

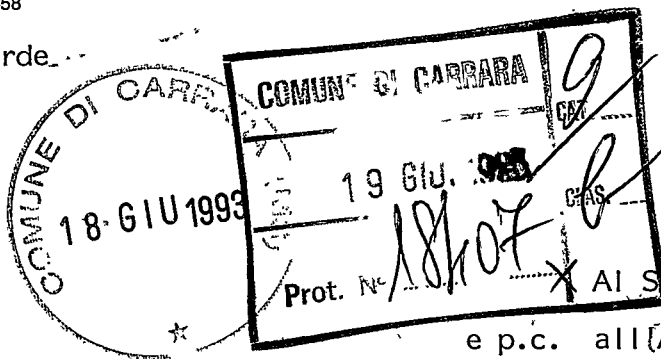
COMUNE DI CARRARA

PIAZZA 2 GIUGNO - CARRARA
C.F. 00079450458

MOD. CO1

Gruppo Consiliare Verde...

Carrara, 18.6.93



Al Sindaco di Carrara
e p.c. all'Architetto Capo

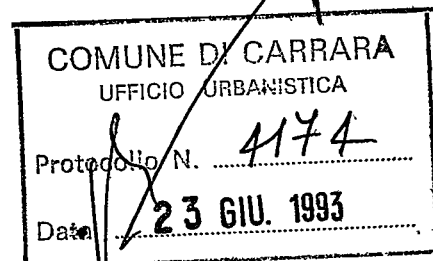
In riferimento alla concessione edilizia rilasciata, in data 13.10.92, alla ditta Soprma e per il momento sospesa, ai sensi anche della legge 142/90 e 241/90, si richiede copia :

- 1 - della nota sindacale del 17.4.93 ;
- 2 - della lettera del Sindaco al Presidente della Commissione Edilizia del 8.5.93 ;
- 3 - della memoria della Soprma del 3.4.93 ;
- 4 - delle controdeduzioni della Soprma del 26.5.93 ;
- 5 - della lettera dell'Arch. capo agli uffici comunali con la risposta di questi ;
- 6 - della memoria dell'Avv. Venturini ; *NON ESISTE*
- 7 - del parere definitivo del Dipartimento di Urbanistica del Comune . *espresso con edile*

In attesa di una sollecita consegna, porgo distinti saluti.

x iVERDI - il capogruppo

Riccardo Canesi



PREMESSA:

d'area in questione ricade in zona soggetta, secondo l'art. 6 del P.R.G., a formazione di P.R.P. unitario e cure dell'A.C., i cui contenuti devono rispettare quanto prescritto dall'art. 5 N.T.A.

Il P.R.P. non è mai stato adottato dall'A.C. Conseguentemente, in tale area, l'obbligo di P.R.P. deve ritenersi non più sussistente trattandosi di area urbanizzata totalmente ^{vedi: Surteuso, P.R. Terrang No 79 1988 - Direzione Territorio M. Centro C. Comune 2500 CARPULU} ~~urbanizzata~~ ^{ed altre} (sita ~~in~~ ^{nel} ~~area~~ ^{area} ~~di~~ ^{di} ~~area~~ ^{di} ~~urbanizzata~~ ^{urbanizzata} ~~totalmente~~ ^{totalmente}).

Le norme dell'art. 2 N.T.A., volte a disciplinare la zona A - non comprese nei perimetri di PP. non trovano applicazione per espresso previsto dall'art. 5, ultimo comma, N.T.A.

Pertanto, il riferimento all'art. 2 effettuato nelle prime fasi dell'istruttoria comunale era erroneo e, in quanto tale, è stato corretto nelle 22 fasi dell'istruttoria.

Il parere, espresso dall'Arch. Verrini, infatti, si limita ad evidenziare il superamento dell'indice previsto dall'art. 17, come VI, L. 765/67, ma cui in dettaglio si rimanda e quanto precisato sopra al punto 22.

SINGOLE CONTESTAZIONI

12 vengono contestate ~~le~~ distanze, ma a fronte di contestazione fondata sull'erroneo presupposto che a fronte di area soggetta alla disciplina dell'art. 2 N.T.A.

In ogni caso anche tali distanze appaiono verificate nella ~~fotografia~~ ^{fotografia}, in quanto il distacco di 8 ml. è, in realtà, un distacco minimo e può essere ~~esist~~

mantenuto per 12 ml di profondità:
dopo tali dati il falcato deve comunque
arrestare o maggiore distanza.

Pertanto il falcato ben può arrestare
a maggiore distanza anche ad una profondità
minore di 12 metri, essendo tale profan-
dita una indicazione massima e non
minima - Si fa notare che seguendo
le tesi dell'esperto si sarebbe edificato
più di quanto autorizzato.

1b Nel caso di specie si applicano le norme
sulle distanze dei falcati ~~francobollo~~
(art. 2, comma 7°, NTA) che sono prevalenti
su quelle delle distanze che compari-
ano con il progetto prevede un arresto
rispetto alle preesistenze. Le norme del
comma IV, citate nell'esperto si applicano
sui retti e non sui punti strada.

1c il pareggio emergente per 1 ml. F.T., ~~recupera~~
mentre la distanza del falcato
preesistente di ben maggiore altezza.

2a L'art. 14, comma VI, dello Lge n. 265/62
prevede, in assenza di P.P. che non possa
essere superato l'IFF 3mc/mq se non
mediante P.P. - Con ~~per~~ interpretazione
costante, motivata e seguita dagli
orientamenti giurisprudenziali, favorevoli
all'A.C., citati in premessa, si concede
anche in assenza di P.R.P. - ove trattasi
di aree urbanizzate - un indice di cubatura
pari a quello previsto dal P.R.G. (nel
caso ~~di~~ --- mc/mq) detratte gli volumi
espressi dalle superfici che, in caso di

approvazione di P.R.P. non può essere distrutta ed un'ulteriore prima e seconda.

Quindi nella fattispecie l'indice teorico massimo è 6 mc/mg previsto all'art. 5 NTA. Il progetto è dunque conforme alle richieste previste.

2b) Le zone in questione, in sede di pianificazione effettuata ai sensi dell'art. 7 D.M. 1444/68 viene classificata B e non A, quindi non si applicano i limiti citati dall'esperto.

2c) La zona viene individuata come area di recupero nel ~~1979~~ ^{luglio} 1979, richiamandosi all'approvazione di P.R.P. prevista dal P.R.G. Il successivo orientamento secondo cui, trattandosi di Centro Edificato (zona B omogenea ex D.M. 1444/68) non necessita P.R.P. consente l'intervento. Si segnala per completezza che ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78 le indicazioni di zona di recupero ex art. 27 perdono efficacia dopo un triennio.

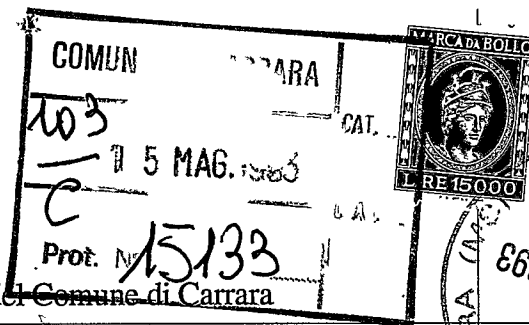
3) Le altezze previste risultano conformi e quanto previsto ~~dall'art.~~ dal P.R.G., calcolate in conformità allo Schema CC. 860/1984.

4) L'art. 42 citato dall'esperto non disciplina i tetti, ma i portici. Non esiste negli strumenti urbanistici vigenti alcuna altezza minima per i tetti.

5) Le coperture e pergole sono superiori a quelle minime previste L. 122/89.

6) Gli oneri di urbanizzazione corrispondono alle volumetrie calcolate con i criteri di cui

Si segue de l' A.C. le in corso un autono-
mo procedimento per la verifica delle
delle C.E. n. 293 del 13/10/92



Al settore Urbanistica del Comune di Carrara

Al dirigente U.O e responsabile, Arch. Varriani.

Il sottoscritto, Tazzini Cesare, in qualità di legale rappresentante della

"So.Pr.I.Ma. s.r.l.", con sede in Carrara, via Verdi n° 6

PREMESSO

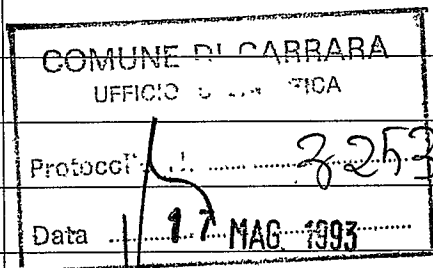
- che in data 10.05.93 é stata notificata alla società suindicata ordinanza sindacale, prot. n° 11400, con la quale il Sindaco del Comune di Carrara comunicava l'apertura di un procedimento amministrativo tendente alla verifica di legittimità della concessione edilizia n° 213 del 13.10.92;
- che, ai sensi dell'art. 10 L. 07.08.90 n° 241 i soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale é destinato a produrre effetti diretti hanno diritto di prendere visione degli atti del procedimento
tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto, in qualità di legale rappresentante della "So.Pr.I.Ma s.r.l.",

CHIEDE

di poter prendere visione degli atti del procedimento prot. n° 14400, delegando all'uopo la D.ssa Patrizia Conti, nata a Carrara il 29.10.62.

Distinti saluti.

SO.PR.IMA. s.r.l.
L'Amministratore Unico
Dott. Arch. Cesare Tazzini



Gen. Mel, (fornitore)
17.5.93

Al Dirigente I Dipartimento
SEDE

In riferimento alla nota in data 02.06.93 prot. urb. n. 3593 il sottoscritto Galletto Geom. Luca istruttore tecnico direttivo presso l'ufficio urbanistica fa presente quanto segue:

come emerge dallo schema l.r. 41/84 allegato al progetto e redatto in data 12/9/92 dal progettista e regolarmente vistato dall'ufficio il volume corrisponde perfettamente a quanto dichiarato negli schemi volumetrici allegati al progetto tav. n. 2 e ai dati di cui alla domanda di concessione edilizia **gia' istruiti dall'ufficio in data 5.6.91 e gia' approvato dalla commissione edilizia comunale in data 05.06.91 verb. n. 25**

A maggior chiarimento di quanto sopra si allegano fotocopie dello schema l.r. 41/84, dalla tavola di progetto n. 2 approvata e controllata dall'ufficio, copia della cartella di progetto e copia della data di approvazione della C.E.

Per quanto riguarda il costo di costruzione le superfici utili dichiarate dal progettista nella schema de cui al dm. 10.05.77 per il calcolo del costo di costruzione dei nuovi edifici risponde alle tavole di progetto esaminate ed approvate.

Carrara 11.6.93

Galletto geom. Luca

COMUNE DI CARRARA	
UFFICIO URBANISTICA	
Protocollo N.	1008
Data	11-6-93

3593 rif.
del
2.6.93.

☐ Progetto presentato in data 11.2.11 Prot. N° 6380 / 6088

☐ Soluzione N° presentata in data Prot. N° /

☐ Variante ☐ sostanziale ☐ non sostanziale presentata in data Prot. N° /

alla costruzione / ampliamento / modifiche / ristrutturazione /
di un fabbricato uso abitazione / artigianale o industriale / direzionale commerciale turistico / agri-
colo o rurale / pubblico o attrezzatura collettiva / dotato di impianti che utilizzano energia solare

con struttura portante in muratura e/o laterizio ☐ cemento armato ☐ altri ☐

Zonizzazione di (Informativa)

PRGC A

Zona di saturazione ☐ } Art. 16 Punto 3

Zona di espansione ☐ } L.R. 30/6/84 n. 41

Zona omogenea (A) B / C / D / E / F / (D.M. 2-4-68 n. 1444)

Piano attuativo SI/NO PPA SI/NO PEEP SI/NO

(Evidenziare con croce o circolo i casi ricorrenti)

VOLUMI COMPLETAMENTE NUOVI (vedi schema allegato progetto)

Volumi al di sotto del piano di campagna Mc 651.00

Volumi di reddito al di sotto del piano di campagna Mc
(vedi allegato a delibera Consiglio Comunale N° 840 del 21/11/84)

Volumi dal piano di campagna alla gronda e/o secondo quanto previsto delibera-
zione Consiglio Comunale e N.T.A. del PRGC e Reg. Edil. Cam. Mc 1924

Portici in aggiunta o pilotis Mc

Volumi da sottrarre per variante, volume tecnico, esenzione, altro Mc

TOTALE Mc 1924

VOLUMI DA RISTRUTTURARE

Interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla L.R. 21/5/80 N° 59
categoria D1 / D2 / D3 / Ristrutturazione urbanistica

Volumi al di sotto del piano di campagna Mc

Volumi di reddito al di sotto del piano di campagna Mc
(vedi allegato a delibera Consiglio Comunale N° 840 del 21/11/84)

Volumi dal piano di campagna alla gronda e/o secondo quanto previsto delibera-
zione Consiglio Comunale e N.T.A. del PRGC e Reg. Edil. Com. Mc

Portici in aggiunta o pilotis Mc

Volumi da sottrarre per variante, volume tecnico, esenzione, altro Mc

TOTALE Mc

RIEPILOGO GENERALE

CONTRIBUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

L.

