamente domiciliato per l'effetto presso lo studio del secondo in Firenze c/o studio legale Lesiona Via Dè Rondinelli 2 50123 Firenze
CONDOMINIO LA QUERCIA
L'AMMINISTRATORE
Menconi Roberta
Elettivamente
Beretti - Nocentini

VENDITA V.I. : LUG 92 - MAR 93
AUT. ED. 340A/93 : 6/9/1993

concessioni edilizie n°176/90 e n°177/90 del 31/5/90 e di ogni altro atto presupposto e comunque connesso se lesivo (ALL. 1).

* * * * *

F A T T O

Con atto a rogito Notaio Giulio Faggioni di Carrara del 15.1.1990, rep. 10481 racc. 3973, registrato il 30.1.1990 e trascritto il 24.1.1990, il sig. Mirco PERINI vendette alla Società Nuova Monteverde srl il terreno distinto catastalmente al foglio 80, mappale 373, di superficie complessiva pari a 2159 mq; la vendita venne effettuata allo scopo dichiarato di consentire la costruzione, su detto terreno, dei due fabbricati ad uso residenziale che successivamente sarebbero stati edificati a seguito del rilascio delle concessioni edilizie n° 176/92 e n° 177/92; in data 31.5.1990 vengono rilasciate le concessioni edilizie n° 176 e n° 177 alla NUOVA MONTEVERDE s.r.l. per la costruzione di n° 2 fabbricati ad uso residenziale in Avenza, via Provinciale Avenza Sarzana, sull'area distinta catastalmente al foglio 80, mappali 373 e 226; in data 28.2.1992, con delibera del C.C. n° 22, viene approvato il progetto, redatto da tecnico di fiducia della Società Nuova Monteverde srl, relativo alla realizzazione di lavori di costruzione di un tratto di strada, completa delle necessarie urbanizzazioni, in Avenza, tra via Filattiera e via Provinciale Avenza Sarzana, per un importo complessivo di L. 149.878.865 IVA compresa; con lo stesso provvedimento viene stabilito:

- a- di affidare l'esecuzione dei lavori, in regime di concessione, alla Società Nuova Monteverde;
- b- di approvare lo schema di convenzione per la disciplina dell'esecuzione delle opere, di approvare il piano parcellare di esproprio;

NOTAIO
G.B. La Salle, 1 - Int. 3/4
54100 MASSA
Tel. 0585/811085 - Fax 0585/814168

E
RETTI
int. 3/4
5A
0585/814168

c-di fissare in L. 12.480.000 la spesa necessaria per gli espropri delle aree interessate dalla viabilità, di autorizzare il Sindaco a promuovere il procedimento espropriativo, dando atto che tale procedimento sarebbe stato curato dalla Società,

d- di demandare all'Ufficio Tecnico Comunale il controllo dell'esecuzione dei lavori approvati ed affidati alla Società;

nelle premesse del suddetto atto deliberativo viene dato atto che l'esecuzione dei lavori di cui si tratta interessava in parte terreni di proprietà della Nuova Monteverde ed in parte di privati, e che la Società si impegnava a cedere a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale la porzione di terreno di sua proprietà pari a circa 820 mq del mappale 373; la suddetta delibera viene quindi approvata ai sensi della L.3/1/78 n°1 e diviene esecutiva in data 24.3.1992; in data 24.4.1992 con atto rep. 5091, registrato a Carrara il 13.5.1992 al n° 591, viene stipulato tra il Comune di Carrara e la Società Nuova Monteverde srl atto di concessione per l'esecuzione dell'opera pubblica descritta in premessa; in allegato all'atto vengono uniti: la delibera C.C. n° 22/1992, visura CCIAA della Società, elenchi prezzi unitari e computi metrici gli elaborati grafici di progetto; non risulta invece allegato il piano parcellare di esproprio; in data 27.11.1992 viene redatta, dall'ufficio Tecnico Comunale, certificazione attestante che i lavori oggetto della suddetta concessione, erano iniziati in data 8.6.1992, erano ultimati in data 10.11.1992, erano stati eseguiti a regola d'arte ed in conformità alle prescrizioni contrattuali, e che quindi poteva essere corrisposta alla Società la somma complessiva di L. 149.864.000 a saldo dei lavori eseguiti. **Non risulta che sia stato redatto l'atto pubblico di trasferimento al patrimonio comunale delle aree e delle opere di urbanizzazione realizzate.** In merito alla

