

COMUNE DI CARRARA

**VARIANTE IN CORSO D'OPERA, AI SENSI DELL'ART. 83 bis DELLA
L.R. 1/05 PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'
RELATIVE IL P.C. 27/2007 - ABUSO N.51/08**

Carrara 7 ottobre 2013



Io sottoscritto **Geom. Squassoni Ivano**, regolarmente iscritto al n°406 dell'Albo professionale dei Geometri della Provincia di Massa-Carrara, avente studio professionale in Carrara, via Capitan Fiorillo n.9 bis, in qualità di Tecnico Incaricato dal Sig. Galluccio Domenico Dante, legale rappresentante della **Soc. IMMOBILIARE TRENTO srl** con sede in via Olona n.5 Milano, e nella veste di Progettista e Direttore dei Lavori relativi la costruzione di edificio residenziale, ubicato in Carrara via Pietro Tacca ang. via Cucchiari, su area distinta al N.C.E.U. al foglio 43 mappale 470 (ex 130) realizzato in forza del p.c. n. 27/2007 per il quale è stato avviato procedimento sanzionatorio e relativa ingiunzione di ripristino del 28.7.2012 - ab. 51/08, sono a redigere la presente relazione.

Premesso che la Soc. IMMOBILIARE TRENTO srl ha provveduto, in accordo con gli attuali proprietari delle unità immobiliari poste in piano secondo e sottotetto, ad effettuare il ripristino delle opere eseguite in difformità al p.c. 27/2007 relativamente ai punti d), e) ed f) di cui all'ordinanza Dirigenziale del 28.7.2012, la presente relazione, unitamente agli elaborati grafici a cui fa riferimento, è finalizzata a regolarizzare, dimostrando la conformità alle norme di settore, le opere realizzate in difformità al p.c. sopra citato ed identificate con le lettere a), b) e c) nell'ordinanza Dirigenziale menzionata.

Di seguito si specifica in dettaglio per singoli capi le opere oggetto di contestazione e le motivazioni che ne giustificano la regolarizzazione attraverso il deposito di variante, sebbene tardiva, effettuato ai sensi dell'art. 83 bis della L.R. 1/2005, e precisamente :

A) - Punto a) dell'ordinanza :

- ***difformità delle dimensioni in pianta del fabbricato da m. 12.55x13.50 a m 12.65x13.60.***

Tale contestazione risulta viziata da un errore materiale nella indicazione delle misurazioni in quanto i grafici progettuali, del fabbricato autorizzato con p.c. 27/2007, riportano una dimensione di ml. 13,50 x 8,00, mentre quelle effettive dello stato dei luoghi risultano essere ml. 13,60 x 8,05.

Comunque il conseguente modesto incremento dei parametri edilizi relativi la SUL, superficie coperta e volume risultano azzerati dalle normative di deroga in materia di contenimento dei consumi energetici in quanto l'edificio è stato realizzato con murature esterne, che costituiscono cappotto termico, aventi spessore pari a cm 35. Ne consegue che per la parte eccedente i cm. 30 (cm 5) si possano applicare le deroghe, le decurtazioni e le tolleranze costruttive previste dall'art. 11 comma 1 del D.lgs 115/08 e dall'art. 20 delle NTA del R.U.,

A maggior chiarimento si veda lo schema relativo i parametri edilizi riportato negli elaborati grafici alla tav. 1 della variante.

B) - Punto b) dell'ordinanza :

- ***difformità dell'altezza del cornicione di gronda che è di cm 80 anziché cm 50 in contrasto con quanto prescrive l'art. 62 del REC approvato con Delibera del Consiglio Comunale del 9.3.2006 n.10.***

La conformazione e le caratteristiche architettoniche della gronda realizzata hanno probabilmente indotto i tecnici Comunali a ritenere che il suo spessore (frontale) comprenda anche una parte delle modanature decorative di raccordo con il paramento murario perimetrale sottostante. Per una migliore comprensione di tale aspetto si rinvia al particolare costruttivo di dettaglio di cui alla tav. 2 degli elaborati grafici relativi la variante.