11.106.000

CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE

L.

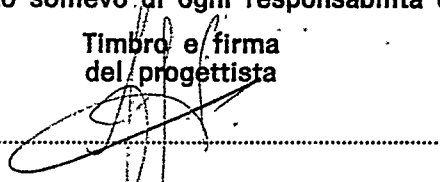
11.891.000

CONCESSIONE GRATUITA AI SENSI

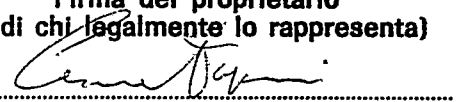
franchigia pag. 106 d. n. 11

I sottoscritti dichiarano che il progetto ed il presente allegato sono compilati in piena conformità alle vigenti disposizioni di legge e dei regolamenti di edilizia, e delle norme urbanistiche vigenti nel Comune e ciò, ad ogni effetto, anche delle proprietà confinanti e nei riguardi dei terzi e cioè con assoluto sollievo di ogni responsabilità del Comune.

Timbro e firma
del progettista



Firma del proprietario
(o di chi legalmente lo rappresenta)



Il sottoscritto proprietario dichiara di volersi impegnare ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati in base alla convenzione tipo approvata dal Comune ai sensi dell'art. 8 della legge 18.1.77 n. 10.

Firma del proprietario
(o di chi legalmente lo rappresenta)

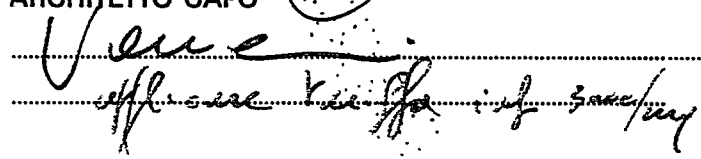
.....

(Vedi atto. Notaio..... del.....)

Controllato IL TECNICO

SET 1992

ARCHITETTO CAPO


off. arch. via G. d. S. 3000/100

Eventuale parere Ufficio Legale o Segreteria

.....
.....
.....

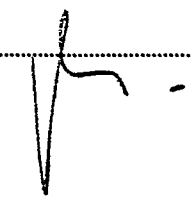
Parere Commissione edilizia
favorevole/contrario in data

5.6.91 n. 25

Carrara li

13 OTT. 1992

IL SINDACO



Via

Palastro

VIA

PLANIM. SCALA 1:500

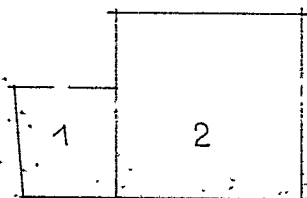
- Approvato dal Sindaco alle condizioni

Indicate nella Concessione Edilizia

N. 293 del 1.3 NOV 1992

IL DIRIGENTE 1° DIPARTIMENTO
(Arch. E. Verrani)

SCHEMI SUPERFICIE E VOLUMI



COMUNE DI CARRARA
Ufficio Urbanistica

Esaminato con esito favorevole
dalla Commissione Edilizia Comunale

nella seduta n. 25 del 5 GIU 1991

IL SINDACO

$$1 \text{ m} \cdot [(6.50 + 5.90) \times 7] : 2 = \text{mq. } 43.40$$

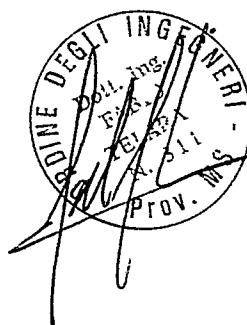
$$2 \text{ m} \cdot 12.00 \times 12.20 = \text{mq. } 146.40$$

SUP. COPERTA. MQ. 189.80

MQ. 189.80 x 10.40 = MQ. 1973 VOLUME TOTALE

APPROVATO

CONTROLLATO
IL TECNICO



DOT. ING. FABIO TELARA



COMITATO

SO. DD. M. A. S. P. L.

OGGETTO

PROGETTO DI FABBR. USO CIVILE
ABITAZIONE

DATA

DATA

1.10.92

DATA

RETROR. CARRARA

Foglio 103

1.10.92

1.4.008.1004

DESCRIZIONE DELLE OPERE

di terreno di proprietà mq. 370

Superficie edificabile di zona mq. 370

Superficie a disposizione mq. 370

Superficie a vincolo mq. /

Totale edificabile mq. 370

Esistente (1) mq. /

Esistente (2) mq. /

Progetto mq. 189,80

Totale mq. 189,80

Rapporto di copertura

mc. / Esistente (1)

mc. / Esistente (2)

mc. 1973 Progetto

mc. 1973 Totale

della costruzione vuoto per pieno misurato dal piano di campagna alla fuori terra

della costruzione interrato

mc. 457

totale compreso piano interrato

mc. 2430

Totale 2430

fabbricabilità (mc./mq.)

53

53

minime dai confini

Lato Nord ml. 5

Lato Sud ml. FILLO STRADA

Lato Ovest ml. FILLO STRADA

Lato Est ml. 2

minima dal filo stradale ml. 0

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

ANNO	ALTEZZA	LARGHEZZA STRADA O SPAZIO PUBBLICO	RAPPORTO ALTEZZA/L. STRADA	ALTEZZA UTILE DEI PIANI (pavim. finito)
3	ml. <u>2,50</u>	ml. <u>8,00</u>	<u>2,13</u>	Primo Piano <u>ml. 2,50</u>
				Secondo Piano <u>ml. 2,50</u>
				Terzo Piano <u>ml. 2,50</u>
				Quarto Piano <u>ml. 2,50</u>
				Quinto Piano <u>ml. 2,50</u>
				Sesto Piano <u>ml. 2,50</u>
				Attico <u>ml. 2,50</u>

DATI URBANISTICI PERTINENTI DEL FABBRICATO

DI RISERVATO A PARCHEGGIO	mc. <u>200</u>
RFICIE EDIFICABILE	mq. <u>370</u>
RFICIE SPAZI PUBBLICI	mq. <u>/</u>
RFICIE TOTALE DEL LOTTO	mq. <u>370</u>

INIZIAMENTO

Privato

Privato con contributo dello Stato o di Enti Pubblici

Dello Stato o di Enti Pubblici

DESTINAZIONE

- 1 ☒ Residenziale
- 2 ☒ Attività economica
(specificare ufficio, banca, albergo, ecc.)
- 3 ☒ Altre attività
(specificare caserma, scuola, ospedale, ecc.)

STRUTTURA PORTANTE	IMPIANTI CENTRALI
Popolare	1 Riscaldamento st ☒ no ☐
Medio	2 Condizionam. st ☐ no ☐
Super-al medio	3 Ascensore st ☐ no ☐
Rurale	

RIPARTIZIONE DEI LOCALI

FABBRICATO TIPO ABITAZIONE						FABBRICATO PER INDUSTRIA, ecc.				
Piani	Altezza	appartamenti	Vani utili (E)	Servizi	Altri	Fabbricati	Piani	Vani	Servizi	Altri
terminato	<u>2,50</u>			<u>1</u>						
eno o Rialz.		<u>2</u>	<u>6</u>	<u>5</u>						
		<u>2</u>	<u>6</u>	<u>5</u>						

DELL'INGEGNERE CAPO *Allo CE con parere contrario ostentato
e firmato e consegnato all'ing. V. Per
5/6/91*

ne N° _____ del _____)
 luoto della Soprintendenza a Pisa 20-4/AT di 4/92
 e bene _____
 2-1 MAG 1992
 # 2015182
 Arch. Venerari
 Paga Contino area d'insediamento
 di rifacimento
Parere della Commissione Edilizia
 ne N° _____ del _____)
 Veduta dell'area edificata
 dalla C.E. F. Estense

visto la domanda
visti i pareri degli uffici competenti e della Commissione Edilizia

IL SINDACO

RESPINGE

IL SINDACO
ACCOGLIE

23 SET 1992

N. 275/93 R.G. notizie di reato
N. _____ R. _____

PMP Mod. 080

PROCURA DELLA REPUBBLICA
presso la Pretura Circondariale di

Massa

DECRETO DI CITAZIONE DI PERSONE INFORMATE SUI FATTI,
DELLA PERSONA OFFESA, DEL CONSULENTE TECNICO,
DELL'INTERPRETE E DEL CUSTODE DELLE COSE SEQUESTRATE
- artt. 377, 549 c.p.p. -

Il Pubblico Ministero dott. Paolo Pinzone
Visti gli atti del procedimento n. 275/93
Visto l'art. 377 c.p.p.

D I S P O N E

la comparizione personale davanti a se', per il giorno 26/5/93
mese _____ anno _____ alle ore 11.30 in MASSA
aula/stanza n. 7 piano I di _____
Arch. Claudio VARRIANI
in qualita' di persona informata sui fatti
per essere sentito in merito alla concessione edilizia n.
293 del 1982 prot. 6380/1058/91
con l'avvertimento che non comparendo, senza addurre un legittimo impedimen-
to, potra' essere accompagnato coattivamente ai sensi dell'art. 133 c.p.p..

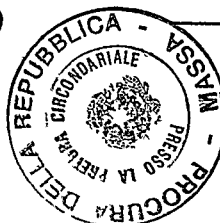
Si notifichi a mezzo di Set. P.G. - Sede.

Manda alla Segreteria per gli adempimenti di competenza.

Massa, li' 7/5/93

E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Massa, li' 7/5/93

Il Dirigente della Segreteria
(Alessandra Saroni Tobino)



IL PUBBLICO MINISTERO

RELATA DI NOTIFICA

Notificato a Azch. VARRIANI CLAUDIO, mediante consegna

di una copia nelle mani dello STESSO

alle ore 12.25 del giorno 07/05/1993

Carone
07/05/1993

Sp. Ufficiale di P.C.

[Signature]



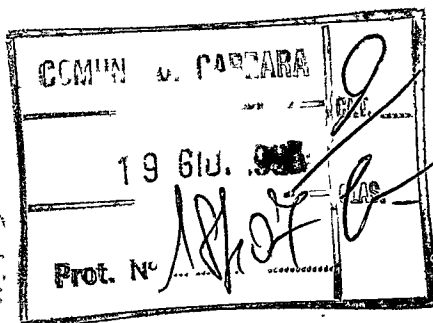
COMUNE DI CARRARA

PIAZZA 2 GIUGNO - CARRARA
C.F. 00079450458

MOD. CO1

all'ingegnere
22/6/93

Gruppo Consiliare Verde



Carrara, 18.6.93

Al Sindaco di Carrara

+ e p.c. all'Architetto Capo

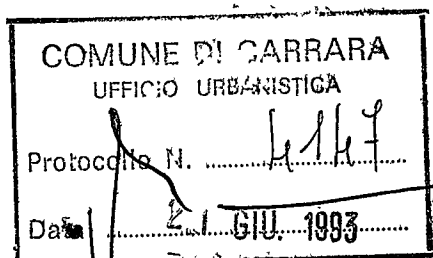
In riferimento alla concessione edilizia rilasciata, in data 13.10.92, alla ditta Soprma e per il momento sospesa, ai sensi anche della legge 142/90 e 241/90, si richiede copia :

- della nota sindacale del 17.4.93 ;
- della lettera del Sindaco al Presidente della Commissione Edilizia del 8.5.93 ;
- della memoria della Soprma del 3.4.93 ;
- delle controdeduzioni della Soprma del 26.5.93 ;
- della lettera dell'Arch. capo agli uffici comunali con la risposta di questi ;
- della memoria dell'Avv. Venturini ;
- del parere definitivo del Dipartimento di Urbanistica del Comune .