disciplina urbanistica vigente nell'area di cui si tratta al momento della esecuzione dei lavori si rileva che, in data 21.11. 1984, con delibera del CC. N° 843, fu adottata variante al P.R.G.C. 71 relativamente alla previsione di realizzazione di viabilità comunali, tra le quali quella in Avenza, via provinciale Avenza Sarzana, in data 6.6.1986, con delibera del C.C. n° 75, furono esaminate e respinte le osservazioni presentate, in data 30.2.1987, con delibera della G.R.T. n° 3106, la suddetta variante fu definitivamente approvata dalla Regione Toscana. I fabbricati realizzati dalla Società Monteverde a seguito del rilascio delle concessioni edilizie n° 176/90 e 177/90 erano posti su area che lo Strumento Urbanistico vigente all'epoca classificava "zona edilizia C" e pertanto la loro costruzione era subordinata alle prescrizioni contenute all'art. 4 — Titolo 11 — ed agli articoli 2 e 3 — Titolo III — delle N.T.A. del P.R.G.C. 71. In data 28.3.1992, con prot. 10819, il Sindaco emise ordinanza di occupazione d'urgenza, per la realizzazione delle opere il cui progetto era stato approvato con la citata delibera del C.C. n° 22/1992, dei terreni individuati catastalmente al foglio 80 tra cui mappale 373 di superficie 480 mq, avvisando al contempo che tecnici comunali si sarebbero recati sul posto il giorno 30.4.1992 per prendere possesso delle aree e redigere il corrispondente verbale; la proprietà dell' area di cui al Mapp.373 risulta dagli atti d'esproprio (verbale occupazione d'urgenza) intestata a Perini Mirco. In data 30.4.1992 vengono quindi redatti dai tecnici comunali verbali di occupazione d'urgenza del terreno, individuati catastalmente al foglio 80, mappale 373, per superficie 480 mq (su complessivi 2169 mq).

A seguito di apposita istanza inoltrata in data 15.4.1993 dalla Società Nuova Monteverde, in data 6.9.1993 viene rilasciata l'autorizzazione edilizia n°

340°/93 per l'esecuzione di lavori di variazione planimetrica dell'ubicazione delle aree di parcheggio. L'immobile interessato risulta essere porzione del mappale 373 ove, a seguito del più volte richiamato atto di concessione del 24.4.1992, erano state realizzate le opere di urbanizzazione approvate con delibera C.C. 22/1992. Il progetto allegato all'autorizzazione rappresenta, come detto, la previsione di destinazione a parcheggio privato di parte del mappale 373, e precisamente in corrispondenza dell'area che il progetto approvato con delibera C.C. 22/1992 destinava invece a parcheggio pubblico e verde pubblico. Lo stato attuale presenta invece i due fabbricati ad uso residenziale collegati alla viabilità della Provinciale Avenza Sarzana mediante un ramo di strada di lunghezza pari a circa 90 ml e larghezza pari a circa 6 mi che, in prossimità dello spigolo Nord del fabbricato "B" presenta una deviazione di circa 90° e determina la formazione di uno spazio libero di larghezza variabile tra 11 ml (in corrispondenza dello spigolo Est del fabbricato "B") e 12.50 ml circa (in corrispondenza dello spigolo Ovest del fabbricato "A", ove detto spazio risulta delimitato da recinzione). In corrispondenza del lato Ovest del fabbricato "B", un'area di lunghezza pari a 18 ml circa e profondità pari a 4.5 ml circa è adibita a parcheggio, analogamente agli spazi laterali dello spazio libero suddetto. Nell'area individuata catastalmente al mappale 373 risulta un'area a parcheggio di sviluppo lineare complessivo pari a 50 ml circa e larghezza pari a 4 ml circa, in corrispondenza del confine posto al lato Nord, posta in fregio alla porzione di strada di larghezza variabile tra 12,50 ml e 12,60 ml. L'esame della cartografia di P.R.G.C. della zona di intervento e dell'elaborato grafico di progetto allegato alla richiamata delibera del c.c. n° 22/92 rivela quanto segue: il ramo di strada costituente il collegamento tra i fabbricati e la via Provinciale Avenza Sarzana

