

**Oggetto: Tribunale di Massa – procedura esecutiva 112/2019**

## **DOCUMENTAZIONE URBANISTICA e CONSIDERAZIONI DEL C.T.U.**

### *Premessa*

A seguito delle istanze di accesso agli atti urbanistici depositate presso il Comune di Massa in data 28 gennaio e 4 febbraio 2020, si è accertato che relativamente all'immobile in questione sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

1. **Concessione Edilizia n. 81-10-35 del 2 novembre 1981 per lavori di ricostruzione del tetto;**
2. **Concessione Edilizia in Sanatoria 94-12-19/S del 3 dic.1994 a seguito di Pratica di condono edilizio L.47/85 (rilasciata e mai ritirata);**

### **Concessione Edilizia n. 81-10-35 del 2 novembre 1981**

Riguardo alla Licenza edilizia in questione, si riporta testualmente quanto indicato nell'istruttoria di progetto (vedi seguente figura 1). **In rosso** sono state ritrascritte le opere che al momento del rilascio della licenza non verranno poi autorizzate a seguito di **prescrizione**):

Istruttoria del 27.10.1981:

*“Il progetto prevede il rifacimento del tetto ad un vecchio edificio, **con aumento di altezza di cm 50-(modifica non autorizzata dalla commissione edilizia), diversa configurazione e conseguentemente aumento di volume di mc. 53.** Nel sottotetto viene ricavato un vano destinato ad armadi, per ottenere questo la cucina ed il bagno del p.t. vengono portati ad una altezza utile di m. 2,40 contrasta la cucina (vedi figura 1)*

Parere della commissione edilizia seduta del 1 giugno 1981:

*Favorevole, mantenendo l'altezza in gronda come nella situazione attuale (vedi figura 1)*

Ulteriori note riportate nella cartellina di progetto:

A seguito di sopralluogo di accertamento eseguito in data 12 ottobre 1981, si è rilevato che le dimensioni del fabbricato sono conformi ai grafici allegati, mentre l'altezza è di ml 4,00 (misurata dal marciapiede esistente a sotto gronda) anziché ml. 3,80” (*vedi figura 1*).

**RELAZIONE PER LA COMMISSIONE EDILIZIA**

PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE  SI  NO PERIODO DEL P. P. A.

Il progetto prevede il rifacimento del tetto ad un vecchio edificio con aumento di altezza di ca. 50, diverse configurazioni e, conseguentemente aumento di volume di mc 53. Nel sottotetto viene ricavato piano destinato ad armadi. Per ottenere questo la nuova ed. è in parte sopra i portali ed una altezza utile di m. 2,40 *ca. 1 metro*

REG. Saturazione BS in P.P.C. - i dati conformi  
 P.P.E. - Adottato - ZONA DI SATURAZ. SEMINTENSIVA. D - Sono previsti interventi generali, oppure solo ristrutturazione e sono variazioni delle consistenze dell'edificio

Il foglio risulta conforme alle NST/PLG. Trovati in istruttoria  
 veribus  
 27.10.81

IL RELATORE  
*[Signature]*

**PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**  
 seduta del - 1 GIU. 1981

Favorevole, mantenendo l'altezza in fondo come nelle situazioni attuali

IL CAPO RIPARTIZIONE  
*[Signature]*  
 sottoscritto

IL PRESIDENTE  
*[Signature]*

A seguito sopralluogo di accertamento eseguito in data 12 ottobre 1981, mi è riferito che le dimensioni del fabbricato sono conformi ai grafici allegati, mentre l'altezza è di mc 4,00 (misurata dal marciapiede esistente a tutto quovale) anziché mc 3,80 allagione

IL CAPO RIPARTIZIONE

IL PRESIDENTE

seduta del

IL CAPO RIPARTIZIONE

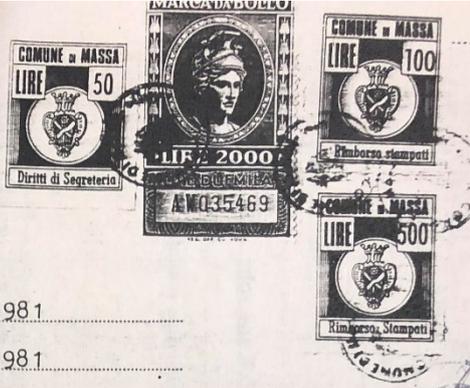
IL PRESIDENTE

Documento reperito dal CTU a seguito dell'istanza di accesso agli atti presso il Comune di Massa del 4 febbraio 2020

Nella Concessione Edilizia rilasciata (vedi figure 2 e 3) vengono espressamente indicate la seguenti **prescrizioni**:

- a) L'altezza in gronda attuale non dovrà essere modificata;
- b) Si fa obbligo alla ditta concessionaria di nominare un tecnico legalmente autorizzato che sia garante della Direzione dei Lavori.

CONCESSIONE NUMERO		
A.	M.	Progr.
81	10	35
del 2 NOV 1981		



N. 9881 prot. Generale in data 3 Apr. 1981  
 N. 2064 prot. Ripartiz. in data 9 Apr. 1981



**COMUNE DI MASSA**  
 PROVINCIA DI MASSA CARRARA



CONCESSIONE  
 PER ESECUZIONE DI OPERE AI SENSI DELLA LEGGE 28.1.1977, N. 10

IL SINDACO

- Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda retroindicata;
- Visto il parere dell'U.S.L.;
- Visto il nulla-osta della CIBA;
- Visti gli strumenti urbanistici vigenti;
- Visti i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;
- Visto il Capo IV del Titolo II della legge 17.8.1942, n. 1150, e la legge 6.8.1967, n. 765;
- Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale;
- Visto il nulla-osta dei Vigili del Fuoco;
- Visto .....
- .....
- .....
- .....

rilascia alla Ditta [redacted]  
 cod. fisc. PST [redacted]  
 Cod. Fisc. [redacted]

la concessione edilizia per demolizione e ricostruzione del tetto con creazione di vano "armadi" nel sottotetto.

con le clausole e condizioni specificate nel presente atto.