In attesa di una sollecita consegna, porgo distinti saluti.

x i VERDI - il capogruppo

Riccardo Canesi



Passato a



COMUNE DI CARRARA

PIAZZA 2 GIUGNO - CARRARA
C.F. 00079450458

ALLA C.E. COM/LE

Relazione circa l'esposto avverso alla Conc.Com/le n. 293 del 13/10/92 ditta SOPRIMA e relativo procedimento del Sindaco del 10/05/93

Riferimento Contestazioni dell'esposto:

p.1.a/b)a

Vengono contestate le distanze, ma e' erroneo presupposto che si tratti di area soggetta all'art. 2 delle N.T.A. del P.R.G.vigente. In realta' la zona e' subordinata alla disciplina dell'art. 6 regolamentato dall'art. 5 delle N.T.A. Assumendo come pertinenti le argomentazioni dell'esposto le distanze appaiono verificate per quanto relativo al distacco di 6,00 ml per una profondita' di ml. 12,00 che e' la massima consentita. Si ricorda altresì che le distanze tra fabbricati sono prevalenti, su quelle dai confini (riferimento e relazione V.U. Vinciguerra).

p.1 c)

Il garage emergente per 1,00 ml. f.t. sul confine di N.E. e' a confine ma trattasi di diritto soggettivo acquisito e precedente in quanto su quel lato esisteva fabbricato piu' alto di cui viene effettuato utilizzo (parziale in altezza).

p.3)

Le altezze previste risultano conformi a quanto previsto dal P.R.G. ed il metodo di misura e valutazione dei tetti risulta coerente con quanto espresso dalla Delib. del C.C. n. 840/1984 (vedere lettera allegata Uff. Urb. 14/06/93).

p.4)

L'art. 42 del R.E.C. non disciplina i terrazzi bensì i portici

p.5)

Le sup. a parcheggio sono superiori a quelle minime previste dalla L. n. 122/89

p.6) Gli oneri di urbanizzazione corrispondono alla volumetria calcolata con i criteri di cui alla delib. del C.C. n.840/84 (vedere lettera dell'Uff. Urb. 14/06/93 Galletto)

Circa i punti di cui ai N. 2a) 2b) e 2c) si riferisce:

Nell'approvazione la C.E. e n. 25 del 5/6/91 si e' appellata:

- a) al superamento dell'Iff. di 3mc/mq di cui all'art. 17 L. 765/67 in quanto area completata e di tipo B.
- b) al superamento dell'obbligo del P.R.P (comprensorio di linea Blu di Marina del P.R.G.) per note sentenze sulla decadenza dei vincoli
- c) alla qualita' della zona omogenea che e' di tipo B e quindi



d)al fatto della zona di Recupero individuata nel 1979 per decadenza del P.R.P. consente edificazione secondo il P.R.G. Le zone di Recupero dopo 3 anni dall'adozione in carenza di individuazione e adozione del P.d. R perdono efficacia.

L'edificio risulta conforme alla concessione edilizia ad oggi risulta completato fino al tetto nella struttura portante in L.A. Per questa ragione sussiste la prevalenza dell'interesse privato sull'interesse pubblico.

Carrara;

Il Dir/te I Dip/to
Arch. Claudio VARRIANI

Il Dir/te Settore Urbanistica
Arch. P.Luigi BESSI



GIORGIO BONDIELLI



TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE DELLA TOSCANA

F I R E N Z E

R I C O R S O

COMUNE DI CARRARA

19 MAR 1984

PROT. N. 16601

OP

202/84

A FAVORE DI:

TAVARELLI DOTT. MARIO, nato a Carrara il 14/2/1927,

ivi residente in Via Cavaiola, rappresentato e dife-

so dall'Avv. Giorgio Bondielli del Foro di Massa, elet-

tivamente domiciliato in Firenze presso l'Avv. Monica

Passalacqua in Via S. Gallo n. 76

C O N T R O

COMUNE DI CARRARA in persona del suo Sindaco pro-tem-

pore

E NEI CONFRONTI DI

CARBOIL SOCIETA' PER AZIONI S.P.A. in persona del suo

Amministratore Unico pro-tempore, legale rappresen-

tante, con sede legale in Carrara, fraz. Marina di Car

rara, Via Firenze 21/A

per l'annullamento della concessione edilizia

n. 199 prot. n. 25293/4295 anno 1983, rilasciata dal

Sindaco di Carrara in data 24 Maggio 1983 alla Carboil

S.p.a.

F A T T O

In data 14 Ottobre 1982 la Carboil Spa presentava al Comune di

Carrara istanza diretta ad ottenere concessione edilizia per

la costruzione di un fabbricato ad uso uffici e negozi per

Delega a rappresentarmi e difendermi nel presente giudizio, in ogni stato e grado, fase esecutiva compresa, l'Avv. GIORGIO BONDIELLI conferendogli ogni Più ampia facoltà ivi compresa quella di transigere, rinunciare agli atti, deferire giuramento. Eleggo domicilio presso il suo studio in FIRENZE, VIA S. GALLO 76

Stefano Passalacqua
V. è autentica
f.to xv. Giorgio Bondielli

Stefano Passalacqua
f.to xv. Giorgio Bondielli

forniture navali da erigersi sull'area sita in Marina di Carra-
rara Via Cadorna → Via Caboto, censita in catasto al foglio
n.107, particella n.116.

Giusta le prescrizioni del vigente P.R.G.C. del Comune di Carra-
ra, approvato con D.M. n.2755 del 2/8/1971 pubblicato nella G.U.

4433 n.211 del 21/8/1971, la zona di che trattasi è, per tutta la
sua estensione, ricompresa in zona portuale talché per espressa
dizione delle Norme Tecniche di Attuazione (art.21), sono con-
sentite soltanto "attrezzature strettamente attinenti al funzio-
namento del porto stesso".

Inoltre è da aggiungersi che, non sussistendo nella zona di che
trattasi piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata,
le costruzioni erigende non possono avere un volume superiore

5038 a 3 metri cubi per ogni metro quadrato di area edificabile, ai
sensi della vigente legge urbanistica.

Il relativi lavori di costruzione sono iniziati intorno alla me-
tà del decorso mese di aprile.

La proprietà del dott. Mario Tavarelli, confinante con quella
di proprietà Carboil, è distinta in catasto Al f.º 107 mappali
112, 130, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154 e, secondo il vigente

P.R.G.C., ricade in parte in zona portuale e per altra porzione
in zona residenziale classificata di interesse paesistico "A".

Il ricorrente che quale proprietario finitimo e quale
titolare della ditta Tavarelli Marble Company, operan-

te nel settore del commercio marmi, è portatore di un interesse legittimo sotto il duplice profilo che l'utilizzazione della zona portuale non venga distorta rispetto alle prescrizioni dettate a tutela della funzionalità ed ai futuri sviluppi del porto di Marina di Carrara - vitale per lo sviluppo dell'economia carrarese - e che gli erigendi fabbricati in detta zona non superino la volumetria consentita sì da deprezzare - sotto il profilo della menomazione dell'aria, e della luce - il suo finito - mo compendio immobiliare.

Per questa ragione, ravvisando l'illegittimità della concessione edilizia che col presente atto si impugna, ne chiede l'annullamento per i seguenti motivi di

D I R I T T O

1° MOTIVO: VIOLAZIONE DI LEGGE (ART. 21 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.C. del Comune di Carrara-Principi generali in materia di concessione edilizia - Art. 4 legge 28/1/977 n. 10 art. 11 e 31 legge 17 Agosto 1942 n. 1150).

Come esposto nella narrativa di fatto, in premessa, nella zona portuale sono consentite unicamente attrezzature strettamente attinenti al funzionamento del porto.

Non vi è dubbio che con tale dizione, la cui intrinseca univocità è accentuata dall'avverbio "strettamente", si sia voluto vincolare la zona alle esigenze dello sviluppo dell'attività portuale, destinandola unicamente alle strutture necessarie al funzionamento del porto come tale che, in via meramente esemplifi-

cativa; possono indicarsi in depositi di merci deperibili e no, in attrezzature per la migliore funzionalità delle operazioni di carico e scarico delle navi e dello sdoganamento delle merci, in uffici per la Capitaneria di Porto e per la Autorità Doganali, in locali per il ricovero dei macchinari in dotazione alla Compagnia portuali, in attrezzature cantieristiche per le avarie navali e simili: pare, in altre parole, evidente che l'area di che trattasi deve essere comunque finalizzata a permettere il più efficace e comodo funzionamento di quel complesso variegato di attività che costituiscono l'attività portuale in senso stretto.

Alla stregua di tale interpretazione, che appare l'unica corretta nella fattispecie de qua, non sussistono dubbi che la destinazione dell'erigenda costruzione "ad uffici e negozi per forniture navali" debordi completamente dalla destinazione di piano e sia completamente ultronea rispetto alle primarie esigenze connesse al funzionamento dell'attività portuale: da cui l'illegittimità conclamata della concessione edilizia che snatura la ratio e lo spirito della norma di piano. Illegittimità tanto più grave in quanto riverbera i suoi perniciosi effetti su un'attività economica fondamentale quale quella portuale e, quindi, in definitiva



RA

tiva sugli interessi generali dell'intera collettività carrarese.

2° MOTIVO ECCESSO DI POTERE PER SVIAMENTO, TRAVISAMENTO DEI FATTI, DIFETTO DI MOTIVAZIONE, ILLOGICITÀ MANIFESTA

A parte gli assorbenti rilievi attinenti al dedotto vizio per violazione di legge, l'impugnato provvedimento appare anche viziato nel merito per cattivo uso, da parte del Comune concedente, del potere di discrezionalità amministrativa la cui corretta esplicazione deve informare l'attività amministrativa onde garantire il soddisfacimento del pubblico interesse cui essa è per natura finalizzata.

Nel caso di specie il Comune di Carrara, obliterando in toto le preminenti necessità del porto di Marina di Carrara - tra l'altro in continua espansione - di acquisire nuove aree per l'esplicazione dei primari servizi portuali, ha destinato un'area, che per le sue notevoli dimensioni e la sua estrema vicinanza alla banchina di levante si prestava più di ogni altra a soddisfare tali necessità, ad un uso che, nella migliore delle ipotesi, appare correlato alle esigenze di funzionamento del porto in maniera del tutto indiretta e sussidiaria.

Tale provvedimento è stato assunto senza una previa e

doverosa valutazione delle obiettive necessità del Porto di Marina di Carrara in rapporto alle aree libere per esse~~re~~ disponibili, ed omettendo quindi la conseguente a necessaria valutazione dell'interesse pubblico a disporre dell'area de qua a destinazione portuale piuttosto che a destinazione meramente sussidiaria quale quella in questione; la quale ultima, atteso appunto il suo carattere sussidiario, poteva ben trovare più opportuna collocazione anche in area non immediatamente adiacente al porto.

Si è preferito invece utilizzare tale area per scopi che, siccome non strettamente attinenti alla funzionalità del porto, contrastano clamorosamente con la valutazione del pubblico interesse già effettuato dalla medesima autorità in sede di adozione del vigente P.R.G.C.

L'atto impugnato è quindi viziato da eccesso di potere giacché distrae in maniera illogica e immotivata un'area fabbricabile dalla predeterminata destinazione di Piano Regolatore talché obiettivamente viene a trascurare un preminente interesse pubblico per privilegiare, in sua vece, un interesse soprattutto di natura privatistica.

Si aggiunga inoltre, "ad colorandum" che non è da escludersi che l'intero edificio della Carboil venga poi,

di fatto, adibito ad usi civili e meramente speculativi, in conformità a quanto già avvenuto per due fabbricati costruiti sempre in zona portuale dalla Società M.B. (vedi planimetria allegata) nonostante espresso impegno, formalizzato in atto Notaio Carozzi 20/7/76, con cui la società MB si obbligava a conferire all'immobile la destinazione mai avvenuta in fatto - ad uffici connessi all'attività portuale -

3°) MOTIVO: VIOLAZIONE DI LEGGE (Art.41 quinquies 6° comma legge 17 Agosto 1942 n.1150 come modificata dall'art.17 Legge 6 Agosto 1967)

Come esposto in premessa, per espresso dettato legislativo, nella zona in questione non possono essere consentite costruzioni per volumi superiori a 3 metri cubi per metro quadrato.

Nella specie tale limite, nonostante quanto sembra apparire dal progetto di costruzione non sussiste.

Infatti la superficie dell'area, dedotta dalle risultanze catastali risulta di mq.3.178 mentre nello

schema della stessa tavola è indicata in mq.3.367.

La volumetria del fabbricato è molto superiore a quella indicata in progetto in mc.9.783, per i seguenti

motivi:

a) conteggiando, come sembra doveroso, l'altezza dell'edificio da terra all'estradosso dell'ultimo

solaio in ml.9.60 e il volume - non calcolato - del
lieve arretramento del vano scale (da calcolarsi per-
ché coperto dal tetto) il volume complessivo diventa
di mc.10.243 (indice fabbricabilità: 3,22).