EGALE

BERETTI

Int. 3/4

ASSA

ax 0585/814168

(corrispondenti alle aree distinte catastalmente con i mappali 384 e 375 ed a parte del 373) presentavano la previsione di due porzioni di aree destinate ad allargamento stradale in corrispondenza del mappale 373, oltre ad una modesta superficie destinata a verde; il progetto approvato dalla Amministrazione Comunale prevedeva (vedere elaborati grafici e computi metrici allegati alla delibera ed al richiamato atto di concessione del 24.4.1992) che tali aree, poste a margine della viabilità pubblica di collegamento con via Provinciale Avenza Sarzana, fossero destinate a verde ed a parcheggio pubblico.

a) Sulla base della ricostruzione dei fatti operata con l'esame della documentazione disponibile si deduce quanto segue: le aree distinte catastalmente al foglio 375, 384 e 373 parte del foglio 80, sulle quali insistono viabilità e parcheggi realizzati a seguito dell'atto di concessione in data 24.4.1992 a NUOVA MONTEVERDE s.r.l. da parte del Comune, sono da considerarsi destinate ad uso pubblico, pur in assenza di formale acquisizione al patrimonio comunale con la suddetta destinazione; non risulta versata a NUOVA MONTEVERDE s.r.l. la somma di L. 12.480.000 (impegnata appositamente con la delibera C.C. n°22/82) a titolo di indennità di esproprio delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione; non risulta che la NUOVA MONTEVERDE abbia provveduto a cedere a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale la porzione del mappale 373 (di proprietà della Società al momento della stipula dell'atto di concessione del 24.4.1992), così come indicato nella delibera del CC. N° 22 del 28.2.1992; il presupposto che la superficie del mappale 373 destinata a parcheggio e verde sia destinata ad uso pubblico (ved. previsioni P.R.G.C. 71, progetto allegato a delibera CC. 22/1992 e atto di concessione del 24.4.1992) configgerebbe con

SALE
BERETTI
Int. 3/4
A
45/814168

l'oggetto ed il contenuto dell'autorizzazione edilizia n° 340°/93 del 6.9.1993; da ciò l'annullamento della concessione per "autotulea".

ooOoo

La ricorrente ha quindi interesse, a ricorrere avverso tale provvedimento di annullamento per essere lo stesso infondato in fatto e in diritto, illegittimo ed ingiusto per i seguenti motivi di

DIRITTO

1) VIOLAZIONE DI LEGGE IN ORDINE AL PROCEDIMENTO PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE (Legge 3/1/78 n°1 art. 1, 3° comma e segg. e successive modificazioni ed integrazioni) IN MATERIA DI INIZIO, NOTIFICA E COMPLETAMENTO DEL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO AVVIATO CON VERBALE DI OCCUPAZIONE D'URGENZA DEL SINDACO DEL COMUNE DI CARRARA IN DATA 28/3/92 ED IN ADEMPIMENTO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE IL CUI PROGETTO È STATO APPROVATO CON DELIBERA DEL C.C. N°22/92.

Non risulta regolarmente iniziato, proseguito e completato il procedimento espropriativo relativo al Mapp.373 per la superficie di mq 480 avviato con l'occupazione d'urgenza del 30/4/92. Tale procedimento è nullo ab origine in quanto come risulta dalla relazione 10/8/01 Ufficio Urbanistica (prot.5848), il relativo verbale di urgenza di cui all'ordinanza 28/3/92 (prot.10819) ed in adempimento alla realizzazione delle opere il cui progetto è stato approvato con delibera del CC n°22/92, è stato notificato il 30/4/92 in loco al sig. Perini MirKo, **proprietario**. In realtà sin dal 1990 la proprietà era stata trasferita in capo alla Nuova Monteverde srl come espressamente indicato

PERIM E'
INTESTA TARNO
CATASTALE
QUINDI PIU' CHE
SUFFICIENTE
PER LA PROCEDURA DI OCCUPAZIONE D'URGENZA

ALE
SERETTI
Int. 3/4
A
35/814168

e documentato nella stessa delibera del Consiglio Comunale di Carrara n°22 del 28/2/92. Conseguentemente mai ha da ritenersi perfezionato ed eseguito il verbale di urgenza de quo e tanto meno può ritenersi lo stesso completato nelle forme, nei termini e nei modi previsti dalla vigente normativa.