Documento reperito dal CTU a seguito dell'istanza di accesso agli atti presso il Comune di Massa del 4 febbraio 2020

Vista la domanda in data 2/4/1981 presentata da i. Signori [redacted]

registrata il 3/4/1981 al prot. Generale n. 9881, con la quale viene chiesta la concessione per demolizione e ricostruzione del tetto con creazione di vano "armadi" nel sottotetto

sull'immobile [redacted] distinto in catasto fabbricati del Comune al foglio 146 mapp. 232 della superficie complessiva di mq. [redacted] post. 0 in Massa Via Zolezzi

Preso atto che:

a) il richiedente dichiara sotto la sua personale responsabilità di essere proprietario dell'area come risulta da atto notaio D. Maneschi del 21/10/1978 registrato a Massa il 24/10/1978 al n. 1354.

b) il richiedente dichiara sotto la sua personale responsabilità di avere il necessario titolo alla concessione, come risulta dalla dichiarazione sostitutiva di notorietà ai sensi della legge 4.1.1968, n. 15, presso il Comune in data [redacted]

DISPONE:

Al Signori [redacted] n. 60 residente in [redacted] è concesso alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, di eseguire i lavori di demolizione e ricostruzione del tetto con creazione di vano "armadi" nel sottotetto

secondo il progetto costituito di n. 1 tavole, che si allega quale parte integrante del presente atto.

CONDIZIONI:

A) Concessione a titolo gratuito. Trattandosi di caso previsto dall'art. 9, 1° comma lettera d.), della legge 28.1.1977, n. 10 la presente concessione è rilasciata a titolo gratuito.

B) Concessione per edilizia convenzionata (artt. 7 e 8 - L. 28.1.1977, n. 10). La presente concessione è rilasciata ai sensi di legge, sulla base della allegata convenzione, che ne fa parte integrante, in cui il concessionario si impegna a praticare i prezzi di vendita e i canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune in data [redacted]

C) Contributo per il rilascio della concessione.

1) Il contributo che il concessionario deve corrispondere per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai termini dell'articolo 3 e degli artt. 5, 9, 2° comma; 10 della legge 28.1.1977, n. 10 è determinato nella misura di L. [redacted] (diconsi lire [redacted]) a norma della deliberazione Consiglio Comunale n. [redacted] del [redacted]. Tale somma risulta versata presso la Tesoreria Comunale come a quietanza n. [redacted] del [redacted]

2) La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 della legge 28.1.1977, n. 10 è determinata in L. [redacted] (diconsi lire [redacted] del [redacted]) e sarà corrisposta con le modalità e garanzie fissate nella delibera consiliare n. [redacted] del [redacted]

3) Il concessionario si obbliga, nei confronti del Comune, a scomputo parziale del contributo di urbanizzazione, a realizzare contestualmente all'esecuzione dei lavori consentiti dalla presente concessione, opere di urbanizzazione con le modalità ed i tipi previsti nel progetto allegato quale parte integrante del presente atto, e a cedere al Comune entro il [redacted] le relative aree, nonché mq. [redacted] afferenti all'urbanizzazione secondaria indicata nella planimetria che forma parte integrante del progetto e che vengono complessivamente valutati in L. [redacted] (diconsi lire [redacted])

A garanzia dell'esatto adempimento dell'onere di cui sopra il concessionario ha prestato adeguata ed idonea garanzia di L. [redacted] (diconsi lire [redacted]) rilasciata da [redacted] a mezzo di polizza fidejussoria del [redacted]

La somma di L. [redacted] (diconsi lire [redacted] del [redacted]) è stata versata presso la Tesoreria Comunale come da quietanza N. [redacted] del [redacted]

4) Il mancato versamento dei contributi di cui all'art. 3 legge 28.1.1977, n. 10 sopra descritti, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge.

Prescrizioni speciali:

1) l'altezza in gronda attuale non dovrà essere modificata; 2) si fa obbligo alla ditta concessionaria di nominare un tecnico legalmente autorizzato che sia garante della Direzione dei Lavori.

Redatto da: [redacted] 26/10/81

Visto: IL CAPO RIP. URBANISTICA [redacted]

Visto: L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA [redacted]

Figura 3

Documento reperito dal CTU a seguito dell'istanza di accesso agli atti presso il Comune di Massa del 4 febbraio 2020