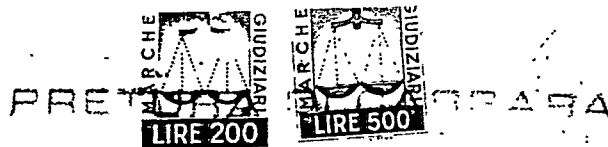
b) l'edificio erigendo è formato per l'intero suo
fronte da balconate che costituiscono dei veri e pro-
pri avancorpi che sporgono per due metri e che fanno
parte della struttura dell'edificio.

Tali balconate sono coperte e occupano uno spazio uti-
lizzabile da parte dei futuri occupanti l'immobile che
con una semplice vetrata di modeste dimensioni, può
essere interamente chiuso e reso abitabile.

Il volume ricompreso entro tali avancorpi, non essen-
do strettamente necessario a contenere impianti sussi-
diari dell'immobile ma, al contrario, funzionalmente
destinato a pertinenza delle singole unità immobilia-
ri e, quindi, all'uso privato dei loro futuri abitanti
non può essere considerato "volume tecnico" come tale
escluso dal calcolo dell'indice planivolumetrico (v.
tra l'altro TAR Lazio Sez. II 25/2/76 n.145 in Tribunale
Amm.via Regionali 1976 n.793).

Analogo ragionamento vale per lo spazio posto a piano
terra sottostante i balconi, destinato a portico pri-
vato.

Il volume complessivo dell'edificio va pertanto retti-



ficato in mc.13.457 con un indice di fabbricabilità

pari a $\frac{mc.13.457}{mq.3178} = 4,23$

P.Q.M.

Si insta a che il Tribunale Regionale adito annulli

la concessione edilizia impugnata.

Vinte le spese di giudizio.

Si produce:

1) Copia autentica dell'atto di concessione edilizia

2) n°6 tavole contenenti il progetto della esigenda

costruzione in copia autentica

3) Norme tecniche del P.R.G.C. di Carrara

4) Estratto dalla vigente mappa catastale

5) Certificato catastale area Carboil

6) Planimetria generale dei luoghi 1/4000

7) Certificato CCIA Tavarelli

8) Copia autentica atto notaio Carozzi 12/8/1965

Ammettersi consulenza tecnica per accertare la volume-

tria del fabbricato erigendo.

Firenze il 18/5/1984

Il Procuratore

(Avv. Giorgio Bondielli)

RELAIA DI NOTIFICA

Richiesto dall'Avv. Giorgio Bondielli come in atti, io

sottoscritto Ufficiale Giudiziario della Pretura di

Carrara ho notificato copia del presente atto al

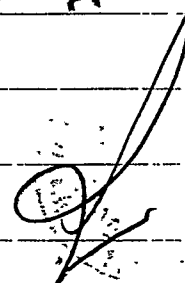
COMUNE DI CARRARA, in persona del Suo Sindaco pro-

tempore, sede Comunale, ivi consegnandone copia a

mani dell'ingegner difensore

Luigi Fegina, quel presento

Quarre 19-5-1984



alla Carboil Società per azioni S.p.a. in persona del

suo legale rappresentante pro-tempore alla sua sede

legale in Marina di Carrara, Via Firenze n°21/A, ivi

consegnandone copia a mani di

17-4-93

c/o

Alla Procura della Repubblica
La Pretura Circondariale di Massa
Sez. Polizia Giudiziaria

Inv. 2317/

Gen. 12222 del 12-4-93

In riferimento alla richiesta di cui alla nota prot. n. 217/93 G. di F. del 12/3/1993 richiedente notizie circa la costruzione di ville in loc. Monticello, si relazione quanto segue:

Sin dal 74 dalla Soc. CAIMI veniva presentata lottizzazione sui terreni ubicati in loc. Monticello relativa ad un compendio di mq. 11495.

Detta lottizzazione non aveva seguito in quanto essendo l'intervento in area prossima alla villa Derville necessitavano criteri progettuali adatti alla natura paesaggistica del sito da concordare con la Soprintendenza M.R. e G.G. di Pisa.

In occasione dell'esame degli interventi programmabili nel I° P.P.A. (approvato poi con Delib. del C.C. n. 150 del 10/4/1994), tenendosi conto della vecchia richiesta di lottizz. sul compendio di proprietà veniva riconosciuta nel programma dei 3 anni di validità del P.P.A. una quota di edificazione pari a mc. 4.573 impegnante un compendio di aree pari a mq. 7.900

Sulla base di questa previsione la ditta proprietaria Soc. S.I.A. S.r.l. produceva lottizzazione per l'area indicata nel I° P.P.A. pari a mq. 7.900 e mc. 4.498 di costruito nel numero di 4 villette.

L'Amm/ne Com/le mentre delle programmazioni del P.P.A. ha tenuto conto delle richieste lottizzative delle aree residenziali prettamente cittadine e di richieste riferentisi alle singole incluse nel perimetro indicato dal P.P.A., per quanto concernente le lottizzazioni ubicate in Zona di Interesse Paesistico A non ha inteso prendere in considerazione programmazioni di interventi edilizi sia pure con la condizionale di cui all'art. 11 della L.R. n. 41/84 proprio per non trovarsi impegnata a considerare ulteriori sviluppi di quella zona nei prossimi P.P.A. in quanto la medesima sottoponibile a revisione limitativa in occasione del prossimo P.R.G.C..

Pertanto ha limitato concessioni in tali aree nel numero sufficiente affinché l'intervento non chiamasse in causa il corredo di spazi pubblici di cui all'art. 28 Legge n. 1150/42.

Giudici nel compendio in questione ad oggi l'Amm/ne Com/le si è limitata all'approvazione di n. 2 concessioni edilizie per fabbricare nuovi (villette) pari a mc. 4.152 con un impegno terreno per circa mq. 5.000

Inoltre è stato rilasciata una concessione per ristrutturazione con un ampliamento di mq. 412
Una concessione non risulta inclusa nell'area indicata a suo tempo dal P.P.A.

MUNE DI CARRARA

PIAZZA 2 GIUGNO - CARRARA
C.F. 00079450458

Pagina 1

MOD. CO2

Le quantita' edilizie rilasciate non richiedono entita' di spazi pubblici tali da chiamare in causa il concetto lottizzativo

L'Amm/na non ha adottato alcun successivo P.P.A; le concessioni sono rilasciate ai sensi dell'art. 6 Legge n. 94/82.

Il Dir/te l Dip/to

✓ *Luigi*



MASSA, li 12 MARZO 1993

PROCURA DELLA REPUBBLICA
PRESSO LA PRETURA CIRCONDARIALE DI
MASSA

SEZIONE POLIZIA GIUDIZIARIA

Tel. 0585 / 489557

Fax 0585 / 44922

217/93 G. di F.

PROT. N. ALLEG. N.

ALL'UFFICIO URBANISTICA DEL COMUNE
DI CARRARA

RISPOSTA ALLA NOTA N.

DEL

OGGETTO: indagini di polizia giudiziaria.

oooOooo

In riferimento all'esposto della Lega Ambiente, datato 09/06/1992, indirizzato al Sindaco di Carrara ed inerente la costruzione di otto ville bifamiliari in località Montizello di Carrara, pregasi relazionare sulla pratica edilizia istruita dall'immobiliare Casabella per la realizzazione dell'insediamento abitativo in questione.

Ringraziando,

L'UFFICIALE DI P.G.
Brig. BELLE' Marco

A.P.S



[Handwritten signature]



COMUNE DI CARRARA

*Prot 11279
23/4/93*

Soc. SO. PRI. MA r.l.

Amm/ne Tazzini Cesare

Via Verdi, 6

CARRARA

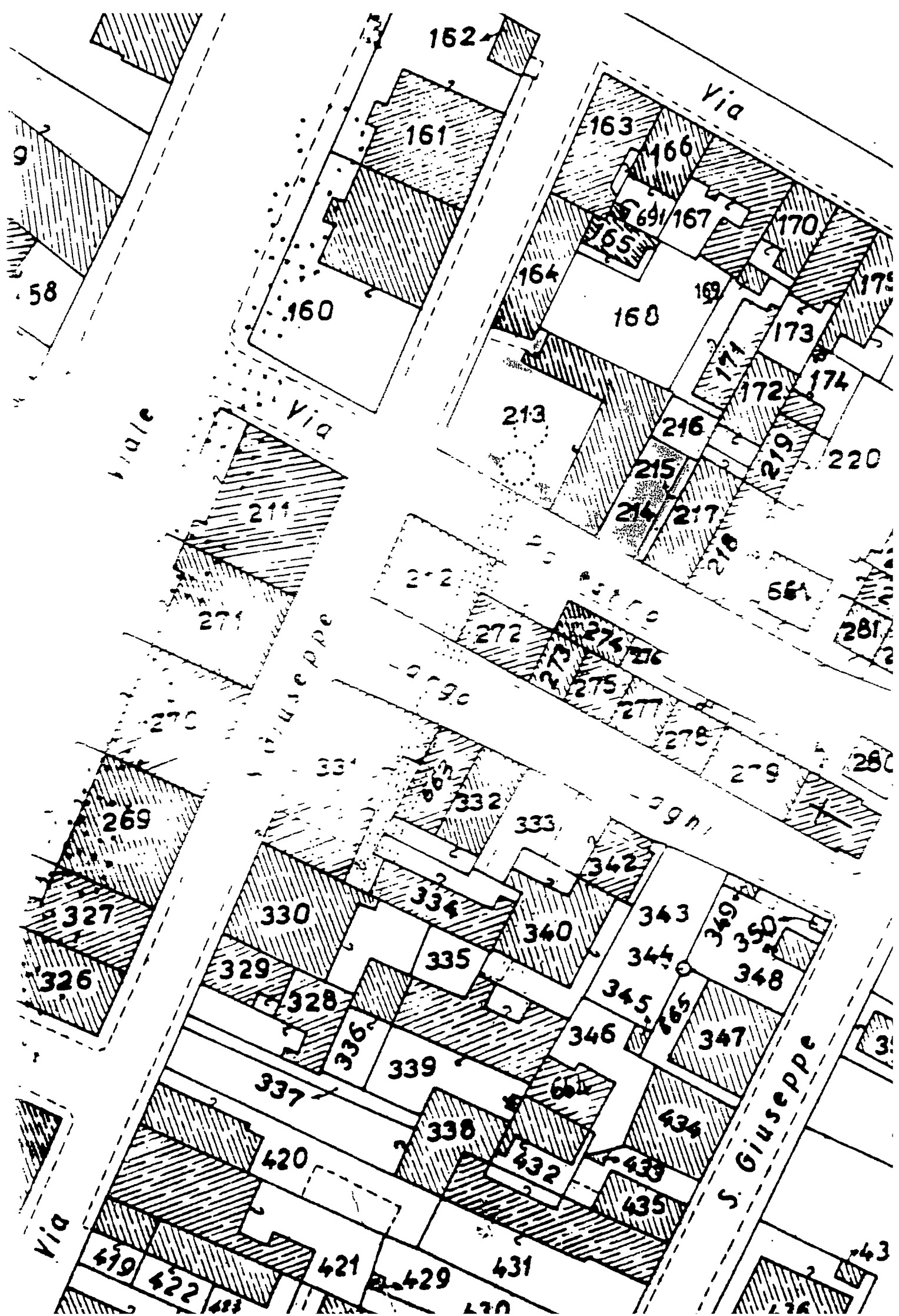
Oggetto: Notifica allegati a Ordinanza di sospensione del 17/4/93
notificata il 21/4/93.-

Si invia copia degli esposti pervenuti in data 6/3/93
e 13/3/1993 da considerarsi parte integrante della sospensione
dei lavori notificata il 21/04/93.