2) VIOLAZIONE DI LEGGE E DEL GIUSTO PROCEDIMENTO, IN ORDINE AGLI ADEMPIMENTI PREVISTI DALLA LEGGE E DAGLI ACCORDI INTER PARTES STIPULATI, TRASFUSI E RICHIAMATI NELLA DELIBERA DEL CC.22/92. NE CONSEGUE LA VIOLAZIONE ED ILLEGITTIMITA' RIFLESSA SUGLI ATTI SUCCESSIVI ED IMPUGNATI.

L'autorizzazione edilizia 340°/93 del 6/9/93 è successiva alla delibera del CC n°22 del 28/2/92. Le problematiche inerenti la citata delibera e partitamente a) versamento alla Nuova Monteverde dell'indennità di esproprio delle aree interessate alle opere di urbanizzazione b) cessione a titolo gratuito da parte della nuova Monteverde al Comune della porzione del Mapp.373 (di proprietà della stessa società al momento della stipula dell'atto di concessione del 24/4/92) erano quindi conosciute dall'Amministrazione al momento della concessione dell'autorizzazione oggetto del ricorso ed in particolare la circostanza che le condizioni sub a) e b) non siano state adempiute (circostanza confermata dalla relazione 10/8/01 in atti e già citata). ne consegue la violazione ed illegittimità riflessa sugli atti successivi ed impugnati.

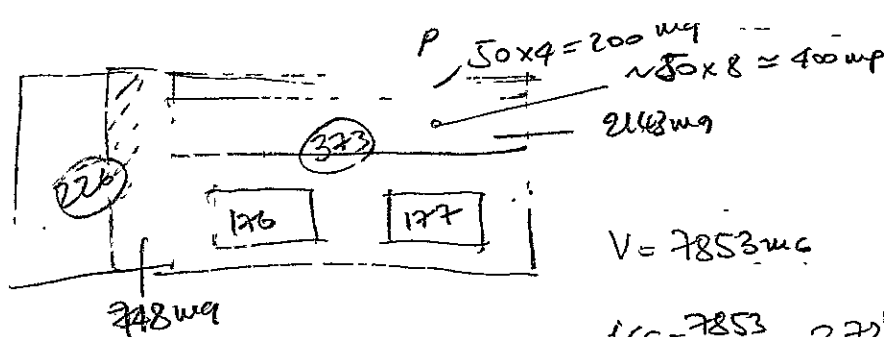
3) ECCESSO DI POTERE PER MANIFESTA ILLOGICITA', DISPARIMENTO DI TRATTAMENTO, DIFETTO DI MOTIVAZIONE, ERRATA VALUTAZIONE DEI FATTI PRESUPPOSTI, VIOLAZIONE DEL GIUSTO PROCEDIMENTO DI LEGGE.

HAU SCOPO DI
OTTENERE
ALLA VOLONTA'
DEL CC (del.
22/92) ED
AGLI OBBLIGHI
CORRELATI E
DELLI DALLA
CONVENZIONE
DEL _____
SI E' PROCEDUTO
ALL'ANNULLAMENTO
D'UFFICIO
DELL'AUT. ED.

ALE
VERETTI

Int. 374

5/814168



Le due concessioni edilizie n° 176 e 177 del 1990 per l'edificazione dei due edifici costituenti il condominio LA QUERCIA asservono ai mappali 373 di originali mq. 2143 ed al mappale 226 di mq. 748. per un totale di 2.891.

Considerando che gli edifici hanno una volumetria che risulta in atti rispettivamente di 4.755 e di 3.098. quindi per un totale di mc. 7.853, si ottiene che l'indice di fabbricabilità realizzato è pari a 2,72 e quindi al di sotto dell'indice consentito in zona che il Piano Piccinato indicava come 5 mc/mq. e dall'applicazione restrittiva derivante dall'art. 17, 6° comma L.765/76 che allora l'Amministrazione applicava in assenza di Piano attuativo pari a 3 mc/mq.

Tuttavia già nel PRG Piccinato il mappale 373 era interessato da viabilità pubblica della larghezza di almeno 4 metri, (inizialmente non tutto il mappale 373 ricadeva in zona C. mentre vi è stato tale inserimento in seguito a variante locale al PRG fatta propria dal PRG 97 c.d. Pontuale.)