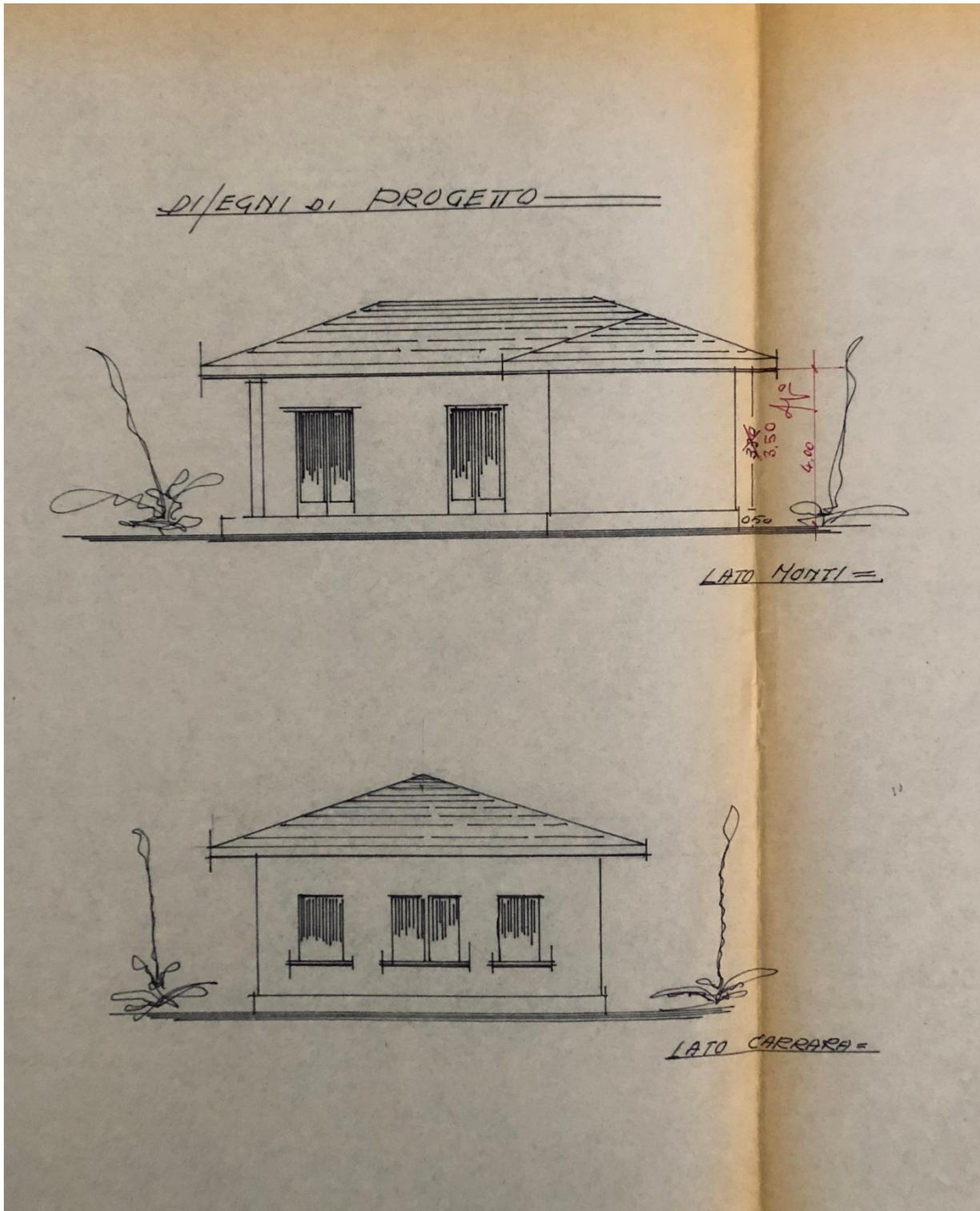
**Note CTU:**

A seguito del sopralluogo svolto, si riscontra che l'altezza in gronda risulta mt.4,12 anziché mt. 4,00.



Prospetti di progetto

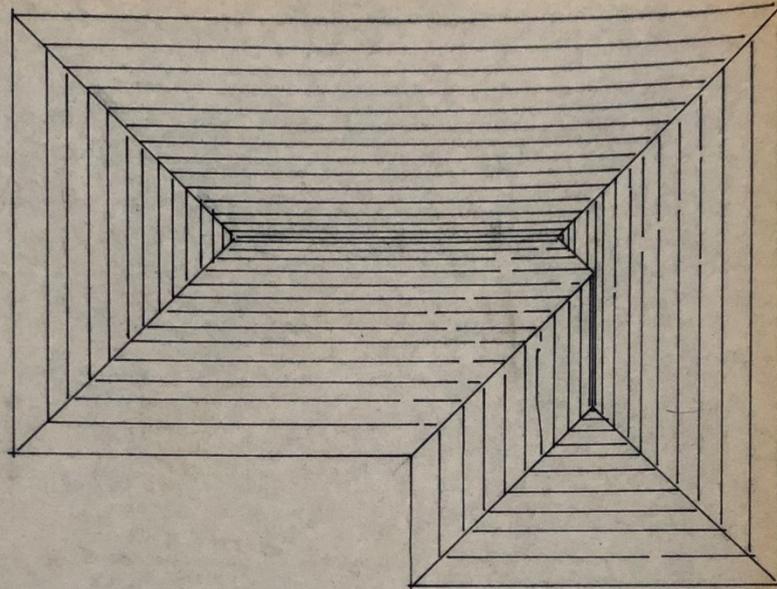
Grafico allegato alla CE 81.10-35 del -2 NOV 1981



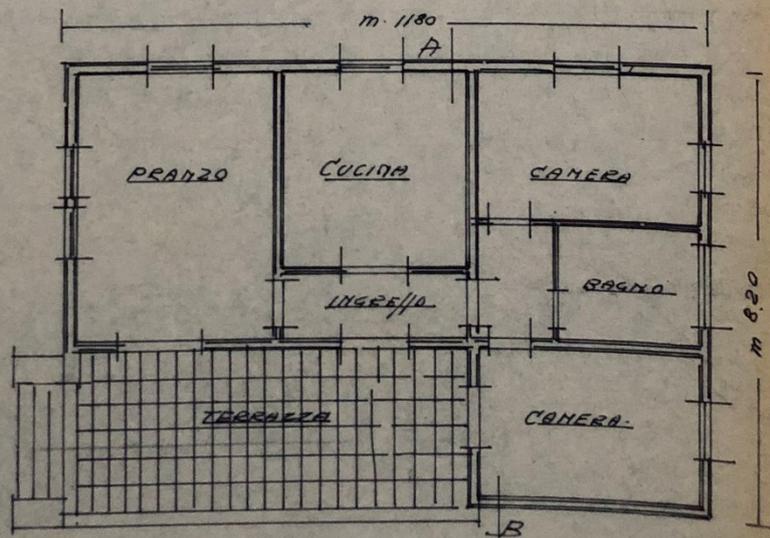
Disegni reperiti dal CTU a seguito dell'istanza di accesso agli atti presso il Comune di Massa del 4 febbraio 2020