Carrara, 22 APR. 1993

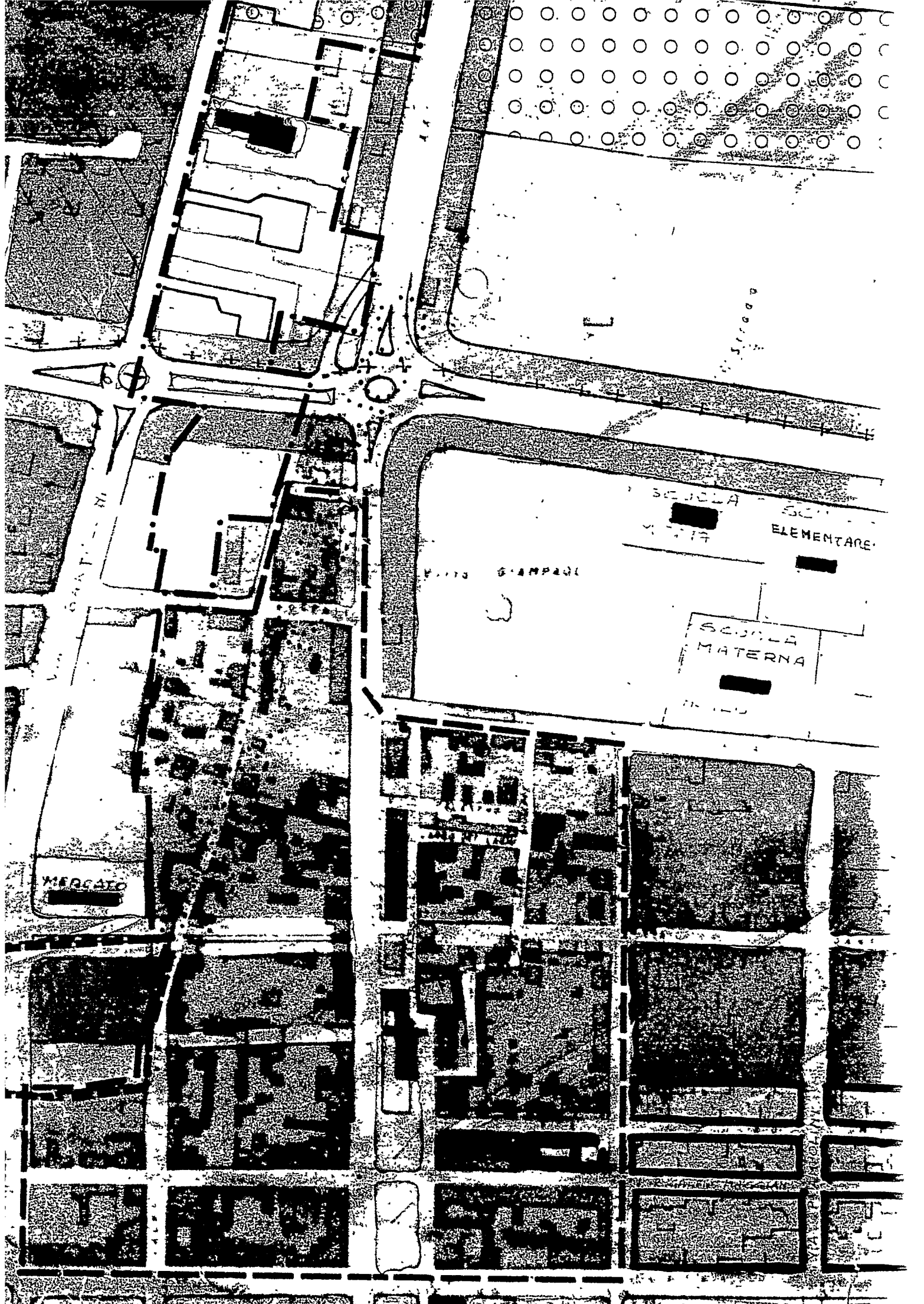
IL SINDACO
Russani







200-0 R-500



SCUOLA

ELEMENTARE

SCUOLA
MATERNA

VIA GIAMPOLI

MERCATO

122/89

TITOLO III

9. — 1. I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni.

2. L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal comma 1 è soggetta ad autorizzazione gratuita. Qualora si tratti di interventi conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, l'istanza per l'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco stesso non si pronunci nel termine di 60 giorni dalla data della richiesta. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

3. Le deliberazioni che hanno per oggetto le opere e gli interventi di cui al comma 1 sono approvate dalla assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con la maggioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma, del codice civile. Resta fermo quanto disposto dagli artt. 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile.

4. I comuni, previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie e su richiesta dei privati interessati o di società anche cooperative appositamente costituite tra gli stessi, possono prevedere nell'ambito del programma urbano dei parcheggi la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse. La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale siano previsti:

- a) la durata della concessione del diritto di superficie per un periodo non superiore a novanta anni;
- b) il dimensionamento dell'opera ed il piano economico-finanziario previsti per la sua realizzazione;
- c) i tempi previsti per la progettazione esecutiva, la messa a disposizione delle aree necessarie e la esecuzione dei lavori;
- d) i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.

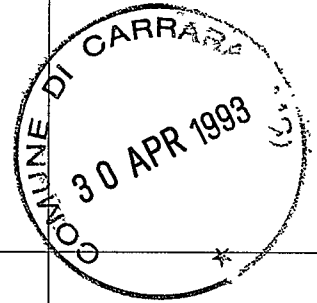
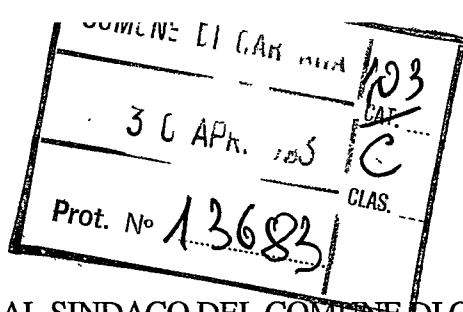
5. I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

6. Le opere e gli interventi di cui ai precedenti commi 1 e 4, nonché gli acquisti di immobili destinati a parcheggi, effettuati da enti o imprese di assicurazione sono equiparati, ai fini della copertura delle riserve tecniche, ad immobili ai sensi degli artt. 32 ed 86 della legge 22 ottobre 1986, n. 742.

Art. 10. — 1. Gli enti concessionari di autostrade o le società da essi appositamente costituite possono realizzare e gestire in regime di concessione infrastrutture di sosta e corrispondenza e relative adduzioni, purché connesse alla rete autostradale e finalizzate all'interscambio con sistemi di trasporto collettivo.

2. La localizzazione e il dimensionamento di tali infrastrutture e le relative adduzioni sono individuate nell'ambito del programma urbano dei parcheggi, di intesa tra il comune e i soggetti di cui al comma 1.

3. La concessione di cui al comma 1 è assentita con decreto del Ministro dei lavori pubblici Presidente dell'ANAS di concerto con il Ministro del tesoro, sentito il consiglio di amministrazione dell'ANAS. Con lo stesso provvedimento è approvato l'atto convenzionale da stipularsi con l'ANAS, con l'intervento del comune interessato, disciplinante anche le modalità di utilizzo delle risorse a tal fine destinate, nonché di erogazione dei mutui e dei contributi di cui ai commi 4 e 5.



AL SINDACO DEL COMUNE DI CARRARA

AL SETTORE URBANISTICA

La soc. "So.Pr.Im.A - Società Promozione Immobiliare Apuana s.r.l.", in
persona del legale rappresentante Arch. Cesare Tazzini, con sede in Carrara,
via Verdi n° 6

PREMESSO

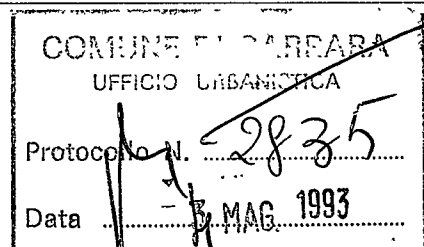
a) che il Sindaco del Comune di Carrara ha rilasciato alla società So.Pr.Im.A
s.r.l. la concessione edillizia n° 293 del 13.10.92, autorizzando la costruzione
di un fabbricato di civile abitazione da erigersi in Marina di Carrara, via
Varsavia, angolo via San Giuseppe;

b) che con atto notificato in data 21.04.93 (prot. n° 12279), ai sensi dell'art. 8
L. 07.08.1990 n° 241, il Sindaco del Comune di Carrara ha comunicato alla
società l'avvio di un procedimento per il ritiro della concessione sopra
indicata, disponendo che "l'efficacia della concessione n° 293/92... è
cautelativamente sospesa, in attesa della eventuale adozione di provvedimento
di ritiro"

c) che l'art. 10, lett. b) della legge sopra citata prevede il diritto per i soggetti
nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti di
presentare memorie scritte e documenti, che l'amministrazione ha l'obbligo di
valutare ove siano pertinenti all'oggetto del procedimento.

Tutto ciò premesso e considerato, si osserva quanto segue.

Sono assolutamente inesatti i rilievi contenuti negli esposti del 06.03.93 e
13.03.93, che devono considerarsi parte integrante dell'ordine del Sindaco
del Comune di Carrara.



*Al' Amministratore
copie Schiatti Romani + Becci e
eff. M. + Pagnone + Galletto + Morini
4-5-93*

*Copia al Sindaco
Arch. V. V. V. V.
PROVVEDIMENTO
V. V. V. V.
5/11/93*

Il progetto approvato prevede la realizzazione di un fabbricato di tre piani fuori terra, oltre ad un seminterrato ad uso autorimessa ed un sottotetto ad uso accessorio, per un volume complessivo fuori terra pari a mc. 1973.

La costruzione rispetta fedelmente le prescrizioni di zona indicate dall'art. 6 e dall'art. 2 delle n.t.a. del P.R.G.: infatti, sorge a filo di entrambe le strade esistenti, non supera in altezza una volta e mezza la larghezza delle medesime, nonché in assoluto i ml. 17,50 previsti dalle n.t.a.

In conformità con quanto richiesto dal comma 1 dell'art. 2 delle n.t.a., i tre piani fuori terra hanno un'altezza massima di ml. 10,40.

Per quanto riguarda le distanze, su ciascuno dei lati stradali viene rispettato il distacco di ml. 8 dalle esistenti costruzioni.

A questo proposito si deve sottolineare che, per quanto riguarda la parte prospiciente a via San Giuseppe, la costruzione opposta ha una profondità di ml. 5 per cui il vano scale dell'erigenda costruzione non fronteggia alcun edificio; ciò comporta, ai sensi del 4° comma dell'art. 2 delle n.t.a, la necessità di rispettare, come puntualmente è accaduto, un distacco minimo pari a ml. 5,00.

La profondità della parte centrale della costruzione é pari a ml. 12, mentre la parte su cui insiste una terrazza, ricavata dalla copertura di un garage seminterrato, è stata realizzata tenuto conto della previsione dell'art. 9, L. 122/'89.

Per quanto concerne la questione degli indici di fabbricabilità, il punto merita di essere esaminato in modo particolareggiato.

La zona nella quale sta sorgendo la costruzione di cui trattasi é ricompresa nella "parte vecchia di Marina", richiamata nel primo comma dell'art. 6 n.t.a., delimitata, come comprensorio, da linea continua blu.

Tale zona avrebbe dovuto essere assoggettata alle prescrizioni di un piano particolareggiato, peraltro mai adottato dal Comune di Carrara, per cui le prescrizioni contenute nel secondo comma dell'art. 6 delle n.t.a.(secondo le quali il piano particolareggiato avrebbe dovuto rispettare la densità di 6 mc/mq) devono considerarsi decadute.

A tale decadenza, secondo la giurisprudenza ormai consolidata, consegue l'applicabilità delle disposizioni sostanziali del P.R.G.,che per l'immobile di cui trattasi, rientrante in zona A, prevede addirittura un indice di fabbricabilità fondiaria di 9 mc/mq.

La erigenda costruzione, avendo un indice di fabbricabilità pari a 5 mc/mq, é in regola con le disposizioni di P.R.G. e rispetta anche l'indice di fabbricabilità previsto nel secondo comma dell'art 6 delle n.t.a., pari a 6 mc/mq.

Nell'esposto del 06.03.93, si afferma che la costruzione di cui trattasi, avendo un indice di fabbricabilità pari a 5 mc/mq, è illegittima in quanto, ai sensi dell'art. 17 della L. 06.08.67 n° 765, per superare l'indice di 3 mc/mq occorrerebbe un piano attuativo.

La giurisprudenza assolutamente prevalente ha escluso tale necessità allorché si tratti di intervenire in una zona completamente edificata ed urbanizzata.

E' indubbio che la zona di costruzione dell'immobile abbia tali caratteristiche.

Le osservazioni che precedono evidenziano l'erroneità dei dati tecnici riportati negli esposti.

A prescindere da tali considerazioni di ordine tecnico, alla scrivente Società preme altresì sottolineare l'illegittimità dell'ordine notificato, che sospende l'efficacia di un atto amministrativo in considerazione della possibilità, meramente eventuale, di un annullamento dello stesso.