C) - Punto c) dell'ordinanza :

- **difformità dell'altezza massima del fabbricato che è di m 10,18, pari alla media delle altezze rilevate sui quattro spigoli del fabbricato stesso.**

Per questa contestazione occorre far rilevare che gli elaborati progettuali relativi al p.c. 27/2007 contengono errori di restituzione grafica dello stato dei luoghi. Difatti gli elaborati progettuali contengono errore grafico di rappresentazione dei profili stradali che vengono indicati sullo stesso piano orizzontale del terreno sul quale è stato edificato l'edificio.

In realtà solo il terreno era ed è caratterizzato da un piano orizzontale, mentre il piano di entrambe le viabilità (via P. Tacca e via Cucchiari) risulta inclinato, con quote decrescenti rispetto a quelle del terreno che ne è posto in fregio.

Solo nel punto di incrocio tra le due viabilità, coincidente con uno spigolo del fabbricato stesso, le quote altimetriche si equivalgono.

Tale circostanza ha sicuramente indotto in errore i tecnici Comunali che seguendo i riferimenti altimetrici, errati, contenuti negli elaborati grafici rilevavano le quote relative all'altezza dell'edificio facendo riferimento anche alle altre quote relative agli spigoli dell'edificio a confine con il marciapiede delle due viabilità.

Per quanto sopra si ritiene, invece, che per determinare correttamente l'altezza del fabbricato deve farsi riferimento al solo piano del marciapiede posto nella corte interna del fabbricato, così come disposto dall'art. 20 delle NTA del R.U. Tale interpretazione è rafforzata dal fatto che al disotto del piano orizzontale del terreno non sono state sviluppate volumetrie.

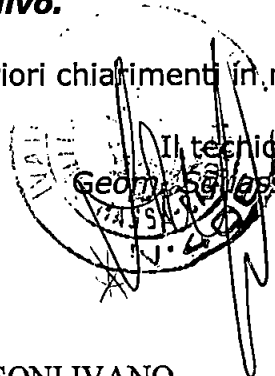
Comunque, per quanto esposto al punto B), l'altezza del fabbricato realizzato risulta effettivamente di ml. 10,20 circa, anziché ml. 10,00 e pertanto si conferma, ciò malgrado, un incremento di ml. 0,20 circa rispetto all'altezza autorizzata, pari al suo 2%.

Si ritiene che a questo modesto incremento si possa applicare quanto disposto dall'art. 139 della L.R. 01/2005, che al comma 4 recita: "... omissis, ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali....".

Conclusivamente, a mio parere, per quanto sopra, dopo le opere di ripristino eseguite, non permane alcun illecito edilizio per opere eseguite in difformità al titolo abilitativo in quanto le modifiche progettuali rimanenti, eseguite in corso d'opera, sono regolarizzabili mediante il solo deposito di variante ai sensi dell'art. 83 bis della L.R. 1/05, sebbene tardivo.

Si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti in merito.

Il tecnico
Geom. Squassoni Ivano



Oggetto: Presa in carico Bonifico del 15.10.2013**Data: 15.10.2013 13:44:13**

Internet Banking

Vi confermiamo la presa in carico del Bonifico del 15.10.2013

Numero ordine	Ordinante
INTER20131015BOITA494513135	Galluccio Domenico Dante
N. C/C	Filiale
0000/01146393	BOVISIO MASCIAGO

Dati dell'operazione

Beneficiario	Indirizzo
Tesoreria del Comune di Carrara	-
Codice IBAN	Banca
IT29Y0611024500000021128090	CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA S.P.A.
Filiale	CRO
CARRARA SEDE	69313083406
Data contabile ordinante	Data regolamento
15.10.2013	16.10.2013
Data valuta ordinante	Descrizione
15.10.2013	Sanzione amministrativa ritardo presentazione variante Concessione n. 27 02/03/2007
Importo	Commissioni
516,00EUR	0,00EUR
Totale operazione	
516,00EUR	

L'operazione sarà eseguita alle ore 17:30 del 15.10.2013. Sarà possibile revocare la disposizione fino alle ore 17:29 del 15.10.2013.