Piante di progetto

Grafico allegato alla CE 81.10-35 del -2 NOV 1981



PIANTA DEL TETTO

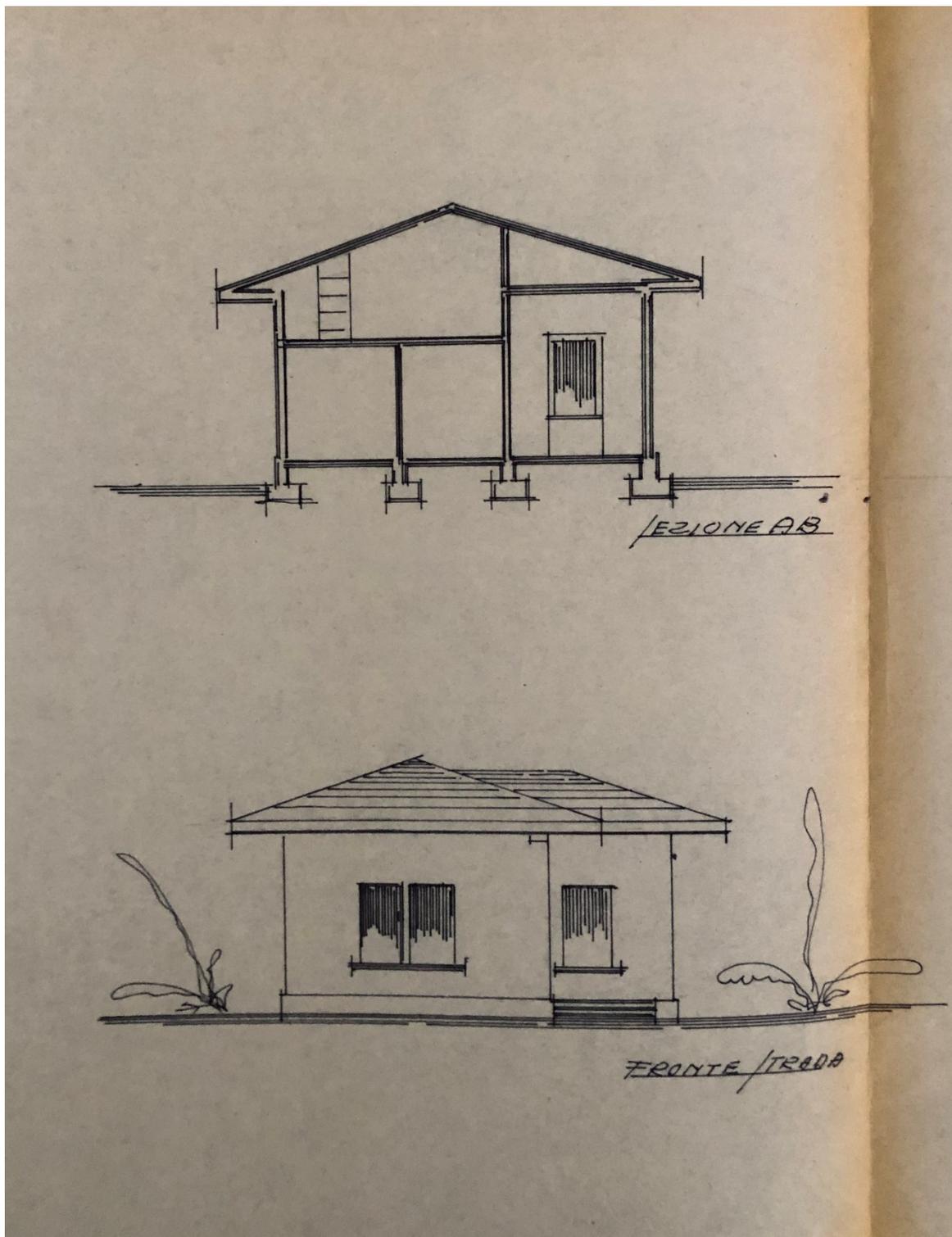


PIANTA DI PROGETTO

Disegni reperiti dal CTU a seguito dell'istanza di accesso agli atti presso il Comune di Massa del 4 febbraio 2020

Sezione e prospetto di progetto

Grafico allegato alla CE 81.10-35 del -2 NOV 1981



Disegni reperiti dal CTU a seguito dell'istanza di accesso agli atti presso il Comune di Massa del 4 febbraio 2020

## Concessione Edilizia in Sanatoria 94-12-19/S del 3 dic.1994

La pratica di condono a cui ha fatto seguito il rilascio delle Concessione Edilizia in Sanatoria 94-12-19/S del 3 dic. 1994, riguarda i **lavori di ristrutturazione in parziale difformità della licenza edilizia n 81-10-35 del 1981** ed in particolare, le parziali difformità denunciate riguardano (*si riporta testualmente la relazione tecnica redatta dal Geom. ██████████ deposita in Comune in data 19/02/1994 – figura 4*):

1. *Realizzazione di una tettoia aperta su due lati nata utilizzando un muro di confine lato mare, le dimensioni di tale opera sono:*

*Superficie non residenziale:*

*Ml.3,80 x 1,80 = mq. 6,84 per una altezza media di ml. 2,40;*

2. *Senza alterare le dimensioni planivolumetriche del fabbricato corrispondenti a quelle di progetto, la realizzazione di vani sottotetto ad uso camerette ed un wc. Tali opere sono state ottenute mediante l'abbassamento del solaio del sottotetto portando l'altezza interna del piano terrea a ml 2,75 e costruendo una piccola scala interna di accesso. La superficie utile dei 4 vani più il w.c. è di mq. 58,28. Nella licenza originaria era previsto un vano sottotetto di mq. 12,92 pertanto la difformità consiste in mq. 45,28.*

*L'altezza media di detto sottotetto equivale a ml. 1,80 essendo in gronda ml. 1,50 e su di un lato ml. 1,35 mentre nella parte centrale ha una altezza massima costante di ml. 2,25 finestrini sono inseriti nella falda del tetto.*

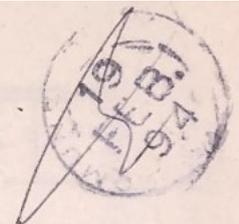
*Pertanto si ha un volume di mq. 45,28 x 1,80= mc. 81,50.*

*Il fabbricato risulta completamente ultimato ed abitabile ed è abitato dalla famiglia del richiedente il condono edilizio.*

*Documentazione fotografica allegata alla pratica di condono*



*Documentazione reperita dal CTU a seguito dell'istanza di accesso agli atti presso il Comune di Massa del 28.01.2020*



Al Signor Sindaco del  
Comune di Massa

Oggetto : Relazione Illustrativa relativa al condono edilizio della ditta [redacted] sul fabbricato sito in Marina di Massa in Via Zolezzi

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Geometra [redacted] nato a Fivizzano regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n°602, avendo avuto incarico dalla suddetta ditta di redigere quanto specificato in oggetto dopo aver fatto i necessari sopralluoghi, le misurazioni espone quanto segue:

La richiesta di condono edilizio presentata a nome di [redacted] riguarda i lavori di ristrutturazione in parziale difformità dalla licenza edilizia n° 81-10-35 rilasciata dal Comune di Massa in data 2.11.1981.