A seguito di tale ordine la So.Pr.Im.A. s.r.l. è stata costretta ad interrompere i lavori, che si stavano svolgendo in conformità alla rilasciata concessione, subendo notevoli danni.

Tutto ciò premesso e considerato, la "So.Pr.Im.A - Società Promozione Immobiliare Apuana s.r.l.", in persona del legale rappresentante

CHIEDE

a codesta Ill.ma Amministrazione di voler valutare gli elementi forniti con tale memoria, confermando la legittimità della rilasciata concessione e di voler revocare, conseguentemente, l'ordine di sospensione prot. n° 12279 notificato in data 21.04.93

Con ossequio.

SO.PR.IM.A. s.r.l.
L'Amministratore Unico
Dott. Arch. Cesare Tazzini

COMUNE DI CARRARA

 PIAZZA 2 GIUGNO - CARRARA
 C.F. 00079450458

ALLA C.E. COM/LE

Relazione circa l'esposto avverso alla Conc.Com/le n. 293 del 13/10/92 ditta SOPRIMA e relativo procedimento del Sindaco del 10/05/93

Riferimento Contestazioni dell'esposto:

p.1.a/b)a

Vengono contestate le distanze, ma e' erroneo presupposto che si tratti di area soggetta all'art. 2 delle N.T.A. del P.R.G.vigente. In realta' la zona e' subordinata alla disciplina dell'art. 6 regolamentato dall'art. 5 delle N.T.A. Assumendo come pertinenti le argomentazioni dell'esposto le distanze appaiono verificate per quanto relativo al distacco di 8,00 ml per una profondita' di ml. 12,00 che e' la massima consentita. Si ricorda altresì che le distanze tra fabbricati sono prevalenti, su quelle dai confini (riferimento a relazione V.U. Vinciguerra).

p.1 c)

Il garage emergente per 1,00 ml. f.t. sul confine di N.E. e' a confine ma trattasi di diritto soggettivo acquisito e precedente in quanto su quel lato esisteva fabbricato piu' alto di cui viene effettuato utilizzo (parziale in altezza).

p.3)

Le altezze previste risultano conformi a quanto previsto dal P.R.G. ed il metodo di misura e valutazione dei tetti risulta coerente con quanto espresso dalla Delib. del C.C. n. 840/1984 (vedere lettera allegata Uff. Urb. 14/06/93).

p.4)

L'art. 42 del R.E.C. non disciplina i terrazzi bensì i portici

p.5)

Le sup. a parcheggio sono superiori a quelle minime previste dalla L. n. 122/87

p.6) Gli oneri di urbanizzazione corrispondono alla volumetria calcolata con i criteri di cui alla delib. del C.C. n.840/84 (vedere lettera dell'Uff. Urb. 14/06/93 Galletto)

Circa i punti di cui ai N. 2a) 2b) e 2c) si riferisce:

Nell'approvazione la C.E. e n. 25 del 5/6/91 si e' appellata:

- a) al superamento dell'Iff. di 3mc/mq di cui all'art. 17 L. 765/87 in quanto area completata e di tipo B.
- b) al superamento dell'obbligo del P.R.P (comprensorio di linea Blu di Marina del P.R.G.) per note sentenze sulla decadenza dei vincoli
- c) alla qualita' della zona omogenea che e' di tipo B e quindi comportante Iff=6mc/mq



d)al fatto della zona di Recupero individuata nel 1979 per decadenza del P.R.P. consente edificazione secondo il P.R.G. Le zone di Recupero dopo 3 anni dall'adozione in carenza di individuazione e adozione del P.di R perdono efficacia.

L'edificio risulta conforme alla concessione edilizia ad oggi risulta completato fino al tetto nella struttura portante in C.A. Per questa ragione sussiste la prevalenza dell'interesse privato sull'interesse pubblico.

Carrara,

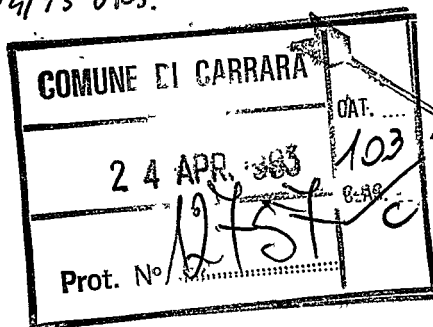
Il Dir/te I Dip/to
Arch. Claudio VARRIANI

Il Dir/te Settore Urbanistica
Arch. P.Luigi BESSI

POLIZIA MUNICIPALE CARRARA

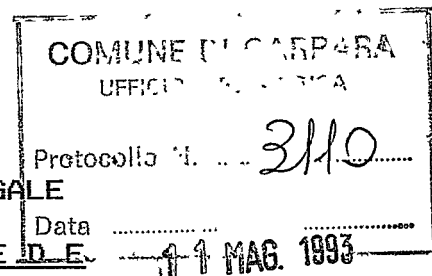


Prot. N° 54/93 URS.



AL SINDACO

ALL'UFFICIO LEGALE



Oggetto: Concessione edilizia n°293 del 13/10/92, rilasciata a Ditta SO.PRI.MA. s.r.l.

In data 12/3/93 è stato effettuato sopralluogo in Via San Giuseppe a Marina di Carrara presso la Ditta SO.PRI.MA., con sede in Via Verdi a Carrara, intestataria di concessione edilizia n°293 rilasciata il 13/10/92 per la esecuzione dei lavori di costruzione di fabbricato ad uso abitazione nell'area distinta catastalmente al foglio n°103 particella 213 posta a Marina di Carrara ed è stato constatato quanto segue:

nella planimetria, scala 1:500 della tavola 2 del progetto presentato, nella parte Est è stato indicato il distacco dal fabbricato esistente in ml.8,00. In realtà, tra il fabbricato esistente e la nuova costruzione, vi è un'area indicata catastalmente con la particella n°214 di proprietà di Guerra Vittoria, residente a Firenze; non risulta nella pratica della concessione avere rilasciato convenzione per consentire una distanza inferiore a ml.5,00 previsti dall'art.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre, nella parte Ovest, il distacco laterale del fabbricato vicino è di ml.8,00 per una profondità di ml.8,00 mentre a norma dell'art.2 comma 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., tale distacco deve essere di ml.8,00 dal corpo di fabbricato per una profondità di ml. 12,00.

Nella Tavola 1 del progetto, le misure del fabbricato, non sono corrispondenti tra di loro.

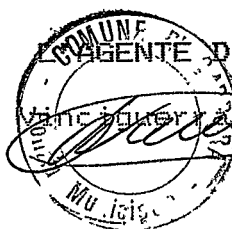
Durante l'iter informativo della pratica, sono stati espressi pareri contrari per mancanza di distacchi dai muri di confine e per superamento indice di fabbricabilità, dagli Arch. Bessi e Variani responsabili dell'Ufficio Urbanistica nonché una nota di impossibilità giuridica al rilascio della concessione edilizia a firma dell'Avv. Ianello, responsabile dell'Ufficio Legale del Comune di Carrara.

Carrara li, 23/4/93



COMANDANTE

Marco Tognari



AGENTE DI P.M.

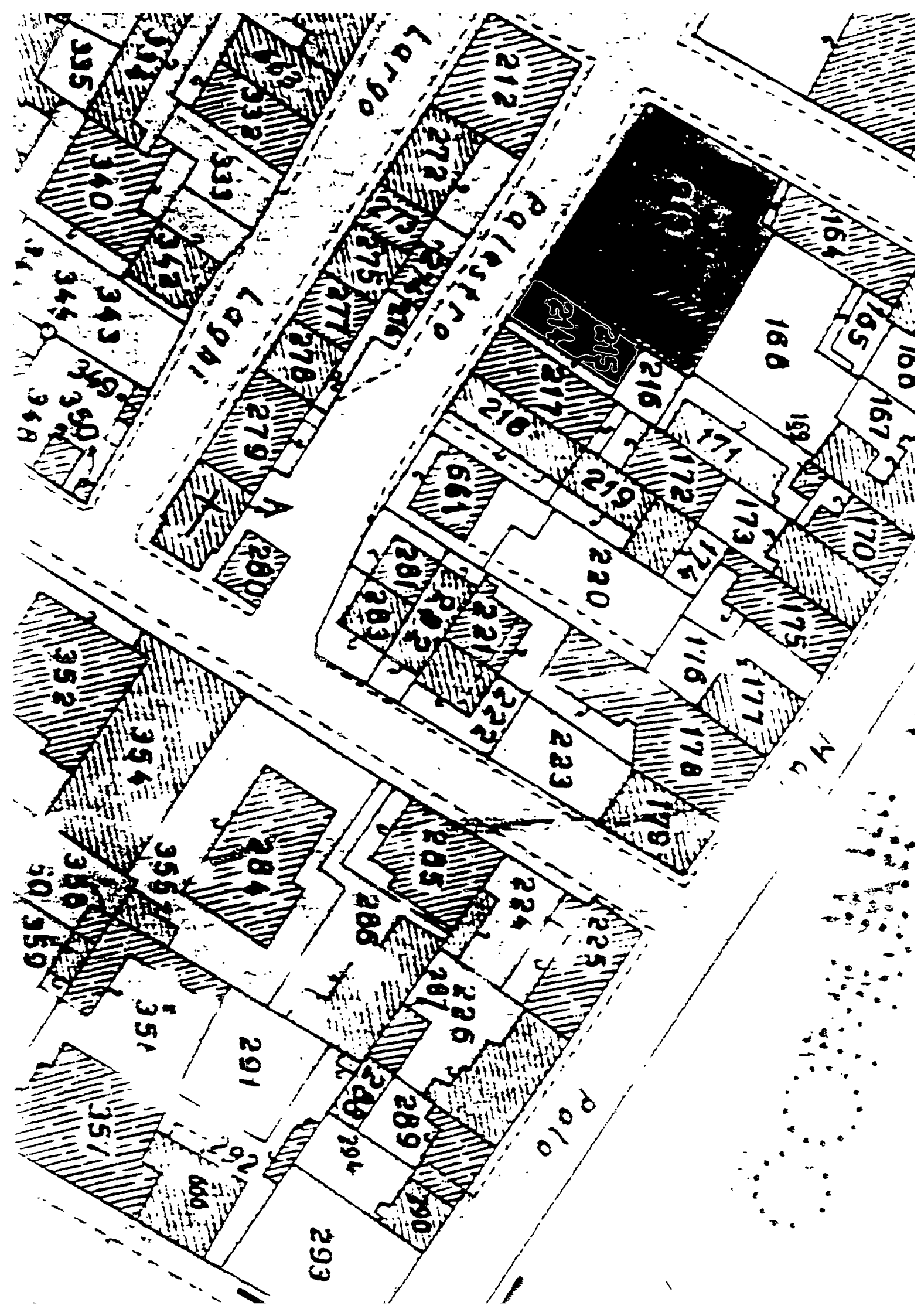
Vincenzo Tognari

M. Tognari

Arch. Cops

fare conferire per divisione la cartella segnalata

3-5-93 / seb





COMUNE DI CARRARA

A.P. 54033

Ufficio POLIZIA MUNICIPALE

..... di prot.

sposta a nota n. del

legati n.

OGGETTO: Sopraluogo cantiere edile
Via Fleming 2.

Al Sig. COMANDANTE di P.M. di
Carrara

S E D E

In data odierna alle ore 18,40 circa, noi sottoscritti Agenti di P.M. **Luciani Carlo** e **Rossi Ultimo**, dietro richiesta del sottufficiale di turno **M. R. Grassi Rino**, ci siamo recati a Marina di Carrara nella Via Fleming all'altezza del civico 2 per accertare se la Ditta Edilvernazza stava lavorando all'interno di un cantiere edile.

Giunti sul posto notavamo che al centro della strada vi era una Betoniera targata LU 547120 condotta dal sig. **Francolino Francesco** nato a **Vibovallenza** il 26/07/37 e residente a **Pozzi (LU)** via **Guicirdi 29**, che stava scaricando calcestruzzo in un contenitore in ferro che veniva poi, a mezzo di una gru, trasportato fino al tetto.

All'ultimo piano del cantiere dove stavano effettuando la gettata per la costruzione del solaio, si trovavano:

Fioravanti Claudio nato a **Massa** il 30/10/65 ed ivi residente via **Poveromo 131**, titolare della Ditta **Fioravanti Claudio S.R.L.**

Radocchi Paris nato a **Massa** il 12/01/34 ed ivi residente via **Maroncelli 11**, operaio.

Salvatori Pietrino nato a **Massa** il 22/01/52 residente a **Montignoso** via **Pardini n° 68**, operaio.