L'operazione potrebbe essere conteggiata e assoggettata al pagamento del "Costo unitario per operazione" secondo le modalità concordate in sede di stipula del contratto di conto corrente e/o di successive variazioni concordate, nel quale potrà trovare ogni dettaglio in proposito. In sede di liquidazione periodica di queste spese potrà verificare il dettaglio dei conteggi, che viene esposto all'interno del Suo estratto conto di conto corrente, alla voce "Spese" della sezione "Dettaglio competenze di chiusura".

Le operazioni disposte nelle giornate festive si considerano ricevute il primo giorno lavorativo seguente.

DOMENICO DANTE GALLUCCIO

Conto 0000/1146393 - Bovisio Masciago

Data Stampa 15.10.2013
www.intesasanpaolo.com

SERVIZI BANCARI

Bonifico ordinario

LA BANCA HA PRESO IN CARICO IL SUO BONIFICO

Numero ordine INTER20131015BOITA494513135 - Data ordine 15.10.2013

Conto corrente di addebito

0000/1146393

Ordinante

Galluccio Domenico Dante

Beneficiario

Tesoreria Del Comune Di Carrara

IBAN

IT29Y0611024500000021128090

Banca

Cassa Di Risparmio Di Carrara S.P.A.

Filiale

Carrara Sede

Data regolamento

16.10.2013

Data contabile ordinante

15.10.2013

Data valuta ordinante

15.10.2013

Descrizione - Causale

Sanzione amministrativa ritardo presentazione variante Concessione n. 27

02/03/2007

Importo

516,00 Euro

Commissioni

0,00 Euro

Totale operazione

516,00 Euro

L'operazione sarà eseguita al cut-off delle ore 17:30 del 15.10.2013. Sarà possibile revocare la disposizione fino alle ore 17:29 del 15.10.2013 cliccando su

L'operazione potrebbe essere conteggiata e assoggettata al pagamento del "Costo unitario per operazione" secondo le modalità concordate in sede di stipula del contratto di conto corrente e/o di successive variazioni concordate, nel quale potrà trovare ogni dettaglio in proposito. In sede di liquidazione periodica di queste spese potrà verificare il dettaglio dei conteggi, che viene esposto all'interno del suo estratto conto di conto corrente, alla voce "Spese" della sezione "Dettaglio competenze di chiusura".

Le operazioni disposte nelle giornate festive si considerano ricevute il primo giorno lavorativo seguente.

Pagina 1 di 1

♀

tesoreria 516 2

Oggetto:

Data:

Presa in carico Bonifico del 15.10.2013

15.10.2013 13:44:13

Internet Banking

Vi confermiamo la presa in carico del Bonifico del 15.10.2013

Numero ordine Ordinante

INTER20131015BOITA494513135 Galluccio Domenico Dante

N. C/C Filiale

0000/01146393 BOVISIO MASCIAGO

Dati dell'operazione

Beneficiario Indirizzo

Tesoreria del Comune di Carrara -

Codice IBAN Banca

IT29Y0611024500000021128090 CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA S.P.A.

Filiale CRO

CARRARA SEDE 69313083406

Data contabile ordinante Data regolamento

15.10.2013 16.10.2013

Data valuta ordinante Descrizione

15.10.2013 Sanzione amministrativa ritardo presentazione variante Concessione n. 27 02/03/2007

Importo Commissioni

516,00EUR 0,00EUR

Totale operazione

516,00EUR

L'operazione sarà eseguita alle ore 17:30 del 15.10.2013. Sarà possibile revocare la disposizione fino alle ore 17:29 del 15.10.2013.

L'operazione potrebbe essere conteggiata e assoggettata al pagamento del "Costo unitario per operazione" secondo le modalità concordate in sede di stipula del contratto di conto corrente e/o di successive variazioni concordate, nel quale potrà trovare ogni dettaglio in proposito. In sede di liquidazione periodica di queste spese potrà verificare il dettaglio dei conteggi, che viene esposto all'interno del Suo estratto conto di conto corrente, alla voce "Spese" della sezione "Dettaglio competenze di chiusura".

Le operazioni disposte nelle giornate festive si considerano ricevute il primo giorno lavorativo seguente.