Le difformità consistono:

- 1- Realizzazione di una tettoia aperta su due lati, nata utilizzando un muro di confine lato mare. Le dimensioni di tale opera sono:  
Superficie non residenziale:  
ml.  $3.80 \times 1.80 = \text{mq. } 6.84$  per una altezza media di ml. 2.40.
- 2- Senza alterare le dimensioni planivolumetriche del fabbricato rispondenti a quelle di progetto, la realizzazione di vani sottotetto ad uso camerette ed un w.c. Tali opere sono state ottenute mediante l'abbassamento del solaio del sottotetto portando l'altezza interna del piano terra a ml. 2,75 e costruendo una piccola scala interna di accesso. La superficie utile dei 4 vani più il w.c. è di mq. 58,20. Nella licenza originaria era previsto un vano sottotetto di mq. 12,92 pertanto la difformità consiste in mq. 45,28.  
L'altezza media di detto sottotetto equivale a ml. 1,80 essendo in gronda di ml. 1,50 e su di un lato ml. 1,35 mentre nella parte centrale ha una altezza massima costante di ml. 2,25. Finestrini sono inseriti nella falda del tetto. Pertanto si ha un volume di mq.  $45,28 \times 1,80 = \text{mc. } 81,50$   
Il fabbricato risulta completamente ultimato ed abitabile ed è abitato dalla famiglia del richiedente il condono edilizio.

Con la presente colgo l'occasione per porgere i più cordiali saluti e mi metto a vostra disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

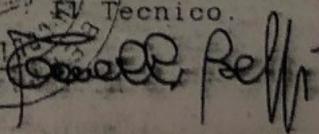
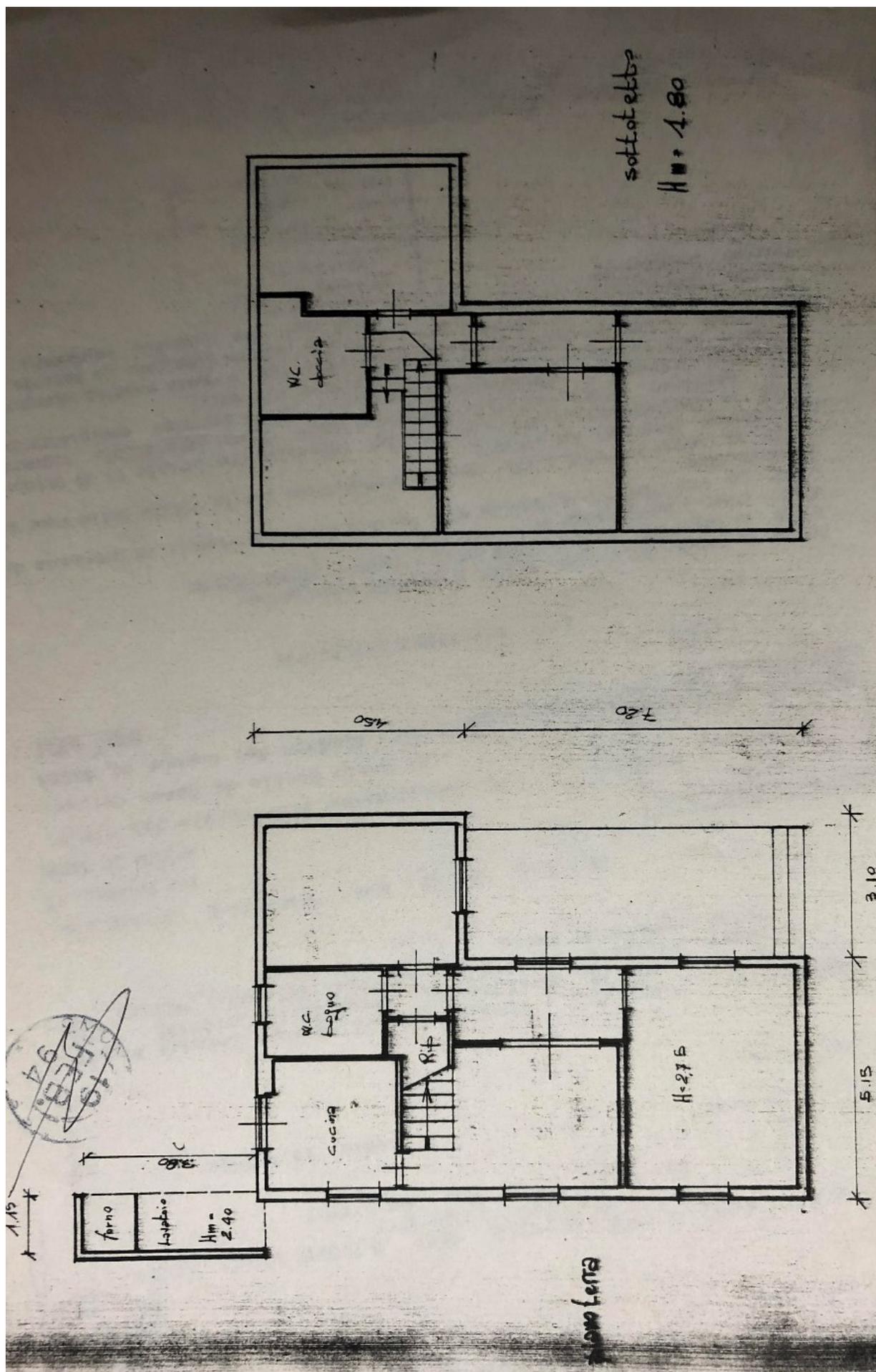
Tecnico.  