Paolini Nicola nato a **Montignoso** l'01/12/75 ed ivi residente via **Resistenza sn**, operaio.

Fialdini Francesco nato a **Massa** l'08/10/65 ed ivi residente via **Quercioli 148**, operaio.

All'esterno del cantiere edile vi era esposto il cartello di concessione edilizia **Pratica 293 Prot. 6380/1058/91** rilasciato alla Ditta costruttrice **Edilvernazza S.R.L.**

Il sig. **Fioravanti Claudio** informato dai sottoscritti che esisteva una delibera di sospensione dei lavori ci rispondeva che telefonicamente aveva avuto ordine dalla Ditta **Edilvernazza** di proseguire i lavori.

Gli Agenti di P.M.

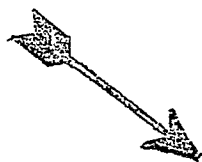
LUCIANI Carlo

ROSSI Ultimo

COMUNE DI CARRARA

PIAZZA 2 GIUGNO - CARRARA
C.F. 00079450458

COM	108
26 APR. 1993	CLAS.
Prot. 128/9	

COMANDO POLIZIA MUNICIPALE
CARRARAAl Sig. Sindaco
Sede

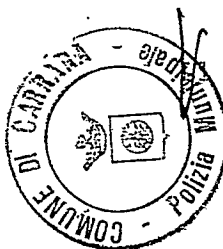
Prot. 160 P.M.

Oggetto: sopralluogo V. Fleming.

M. Sestini
per
29/4/93
Ricevuto

Allegato alla presente Le rimettiamo rapporto della pattuglia
 Luciani - Rossi relativo all'oggetto.

Carrara 22.4.93.

Comandante
Marco Tegoni

29/4/93

alla Polizia municipale
 Provveduto alla rituale
 denuncia alla Procura della Repubblica
 M. Sestini

Gli Agenti di P.M.

LUCIANI Carlo

Luigi Carlo





COMUNE DI CARRARA

Prot. n. _____

14130

Carrara, li 18.6.1993

OGGETTO: Concessione Edilizia n.293 del 13.10.1992 -SO.PRI.MA

AL SIG. SINDACO

S E D E

Si trasmette il parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta n.17 del 18.6.1993 in merito alla pratica emarginata all'oggetto:

La Commissione Edilizia, vista l'ordinanza Sindacale n.14400 dell'8.5.1993, fa proprie, condividendole in toto, le considerazioni riportate nella relazione dell'Ufficio urbanistica del 18.6.1993 conseguente all'ordine di servizio 2.6.1993 dell'Arch. Varriani, tendente alla verifica di legittimità della concessione edilizia n.293 del 13.10.1992.

In ordine al pronunciamento sulla sussistenza dell'interesse pubblico concreto e attuale, si esprime negativamente sulla sospensione cautelativa, vista anche la completezza dell'opera grezza, ravvisando per questo la prevalenza dell'interesse privato su quello pubblico.

Il Presidente

CONCESSIONE EDILIZIA n. 293 del 13.10.92

PREMESSA:

L'area in questione ricade in zona disciplinata, dall'art. 6 del P.R.G., che prevede la formazione di P.R.P. unitario, a cura dell'A.C., i cui contenuti devono rispettare quanto prescritto dall'art. 5 N.T.A.

Il P.R.P. non è mai stato adottato dall'A.C.. Conseguentemente, in tale area, l'obbligo di P.R.P. deve ritenersi non più sussistente trattandosi di area urbanizzata totalmente in base ai vigenti orientamenti giurisdizionali (vedi Sentenza TAR Toscana n. 70/88 - Causa Tavarelli M. contro Comune Carrara e Soc. CARBOL).

Le norme dell'art. 2 N.T.A., volte a disciplinare le zone A - non comprese nei perimetri di P.P. - non trovano applicazione per espressa previsione dell'art. 5, settimo comma, N.T.A..

Pertanto, il riferimento all'art. 2 effettuato nella prima fase dell'istruttoria comunale era erroneo e, in quanto tale, è stato corretto nella 2^a fase dell'istruttoria: il parere espresso dall'Arch. Varriani, infatti si limitava ad evidenziare il superamento dell'indice previsto dall'art. 17, comma VI°, L. 765/67, su cui in dettaglio si rimanda e quanto precisato infra al punto 2°.

Pertanto l'intero esposto argomenta erroneamente, sull'art. 2

SINGOLE CONTESTAZIONI

1a) Vengono contestate le distanze, ma si tratta di contestazione fondata sull'erroneo presupposto che si tratti di area soggetta alla disciplina dell'art. 2 N.T.A.

In ogni caso anche tali distanze appaiono verificate nella fattispecie, in quanto il distacco di 8 ml. è, in realtà, un distacco minimo e può essere mantenuto per 12 ml. di profondità: dopo tali dodici il fabbricato deve comunque arretrare a maggiore distanza.

Pertanto il fabbricato ben può arretrare a maggior distanza anche ad una profondità minore di 12 metri, essendo tale profondità una indicazione massima e non minima. Si può notare che seguendo la tesi dell'esposto si sarebbe edificato più di quanto autorizzato;

- 1b) Nel caso di specie si applicano le norme sulle distanze da fabbricati (art. 2, comma 7°, N.T.A.) che sono prevalenti su quelle delle distanze dai confini. In ogni caso il progetto prevede un arretramento rispetto alla preesistenza. Le norme del comma IV°, citate nell'esposto, si applicano sui retri e non sui fronti strada;
- 1c) Il garage emergente per 1 ml. F.T., mantiene la distanza del fabbricato preesistente di ben maggiore altezza;
- 2a) L'art. 17, comma VI, della Legge n. 765/67 prevede, in assenza di P.R.P. che non possa essere superato l'I.F.F. 3 mc./mq. se non mediante P.P.. Con interpretativa costante, maturata a seguito degli orientamenti giurisdizionali, favorevoli all'A.C., citati in premessa, si concede anche in assenza di P.R.P. - ove trattasi di aree urbanizzate - un indice di cubatura pari a quello previsto dal P.R.G. (nel caso 9,00 mc./mq.) detratti gli indici espressi dalle superfici che, in caso di approvazione di P.R.P. sarebbero state destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria. Quindi nella fattispecie l'indice teorico massimo è di 6 mc./mq. previsto all'art. 5 N.T.A.. Il progetto è dunque conforme alla cubatura prevista.
- 2b) La zona in questione, in sede di perimetrazione effettuata ai sensi dell'art. 7 D.M. 1444/68 venne classificata B e non A, quindi non si applicano i limiti citati dall'esposto.
- 2c) La zona venne individuata come area di recupero nel luglio 1979, rimandandosi all'approvazione di P.R.P. previsto dal P.R.G.
Il successivo orientamento secondo cui, trattandosi di Centro Edificato (Zona B omogenea ex D.M. 1444/68) non necessita P.R.P. consente l'intervento. Si segnala, per completezza, che ai sensi dell'art. 28 della Legge 457/78 le individuazioni di zona di recupero ex art. 27 perdono efficacia dopo un triennio.
- 3) Le altezze previste risultano conformi a quanto previsto dal P.R.G., calcolate in conformità alla delibera C.C. 840/1984;
- 4) L'art. 42 citato dall'esposto non disciplina i terrazzi, ma i portici. Non esiste negli strumenti urbanistici vigenti alcuna altezza minima per i terrazzi;

5. Le superfici a parcheggio sono superiori a quelle minime previste L. 122/89;
- 6) Gli oneri di urbanizzazione corrispondono alla volumetria calcolata con i criteri di cui alla delibera C.C. 840/1984.

Si segnala che l'Amministrazione Comunale ha in corso un autonomo procedimento per la verifica di legittimità della C.E. n. 293 del 13.10.92.

IL SINDACO

P

premesso

- che con concessione edilizia n. 4213 del 13.10.92 è stata autorizzata la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale in Marina di Cammare, vicolo S. Giuseppe in favore della soc. SO. PRI. HA s.r.l.
- che con nota sindacale prot. n. 12.213 del 17.4.93 è stata ^{cautelemente} disposta la sospensione della concessione in oggetto

~~controdisposta~~

~~che pertanto risulta oppo.~~

- ritenuto che emergano dall' esame dello pratica aspetti tali da rendere opportuno un approfondimento dell' istruttoria e sui seguenti profili che in all' esperto presentato in data 6 marzo 1993 e fa trasmettere in allegato dell' atto prot. n. 12278 del 17.4.93:

1)

2)

3)

4)

5)

6)

Visti i propri poteri di autotutela

ORDINA

4. è aperto procedimento amministrativo

tendente alla verifica di legittimità della

concessione edilizia n. 213 del 13.10.92

2. la ^{Soc.} SO. PARI. HA S.r.l. è invitata a presentare

le proprie controdeduzioni al presente atto entro

gg. 20 della ^{data della} ~~notifica~~ ~~della presente~~ ~~atto~~ ~~presente~~

avvenendo che, decorso tale termine si procederà

anche se tali controdeduzioni non sono

state presentate

3 la Commissione edilizia dovrà pronunciarsi in ordine al presente procedimento, tanto sulla sussistenza delle violazioni, quanto alla sussistenza dell'interesse pubblico concreto ed attuale all'annullamento;

4 il presente procedimento dovrà concludersi entro 90 giorni dalla data d'emo;

5 responsabile del procedimento è incaricato l'arch. VARRIANI CLAUDIO;

6 il presente atto sarà notificato con la massima urgenza sia alla Soc. SO.PRIMA s.r.l., che all'arch. VARRIANI, sia al Presidente della Commissione edilizia.

Canone

il Sindaco

COMUNE DI CANTARE

10 MAG. 1983

Prot. N° 11190

14400

Carrara 8.5.1993

TI SINDACO

- che con concessione edilizia n. 293 del 13.10.1992 e' stata autorizzata la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale in Marina di Carrara, Vicolo S. Giuseppe in favore della Soc. SO.PRI.MA. S.r.l.;
- che con nota sindacale prot. n. 12279 del 17.4.1993 e' stata cautelativamente disposta la sospensione della concessione in oggetto;

1 - DISTANZE:

a) deroga dell'art. 2 N.T.A., titolo II, comma VII, in quanto il distacco laterale di ml. 8,00 dal fabbricato limitrofo (lato monte prospiciente via Fleming già via S. Giuseppe) e individuato catastalmente col mappale n. 164 F. 103 non e' stato rispettato per una profondita' di ml. 12,00, bensì per una profondita' molto inferiore (ml. 6,50) - (vedi allegato 1);

b) deroga all'art. 2 N.T.A., titolo II, comma IV, in quanto il distacco laterale del fabbricato erigendo dal terreno limitrofo (lato Massa prospiciente via Varsavia già <via Palestro) e individuato catastalmente col mappale n. 214 F. 103 non e' stato rispettato per una profondita di ml. 5,00 bensì per una profondita' molto inferiore (ml. 2,10) - (vedi allegato);

ic) parte del volume destinato a garage e' fuori terra per una altezza di ml. 1 ed essendo ubicato a confine contrasta con la succitata norma;

a) deroga all'indice di fabbricabilita' fondiario di 3 mc/mq (limite massimo imposto dalla Legge Urbanistica



COMUNE DI CARRARA

n. 1150 del 17.8.42 - art. 41 quinquies, VI comma e successive modifiche) col quale concorda anche l'Arch. Capo del Settore Urbanistica Comunale. Il progetto supera perfino i 5 mc/mq.

b) deroga l'I.f.f. previsto anche nelle zone omogenee A dall'art. 7 D.M. n. 1444/68 che prescrive anche il non superamento della densita' fondiaria media e che non deve superare comunque i 5 mc/mq. Le zone omogenee sono state definite dal Consiglio Comunale con delib. n. 841 del 21.11.84 ai sensi della L.R. n. 41 del 30.6.84.

c) deroga all'art. 27 della Legge n. 457 del 5.8.78 che, al comma IV, impone solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonche' di restauro e di ristrutturazione edilizia laddove lo strumento urbanistico subordina il rilascio della concessione alla formazione del Piano Particolareggiato (vedi art. 6 N.T.A.).

3) - ALTEZZE:

deroga nella sua determinazione stabilita con delib. del C.C. n. 840 del 21.11.84 (vedi allegato 2 prospetti Est ed Ovest).

4 - TERRAZZI:

derogano all'altezza prevista dall'art. 42 del Regolamento Edilizio Comunale in quanto aggettanti su strade pubbliche, (vedi allegato 3).