♀

INTESA in SANPAOLO

ONERI
CONCESSIONE

Oggetto: Nota di eseguito : Bonifico
Data: 10.10.2013 01:17:41

Internet Banking

Vi confermiamo il vostro ordine di bonifico del 09.10.2013

Numero operazione
INTER20131009BOITA556606240

CRO
69298140903

Dati dell'ordinante

Ordinante
Galluccio Domenico Dante

N. C/C
01146393

Filiale
BOVISIO MASCIAGO

Dati del beneficiario

Beneficiario
Tesoreria del Comune di Carrara
Banca
CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA S.P.A.

Codice IBAN
IT29Y0611024500000021128090
Filiale
CARRARA SEDE

Dati dell'operazione

Importo

219,00 EUR

Commissioni
0,00 EUR

Totale operazione

219,00 EUR

Data regolamento

10.10.2013

Data contabile ordinante

09.10.2013

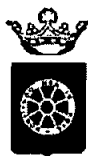
Data valuta ordinante

09.10.2013

Descrizione

Oneri di urbanizzazione per variante concessione N. 27/2007 del 02/03/2007

L'operazione potrebbe essere conteggiata e assoggettata al pagamento del "Costo unitario per operazione" secondo le modalità concordate in sede di stipula del contratto di conto corrente e/o di successive variazioni concordate, nel quale potrà trovare ogni dettaglio in proposito. In sede di liquidazione periodica di queste spese potrà verificare il dettaglio dei conteggi, che viene esposto all'interno del Suo estratto conto di conto corrente, alla voce "Spese" della sezione "Dettaglio competenze di chiusura".



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

SETTORE URBANISTICA - S.U.A.P. - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA



TABELLE E SCHEMI

per calcolo oneri di urbanizzazione e percentuale afferente il costo di costruzione

(art. 119 L.R.T. n. 1 del 3.01.2005 - Del. Consiglio Comunale n. 36 del 27.11.2001 e Regolamento di cui alla Del. Consiglio Comunale n. 14 del 9.03.2006)

NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE

TIPOLOGIA DELL'ISTANZA

- ☐ -VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE n. 27 del 2.3.2007
(art. 83 bis comma 2, L.R.T. 3.01.05 n° 1)

LAVORI UBICATI IN LOC CARRARA VIA P.TACCA ANG. VIA CUCCHIARI

SULL'IMMOBILE DISTINTO ALLA MAPPA CATASTALE FOGLIO 43 MAPPALE 470 (ex 130)

RICHIEDENTE

Galleani Pierluigi Dante



Riservato all'ufficio

ISTANZA PRESENTATA IN DATA _____ ISTR. N. _____

ASSEGNATA ALL'ISTRUTTORE _____

Data _____

INQUADRAMENTO TABELLARE

L'immobile, ai sensi della Delibera del Consiglio Comunale n°136 del 27.11.2001, ricade in area classificata:

- ☐ - OU6 - CENTRO STORICO FRAZIONI MONTANE
- ☐ - OU7 - AREA COMPRESA TRA CENTRO STORICO E CENTRO ABITATO DELLE FRAZIONI MONTANE
- ☐ - **OU8 - CENTRO STORICO CARRARA, AVENZA E MARINA**
- ☐ - OU9 - TUTTO IL TERRITORIO TRA IL CENTRO STORICO E CENTRO ABITATO
- ☐ - OU10 - AREA COMPRESA TRA CENTRO STORICO E CENTRO ABITATO DELLE FRAZIONI MONTANE

VOLUMI DELL'INTERVENTO IN INCREMENTO

Volume dal piano di campagna alla gronda (fuori terra)	MC	15
Volume dei porticati e/o logge (*)	MC	
Volume dal piano di campagna con destinazione d'uso commerciale direzionale turistico		
avente St < del 25% della Su residenziale	MC	
Volume di reddito sotto il piano di campagna (*)	MC	
TOTALE	MC	15

(*) - volumi da computare per 1/3 ai sensi del Regolamento Comunale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 14 del 9.03.2006.