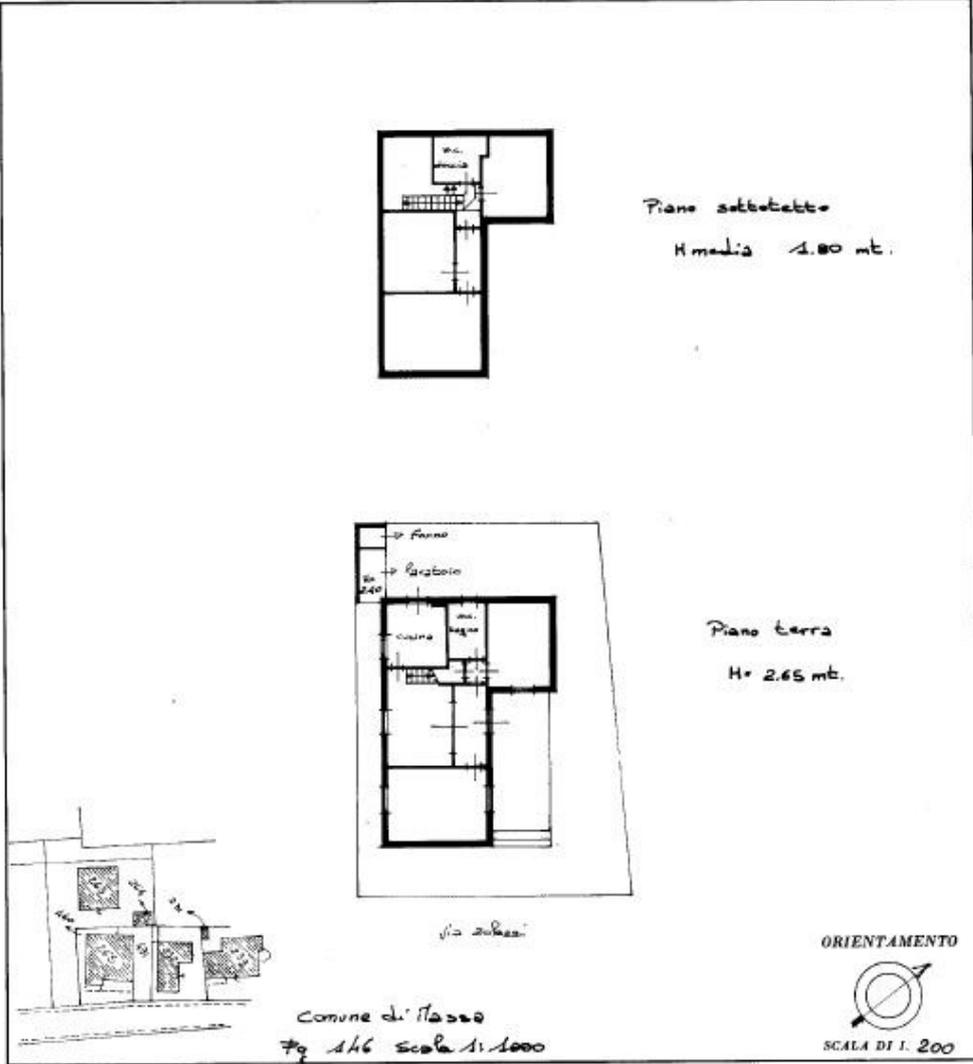
Figura 5 -Elaborato grafico allegato al deposito del 19 febbraio 1994





Planimetria catastale in atti, deposita presso il catasto in data 31/10/1986 prot.107461. Per un mero errore di inserimento, la data di presentazione in alto a sinistra è sbagliata (1996 invece di 1986).

Data presentazione:31/10/1996 - Data: 23/01/2020 - n. T248373 - Richiedente: CHNLGU74S30G628B

<p>MODULARIO P. 19.000/1.487</p>	<p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI</p> <p><b>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</b></p> <p><small>(R. DECRETO-LEGGE 30 APRILE 1986, N. 301)</small></p>	<p>Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)</p> <p>Lire 150</p>
<p>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>Massa</u> Via <u>Zobesi</u></p> <p>Ditta <u>[REDACTED]</u></p> <p>Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>Massa Carrara</u></p>		
 <p>Piano sottotetto H media 1.80 mt.</p> <p>Piano terra H = 2.65 mt.</p> <p>Comune di Massa Fg 146 scala 1:1000</p> <p>ORIENTAMENTO</p> <p>SCALA DI 1:200</p>		
<p>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p> <p>DATA 31-10-86 PROT. N° 107461</p> <p>Foglio 146 Maff. 232</p>		<p>Compiuta dal <u>[REDACTED]</u></p> <p>Inscritto all'Albo dei p. Superiori della Provincia di <u>Massa-Carrara</u></p> <p>DATA 28-10-86</p> <p>Firma: <u>[Signature]</u></p>