5 - PARCHEGGIO:

deroga alla superficie prevista dall'art. 2 della L.n. 122 del 24.3.1989.

6 - ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO COSTRUZIONE:

il volume indicato nel progetto e' errato in quanto sono errate le misure perimetrali dell'edificio e le altezze dichiarate graficamente. Il volume reale risulta superiore a quello dichiarato. Gli oneri pertanto sono stati pagati in base al volume sottostimato e quindi inferiore al dovuto.

VISTI i propri poteri di autotutela;

O R D I N A



COMUNE DI CARRARA

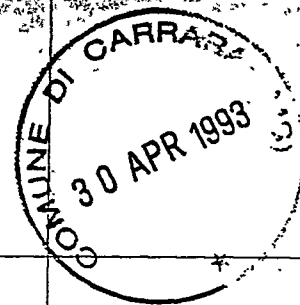
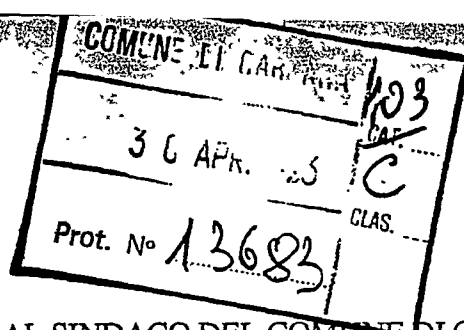
- 1 - e' aperto procedimento amministrativo tendente alla verifica di legittimita' della concessione edilizia n. 213 del 13.10.92;
- 2 - la Soc. SO.PRI.MA S.r.l. e' invitata a presentare le proprie controdeduzioni al presente atto entro gg. 20 dalla data della notifica, avvertenza che, decorso tale termine si procedera' anche se tali controdeduzioni non sono state presentate;
- 3 - la Commissione Edilizia dovra' pronunciarsi in ordine al presente procedimento, tanto nella sussistenza delle violazioni, quanto alla sussistenza dell'interesse pubblico concreto ed attuale annullamento;
- 4 - il seguente procedimento dovra' concludersi entro 90 giorni dalla data odierna;
- 5 - responsabile del procedimento e' incaricato l'Arch. Varriani Claudio;
- 6 - il presente atto sara' notificato con la massima urgenza sia alla Soc. SO.PRI.MA., sia all'Arch. Varriani, sia al Presidente della Commissione Edilizia.

IL DIRIGENTE 1° DIPARTIMENTO
(Arch. Claudio Varriani)

IL SINDACO
(Avv. A. Pincione)

RELAZIONE DI NOTIFICA - L'anno millenovecento 93
addi 10 del mese di May 1993
Io sottoscritto messo comunale incaricato, ho notificato ad ogni effetto di legge, e perché ne abbia piena conoscenza copia del presente atto al Sig. VARIANI ARCH. CLAUDIO
nella sua residenza in allo stesso
consegnandola a mani di Valerio
FIRMA DEL RICEVENTE IL MESSO COMUNALE
LEONARDI AURELIO





AL SINDACO DEL COMUNE DI CARRARA

AL SETTORE URBANISTICA

La soc. "So.Pr.Im.A - Società Promozione Immobiliare Apuana s.r.l.", in
persona del legale rappresentante Arch. Cesare Tazzini, con sede in Carrara,
via Verdi n° 6

PREMESSO

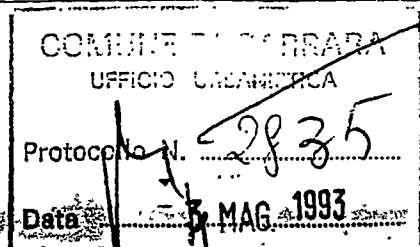
a) che il Sindaco del Comune di Carrara ha rilasciato alla società So.Pr.Im.A
s.r.l. la concessione edilizia n° 293 del 13.10.92, autorizzando la costruzione
di un fabbricato di civile abitazione da erigersi in Marina di Carrara, via
Varsavia, angolo via San Giuseppe;

b) che con atto notificato in data 21.04.93 (prot. n° 12279), ai sensi dell'art. 8
L. 07.08.1990 n° 241, il Sindaco del Comune di Carrara ha comunicato alla
società l'avvio di un procedimento per il ritiro della concessione sopra
indicata, disponendo che "l'efficacia della concessione n° 293/92... è
cautelativamente sospesa, in attesa della eventuale adozione di provvedimento
di ritiro"

c) che l'art. 10, lett. b) della legge sopra citata prevede il diritto per i soggetti
nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti di
presentare memorie scritte e documenti, che l'amministrazione ha l'obbligo di
valutare ove siano pertinenti all'oggetto del procedimento.

Tutto ciò premesso e considerato, si osserva quanto segue.

Sono assolutamente inesatti i rilievi contenuti negli esposti del 06.03.93 e
13.03.93, che devono considerarsi parte integrante dell'ordine del Sindaco
del Comune di Carrara.



Al'Esposizione
copia Sch. tri. Romani + Bevi e
elegg. Melli + Pizzini + Galletti + Mordici

4-5-93

Copia al legale
Arch. V. Adami
PROVV. URB. 14
V. C. F. C. U.
5/11/93

Il progetto approvato prevede la realizzazione di un fabbricato di tre piani fuori terra, oltre ad un seminterrato ad uso autorimessa ed un sottotetto ad uso accessorio, per un volume complessivo fuori terra pari a mc. 1973.

La costruzione rispetta fedelmente le prescrizioni di zona indicate dall'art. 6 e dall'art. 2 delle n.t.a. del P.R.G.: infatti, sorge a filo di entrambe le strade esistenti, non supera in altezza una volta e mezza la larghezza delle medesime, nonché in assoluto i ml. 17,50 previsti dalle n.t.a.

In conformità con quanto richiesto dal comma 1 dell'art. 2 delle n.t.a., i tre piani fuori terra hanno un'altezza massima di ml. 10,40.

Per quanto riguarda le distanze, su ciascuno dei lati stradali viene rispettato il distacco di ml. 8 dalle esistenti costruzioni.

A questo proposito si deve sottolineare che, per quanto riguarda la parte prospiciente a via San Giuseppe, la costruzione opposta ha una profondità di ml. 5 per cui il vano scale dell'erigenda costruzione non fronteggia alcun edificio; ciò comporta, ai sensi del 4° comma dell'art. 2 delle n.t.a, la necessità di rispettare, come puntualmente è accaduto, un distacco minimo pari a ml. 5,00.

La profondità della parte centrale della costruzione é pari a ml. 12, mentre la parte su cui insiste una terrazza, ricavata dalla copertura di un garage seminterrato, è stata realizzata tenuto conto della previsione dell'art. 9, L. 122/'89.

Per quanto concerne la questione degli indici di fabbricabilità, il punto merita di essere esaminato in modo particolareggiato.

La zona nella quale sta sorgendo la costruzione di cui trattasi é ricompresa

nella "parte vecchia di Marina", richiamata nel primo comma dell'art. 6 n.t.a.,

delimitata, come comprensorio, da linea continua blu.

Tale zona avrebbe dovuto essere assoggettata alle prescrizioni di un piano

particolareggiato, peraltro mai adottato dal Comune di Carrara, per cui le

prescrizioni contenute nel secondo comma dell'art. 6 delle n.t.a. (secondo le

quali il piano particolareggiato avrebbe dovuto rispettare la densità di 6

mc/mq) devono considerarsi decadute.

A tale decadenza, secondo la giurisprudenza ormai consolidata, consegue

l'applicabilità delle disposizioni sostanziali del P.R.G., che per l'immobile di

cui trattasi, rientrante in zona A, prevede addirittura un indice di fabbricabilità

fondiarie di 9 mc/mq.

La erigenda costruzione, avendo un indice di fabbricabilità pari a 5 mc/mq, é

in regola con le disposizioni di P.R.G. e rispetta anche l'indice di

fabbricabilità previsto nel secondo comma dell'art 6 delle n.t.a., pari a 6

mc/mq.

Nell'esposto del 06.03.93, si afferma che la costruzione di cui trattasi,

avendo un indice di fabbricabilità pari a 5 mc/mq, è illegittima in quanto, ai

sensi dell'art. 17 della L. 06.08.67 n° 765, per superare l'indice di 3 mc/mq

occorrerebbe un piano attuativo.

La giurisprudenza assolutamente prevalente ha escluso tale necessità allorché

si tratti di intervenire in una zona completamente edificata ed urbanizzata.

E' indubbio che la zona di costruzione dell'immobile abbia tali caratteristiche.

Le osservazioni che precedono evidenziano l'erroneità dei dati tecnici riportati

negli esposti.

A prescindere da tali considerazioni di ordine tecnico, alla scrivente Società preme altresì sottolineare l'illegittimità dell'ordine notificato, che sospende l'efficacia di un atto amministrativo in considerazione della possibilità, meramente eventuale, di un annullamento dello stesso.

A seguito di tale ordine la So.Pr.Im.A. s.r.l. è stata costretta ad interrompere i lavori, che si stavano svolgendo in conformità alla rilasciata concessione, subendo notevoli danni.

Tutto ciò premesso e considerato, la "So.Pr.Im.A - Società Promozione Immobiliare Apuana s.r.l.", in persona del legale rappresentante

CHIEDE

a codesta Ill.ma Amministrazione di voler valutare gli elementi forniti con tale memoria, confermando la legittimità della rilasciata concessione e di voler revocare, conseguentemente, l'ordine di sospensione prot. n° 12279 notificato in data 21.04.93

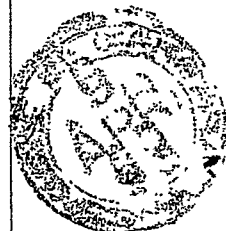
Con ossequio.

SO.PR.IM.A. s.r.l.
L'Amministratore Unico
Dott. Arch. Cesare Pazzini

GIANFRANCHI & MARTELLI Associati
Dott. Arch. ROBERTO MARTELLI

Via Venezia, 1 bis
54036 MARINA DI CARRARA
Tel. 0585/780502 Fax 632667

COM. N°	CARRARA	103
8 APR. 1993		CAT. C
Prot. N°	11851	



ILL.MO SIG. SINDACO DEL COMUNE DI CARRARA

UFFICIO URBANISTICA

OGGETTO: VARIAZIONE DEL DIRETTORE LAVORI.

IN RELAZIONE ALL'ERIGENDO FABBRICATO IN MARINA DI
CARRARA VIA VARSAVIA ANG. VIA FLEMING, DI PROPRIETA'
DELLA SOCIETA' SOPRIMA SRL, DI CUI ALLA CONCESSIONE
EDILIZIA N° 293 DEL 13/10/92 SI NOTIFICA CHE LA
DIREZIONE LAVORI SARÀ ASSUNTA DALL'ARCH. ROBERTO
MARTELLI, IN SOSTITUZIONE DEL GEOM. G. GIANFRANCHI.

Fallo
20/4/93

CARRARA, 7 APRILE 1993

PER ACCETTAZIONE

ARCH.

GEOM. G. GIANFRANCHI

ROBERTO MARTELLI

COMUNE DI CARRARA	
UFFICIO URBANISTICA	
Protocollo N°	2282
Data	7 APR 1993



COMUNE DI CARRARA

UFFICIO ANAGRAFE

Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà resa ai sensi dell'art. 4 legge 4-1-1968 n. 15

Il sottoscritto TAZZINI CESARE Amm. res. SO.PRI.MA nato a Massa

il 19.2.1991 abitante in via Verdi N. 6
località Carrara

dichiara sotto la sua personale responsabilità quanto segue:
che il terreno di cui al mappale 213 Fg. 103 oggetto di
presentazione progetto a nome SO.PRI.MA. srl é di disponibilità
della succitata Società in forza di preliminare di compravendita.

Carrara, li 19.2.1991

In carta libera per uso

IN FEDE

Cesare Tazzini

COMUNE DI CARRARA

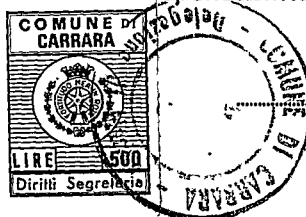
Attesto che la dichiarazione di cui sopra è stata resa e sottoscritta alla mia presenza dal Sig.

TAZZINI CESARE

documento di riconoscimento Potente auto N. MS 2054530 H
del 6.8.1981 previa ammonizione sulla responsabilità penale cui potrà andare incontro

in caso di dichiarazione mendace.

Carrara, li 19.2.1991



IL FUNZIONARIO INCARICATO
(Eusani Anna)

[Signature]