(Per le tariffe vigenti da applicare vedasi tabelle allegate alla Determinazione Dirigenziale annuale)

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

VOLUMETRIA MC. 15 x €/MC 3.81 = €. 57,15

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

VOLUMETRIA MC. 15 x €/MC 10.76 = €. 161,40

TOTALE = €. 219/00

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEL CONTRIBUTO DOVUTO

CONTRIBUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (*) €. 57/15

CONTRIBUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (*) €. 161/40

CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE (*) €. 00/00

TOTALE €. 219/00

(*) – esente in quanto non è previsto incremento delle superfici

CASI DI PARZIALE O TOTALE ESENZIONE DEL CONTRIBUTO

(*) - contributo non dovuto in forza della convenzione stipulata con il Comune per la esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, atto Notaio _____ rep. _____ del _____

Ai sensi dell'art 124, comma 1, della L.R.T. 3.01.2005 n° 1 l'intervento risulta INTEGRALMENTE a titolo gratuito in quanto trattasi di :

- ☐ - opere da realizzare nelle zone agricole, ivi compreso le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale (IAP), ai sensi della vigente normativa;
- ☐ - impianti, le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti competenti nonchè per le opere di urbanizzazione, eseguire anche da privati o privato sociale, come previsto dalla convenzione stipulata con il Comune di Carrara in data _____ Notaio _____ rep. _____ che ne assicura l'interesse pubblico;
- ☐ - opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati in occasione di pubbliche calamità.

Il sottoscritto, tecnico progettista incaricato, dichiara che i dati tecnici riportati nella presente modulistica, conforme all'originale predisposto dal Comune di Carrara e pubblicato sul sito internet dello stesso, rispondono fedelmente a quanto indicato negli elaborati grafici allegati all'istanza di permesso di costruire.

Carrara, li _____

timbro e firma del Progettista



Riservato all'ufficio

Visto di controllo del Tecnico Responsabile dell'istruttoria _____

DATA _____

Foto 1

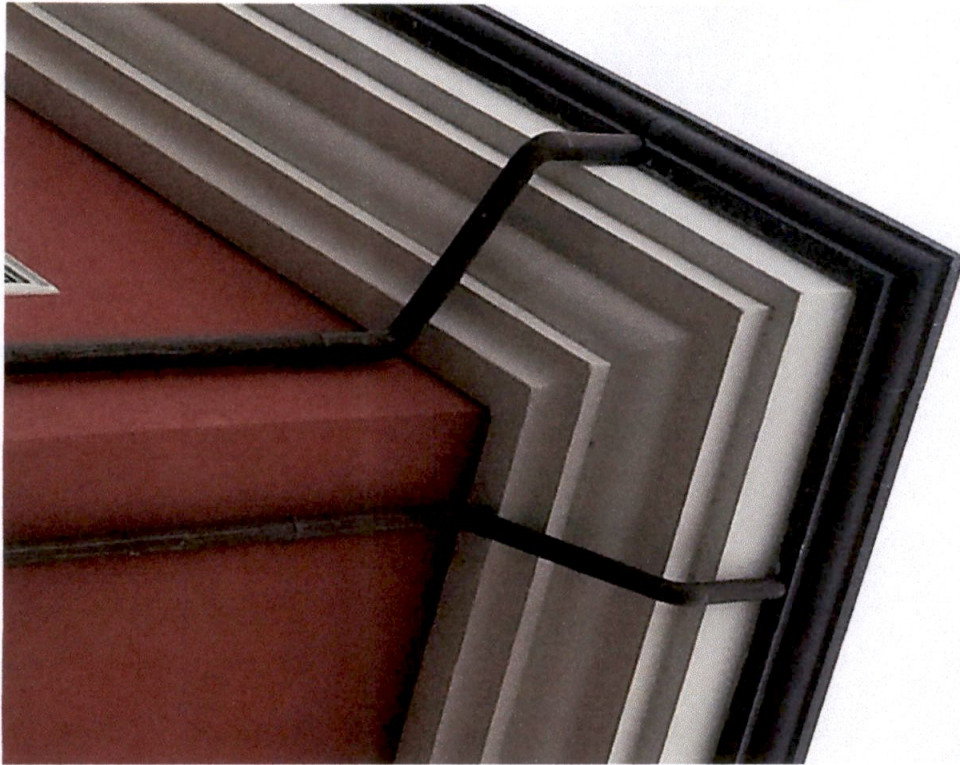


Foto 2



FOTO 3



FOTO 4