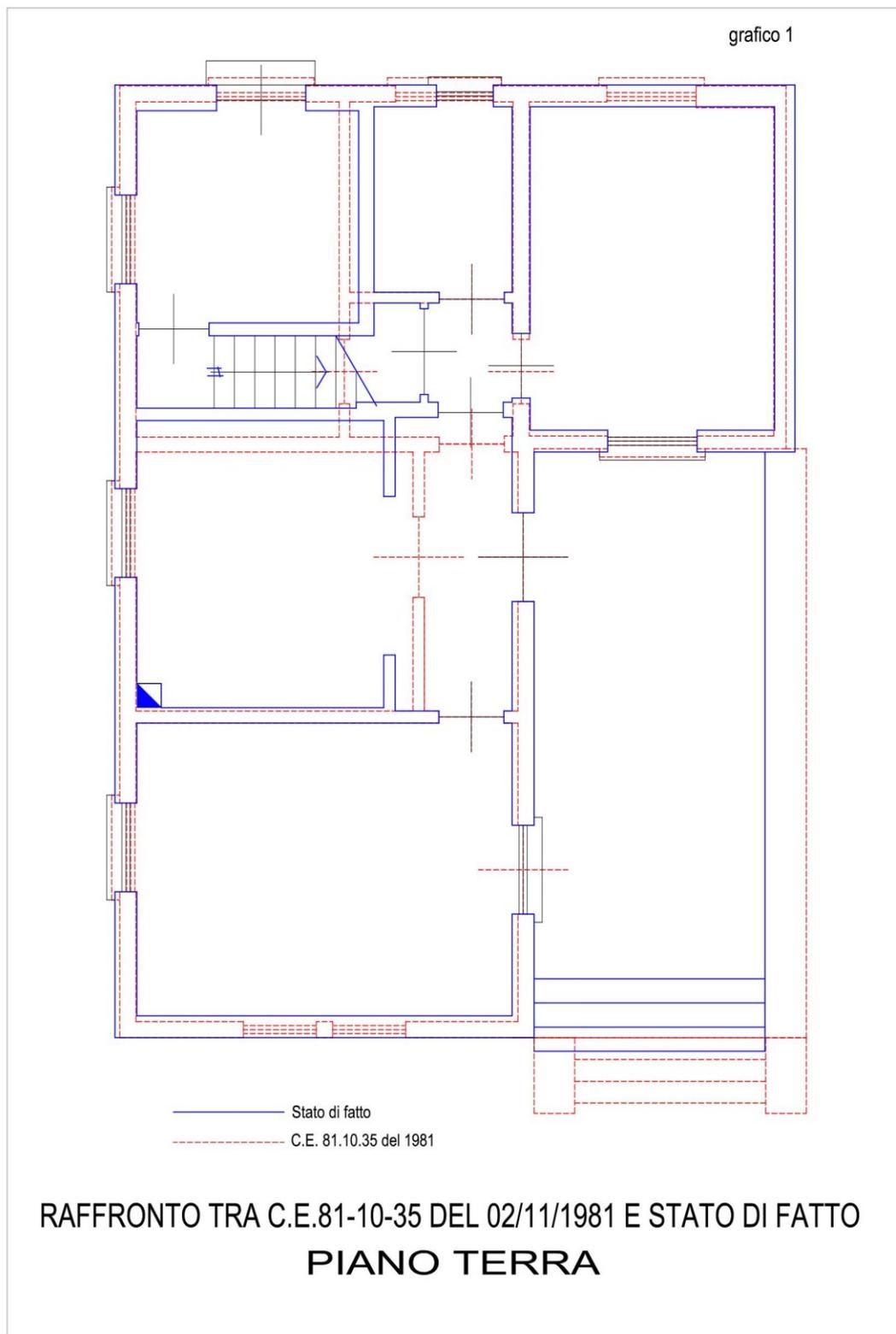
Ultima planimetria in atti

Data presentazione:31/10/1996 - Data: 23/01/2020 - n. T248373 - Richiedente: CHNLGU74S30G628B  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2020 - Comune di MASSA (F023) - < Foglio: 146 - Particella: 232 - Subalterno: 0 >  
VIA GIUSEPPE ZOLEZZI piano: T-1;

## Confronto Tra Stato Di Fatto e i Titoli Edilizi

Difformità tra lo stato di fatto e CE 81-10-35 del 1981:



Elenco delle difformità riscontrate dal CTU, rispetto alla CE 81-10-35 del 1981:

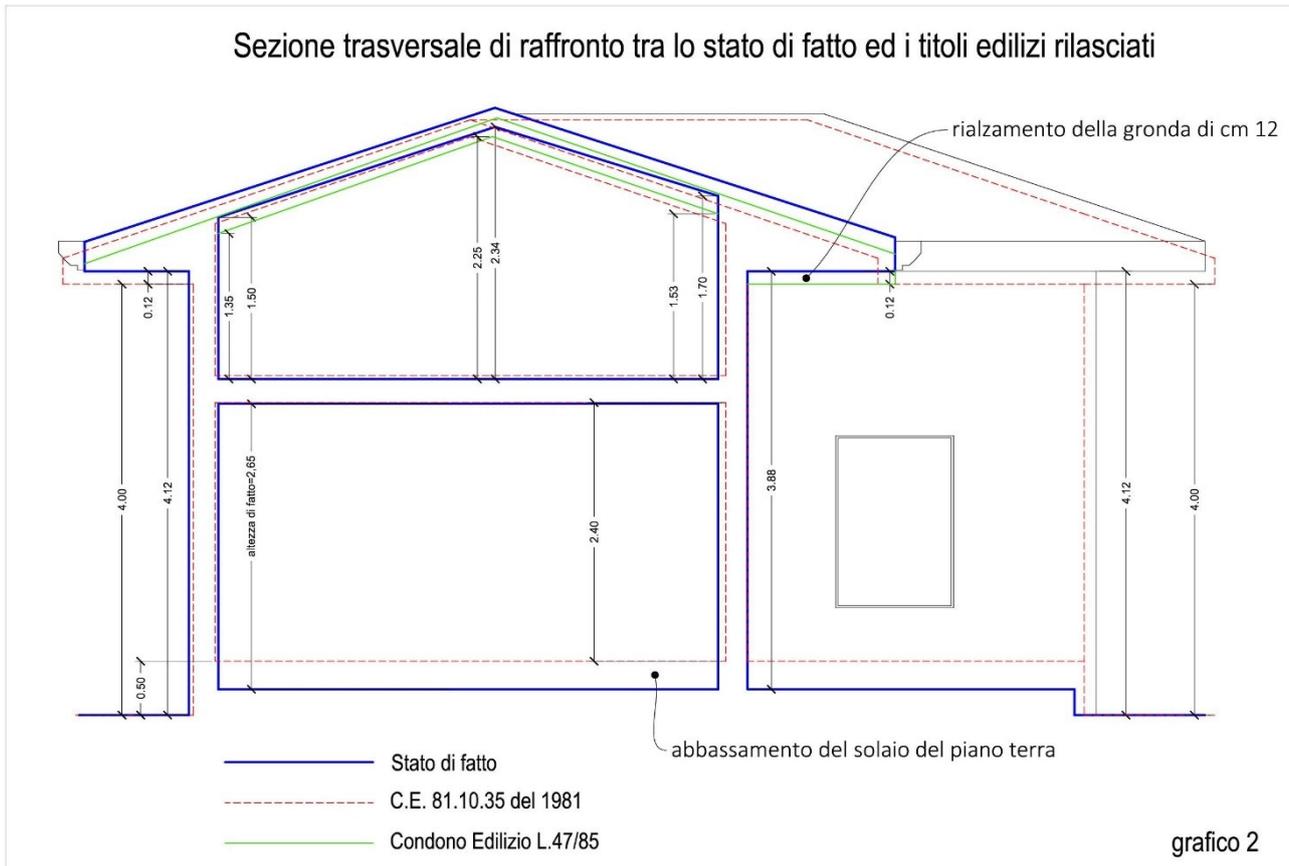
1. Aumento altezza esterna da mt. 4,00 di progetto a mt. 4,12 di fatto;
2. Aumento dell'altezza interna del piano terra da mt. 2,40 (CE del 1981) a mt. 2,65.