Pertanto considerando che la superficie occupata dalla strada è pari a circa 245 mq. si ottiene che la superficie fondiaria si riduce a 2.646 e l'indice di Fabbricabilità sale a 2,97.

Pertanto formalmente l'edificio all'atto della costruzione e con i terreni asserviti come da concessione edilizia era perfettamente in regola con la normativa allora vigente.

Al contrario, se come risulta in atti dovessero essere "perfezionate" le procedure di esproprio per mq 480 del mappale 373 e quindi annullata la autorizzazione edilizia 340°/93 risulterebbe che la Superficie fondiaria asservita agli edifici scende a 2.411 e l'indice di Fabbricabilità sale a 3,26. oltre il massimo di 3 mc/mq consentiti dalla L. 465/76 in assenza di Piano attuativo. Pertanto le costruzioni risulterebbero costruite con concessione illegittima.

$$V = 7853 \text{ mc}$$

$$480 - \frac{7853}{2891} = 2,72$$

? NON PERTINENT

$$\frac{2891 - 480}{2411}$$

$$\frac{12}{10} = 1,2$$

IPOTESI EVENTUALI:

ESPROPRIO DI "SO CI" 480 mq

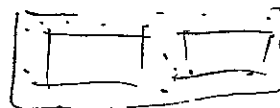
OBBLIGO DI CESSIONE DELL'AREA RIMANENTE 820 mq

ALE
REPETTI

Int. 3/4

A

5/814168



con gravi difficoltà nell'eventuale vendita delle unità immobiliari in questione.

REPUBBLICA OTTAVIA

In ogni caso, leggendo le NTA del PRG Piccinato in questione, si appalesano problematiche anche dal punto di vista delle distanze.

La normativa infatti prevede la costruzione a filo strada, con la limitazione che l'altezza massima degli edifici non può essere maggiore della strada.

Eventualità non applicabile nel caso di parte ricorrente in quanto l'altezza dell'edificio A è senz'altro superiore ai 12 metri, altezza abbondantemente superiore alla larghezza di qualsiasi viabilità pubblica che può essere realizzata sul mappale 373.

Altra possibilità è quella di un distacco di almeno 3,00 metri ma con una distanza del fronte non superiore a ml 7,50 dall'asse della strada.

Non è chiaro nel PRG 97 quale sia la porzione di viabilità pubblica e quella relativa al cortile del condominio in quanto tale superficie appare indistinta. Tanto più che i due edifici del condominio La Quercia non sono rappresentati né nella loro reale consistenza, né nella loro corretta posizione.

In ogni caso l'eventuale nuova viabilità dovrà distaccarsi di almeno tre metri dal fronte dell'edificio. Dovrà essere realizzata secondo i dettami dell'art. 20 del Regolamento Urbanistico che prevedono la presenza di un marciapiede della larghezza minima di m 1.50 ed una o più carreggiate della larghezza di tre metri per una larghezza totale di m 4,50, che danno uno sviluppo pari a mq. 280. In questo caso la superficie rimanente risulterebbe essere di mq. 2.611, inferiore alla superficie minima del lotto.

Pertanto, visto che per poter considerare ancora legittime le concessioni edilizie che hanno consentito la costruzione degli edifici, la superficie totale

NON PERTINER
IL RICHIEDENTE
LE PREVISIONI
DEL R.U. ATTUAL-
MENTE VIGENTE
ESSENDO LA VIA
SILVIA GIÀ REA-
LIZZATA FIN DAL
1992

EGALE
O BERETTI
Int. 3/4
SA
95/814168

asservita alle abitazioni deve essere non inferiore a 2.618 non può essere realizzata alcuna nuova viabilità.

**4) ECCESSO DI POTERE PER MANIFESTA ILLOGICITA',
DISPARIMENTO DI TRATTAMENTO, DIFETTO DI MOTIVAZIONE,
ERRATA VALUTAZIONE DEI FATTI PRESUPPOSTI, VIOLAZIONE
DEL GIUSTO PROCEDIMENTO DI LEGGE NEI CONFRONTI DI CHI
LEGITTIMAMENTE RISULTA PROPRIETARIO DEL MAPP.373.**

Come risulta dalla documentazione allegata, i contratti di vendita degli appartamenti sono stati stipulati a partire dal luglio 1992, l'ultimo a fine marzo 1993. Nei predetti contratti si fa espresso riferimento all'atto di acquisto del terreno da parte della Monteverde srl avvenuto il 15/1/90 e vengono riportati in atti esattamente i mq. 2169 di cui al Mapp.373 Fg 80, licenza edilizia 176 e 177 per i fabbricati A e B. Lavori iniziati il 28/6/90 ed ultimati il 24/6/92.