Considerazioni C.T.U.: *Molto probabilmente durante i lavori è stato rifatto il solaio del piano terra abbassandolo rispetto al precedente di cm. 25;*

*L'altezza di mt. 2,65 del piano terra si ritrova anche nella successiva pratica di condono negli elaborati iniziale presentati dal proprietario e dove insieme alle opere*

del sottotetto, è raffigurata anche la planimetria del piano terra, con indicata la realizzazione della scala di collegamento.

3. Variazione aperture esterne;
4. Variazione scala accesso terrazza lato monte al piano terra.
5. Lieve variazione della superficie lorda del fabbricato a seguito dell'ispessimento delle pareti perimetrali (meno del 2%)
6. Variazione spazi interni al piano terra;
7. Frazionamento e creazione nuova unità abitativa



## Diffinità tra stato di fatto e il condono edilizio

*Elenco delle diffinità riscontrate rispetto al condono:*

1. Nella pratica di condono si denuncia una traslazione del solaio tra il piano terra ed il sottotetto, che però potrebbe essere smentita dal fatto che l'incremento di altezza di circa 10 cm potrebbe essere stato il risultato dell'aumento dell'altezza esterna da mt. 4,00 a mt. 4,12;
2. Incongruenza tra i vari documenti allegati alla pratica di condono inerenti l'altezza del piano terra, inizialmente dichiarata mt. 2,65 e in ultimo mt. 2,75;
3. Frazionamento e creazione nuova unità abitativa
4. Demolizione copertura esterna del manufatto di pertinenza ubicato sull'angolo sud/ovest del lotto e successiva realizzazione di nuova copertura con caratteristiche differenti dalla preesistente. Si precisa che successivamente alla demolizione della copertura originaria (condonata), ancor prima di realizzare l'attuale copertura, al fine di sanare la trasformazione da tettoia a pergolato

venne presentata l'**Attestazione di Conformità in Sanatoria** prot. **9650** del **27/02/2007** successivamente **RIGETTATA ed ARCHIVIATA** con comunicazione prot. **69980** del **22-11-2016** emessa dal **Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Massa**.

Ad oggi l'attuale (nuova) copertura non è sanabile, per cui si prevede un intervento di rimozione che una volta terminato, la struttura restante potrà essere "regolarizzata" mediante sanzione pecuniaria ai sensi dell'Art. 200 LRT 65/2014 (rimozione manto di copertura senza titolo).

## Conclusioni

A seguito delle problematiche sopra esposte, al fine dell'espletamento dell'incarico conferitomi dal G.E., si riportano le seguenti considerazioni:

- 1) Le opere difformi, riscontrate rispetto alla legittimità edilizia (ad esclusione del frazionamento e della tettoia esterna che è stata "ricoperta"), **sono state eseguite nella primavera del 1982** (ante richiesta sanatoria L.47/85), pertanto potrebbero rientrare in una possibile richiesta di "*riesamina*" del condono.

Ovviamente nella "*riesamina*", dovranno essere integrati i pagamenti e redatti nuovi modelli di condono mancanti, documenti, grafici e quant'altro necessario alla definizione della pratica.

Si ribadisce che le variazioni "sanabili" riguardano:

- (i) Variazione dell'altezza interna del piano terra di fatto pari a mt. 2,65;
  - (ii) Aumento dell'altezza interna del piano sottotetto in conseguenza dell'aumento in gronda del fabbricato (variazioni eseguita nella **primavera del 1982** contestualmente alla realizzazione del tetto);
  - (iii) Diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione del piano terra;
  - (iv) Modifiche prospettiche in generale (porte, finestre, terrazza).
- 2) Nella pratica di condono, richiesta per variazioni eseguite in "parziale difformità alla CE 81-10-35 del 2 novembre 1981", non sono state computate le opere relative alle variazioni prospettiche e alla ristrutturazione del piano terra. Nella pratica di "riesame" dovranno pertanto essere inseriti anche i modelli "B" e "C" relativi alle modifiche prospettiche e alla ristrutturazione, pagando l'oblazione e i relativi oneri maggiorati degli interessi legali.
- 3) Dal confronto tra i volumi condonati e lo stato di fatto, sembrerebbe che il **volume sanato di mc 120,60** abbia già tenuto in considerazione la volumetria attuale (la stima del volume attuale del piano sottotetto è di circa mc. 145,22, quelli già legittimi con la concessione del 1981 sono circa mc. 26,31, pertanto la differenza è di mc **118,91 < mc. 120,60**). Di conseguenza, tale condizione, legittimerebbe anche l'incremento di altezza esterna da mt. 4,00 a mt. 4,12.
- 4) Riguardo al frazionamento, si conferma l'impossibilità di sanatoria in quanto:
  - (i) Eseguito in epoca successiva alla domanda di condono;

- (ii) Le due unità che si sono venute a creare non raggiungono i 55 mq netti ognuna (in particolare quella al piano terra è inferiore),
- (iii) Indipendentemente dalla superfici nette di cui al punto precedente, l'appartamento al piano primo, ad eccezione della cucina al piano terra, ha tutto il resto della consistenza (camere e bagno) con altezze ben inferiori a mt 270, creando di fatto una situazione peggiorativa rispetto a quella legittima, pertanto sicuramente intervento di frazionamento non derogabile al parere ASL.

Non essendo sanabile, si dovrà prevedere l'intervento di rimessa in pristino allo stato legittimo, compresa la trasformazione di una camera in cucina.

*Quanto sopra ad espletamento dell'incarico.*

*Massa, 10.06.2020*

**II CTU**

**Geom. Luigi Chioni**