Nei citati atti si fa espresso riferimento ai vari elaborati tecnici presenti presso l'UTE di Massa nei quali risulta quanto segue: " Foglio 80 Mapp.373- sub 1- corte comune a tutti i sub dei mappali 1003,1004, 1005 (terreno lato Massa e striscia verso monte che confina con proprietà Vannucci). Sub 4 -corte comune a tutti i sub dei Mapp. 1003 e 1004 (piastrellato fra i due palazzi e verso mare non recinto)." Negli stessi atti viene altresì riportato lo stesso vincolo di cui alle pagg.4 e 5 del contratto di cessione tra il sig. Pierini e La Nuova Monteverde srl per l'acquisto del Mapp.373: "l'area rimasta scoperta dalle costruzioni; quest'ultima nella sua parte verso monte, è gravata di servitù di passaggio pedonale e con mezzi di qualsiasi genere a favore della proprietà distinta al catasto Fg 80 con i Mapp.225,226 , 227 e 228. Pertanto se sulla parte verso monte del terreno 373 rimasto ineditato esiste vincolo di servitù di passaggio

PRECAUZIONE
DI PERINI AD
ASSICURARSI UN
PASSAGGIO A
FRONTE DI PREVISIONE
DI PRGC C VIABI-
LITA' PUBBLICA)
NON ANCORA
PROGETTATA

(VED. PER ANALOGIA
RISERVA CONTE-
NUTA IN SCRIT-
TURA PRIVATA
PERINI /N.M.
DEL 15/1/90)
CONTRATTUALMENTE
AL CONTRATTO
DI VENDITA AN

DUBBI SULLA
LEGITTIMAZIONE
ATTIVA DEL
CONDOMINIO
(E NON DEI
SINGOLI
PROPRIETARI)

in favore della proprietà Perini significa che la striscia di terreno verso il monte è di proprietà condominiale per cessione della Nuova Monteverde srl.

Circostanza ulteriormente rafforzata dal contenuto dei singoli atti di cessione che espressamente riferiscono come la vendita "comprenda tutti gli accessori ed in particolare una quota proporzionale di proprietà condominiale sulle cose che per legge destinazione e consuetudine vanno in condominio negli edifici.

Sussistono per l'effetto tutti i vizi sopra rubricati.

P.Q.M.

ricorre affinché codesto Ecc.mo Tribunale si compiaccia annullare l'impugnato decreto per i motivi esposti in ricorso, con ogni conseguenziale provvedimento.

Vinte le spese".

Si allega: 1) Provvedimento impugnato 2) relazione 10/8/01 Comune di Carrara 3) Autorizzazione n°340 A/93 4) n° 2 variazioni planimetriche Monteverde srl 3/6/93 5) delibera CC 22/92 con relativi allegati di delibera 6) copia contratto vendita da Perini a Nuova Monteverde srl del 15/1/90 con relativi allegati 7) decreto occupazione urgenza 28/3/92 Sindaco Comune di Carrara con relativo verbale di notificazione al sig. Perini : 8) Concessione edilizia 177/90 9) n° 2 copie atti di compravendita da Nuova Monteverde a singoli Condomini 10)

Salvis Juribus

Carrara/Firenze, 12/6/2001-

Avv. Stefano Beretti

RELATA DI NOTIFICA

A richiesta della parte come in atti rappresentata e domiciliata io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto alle notifiche presso Tribunale di Carrara ho notificato copia del suesteso ricorso quanto a: Comune di Carrara, in persona

EGALE
O BEI ETTI
1 - lr 3/4
IASSA
fax 0585/814168

del suo Sindaco pro tempore, domiciliato ex lege presso la Casa Comunale in

Carrara alla P.zza 2 giugno mediante *conseguenza dell'infrazione*
Bendi Barbieri

13.6.02
13.6.02

13.6.02
13.6.02