



COMUNE DI CARRARA
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO N. 1 DEL 19/01/2026

U.O. 5.3.1 - Gestione patrimonio

OGGETTO: CESSIONE A TITOLO GRATUITO DELLA NUDA PROPRIETÀ DI AREA CON RISERVA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DA PARTE DELLA "PARROCCHIA DEL BAMBINO GESÙ" A FAVORE DEL COMUNE DI CARRARA, IN ATTUAZIONE DELL'ART. 15, COMMA 3 DELLE N.T.A. DEL POC

PREMESSO che l'art. 2 dello Statuto del Comune di Carrara individua tra le proprie finalità il perseguimento della collaborazione e della cooperazione con tutti i soggetti, pubblici e privati, e la promozione della partecipazione dei cittadini, delle forze sociali, economiche e sindacali alla amministrazione del pubblico interesse e alla organizzazione politica, economica, sociale e culturale del paese;

PRESO ATTO che l'Ente soffre di carenza di impianti sportivi ed alcune palestre presenti nel territorio sono attualmente inutilizzabili per interventi di ristrutturazione;

CONSIDERATO che il Comune ha una notevole richiesta di spazi sportivi da parte di società/ associazioni sportive, enti pubblici scolastici ed enti del terzo settore;

DATO ATTO che il Comune accoglie favorevolmente iniziative pubbliche o private per lo sviluppo sportivo, ricreativo, turistico ed economico della comunità locale;

VISTA la nota pervenuta in data 29/01/2025, prot. 8400/2025 dalla Parrocchia del Bambino Gesù, la quale ha comunicato al Comune di Carrara l'intento di avvalersi della facoltà prevista dall'art. 15 comma 3 delle N.T.A. del POC per realizzare un complesso sportivo sulle aree di proprietà, identificate catastalmente al foglio 73 mappali 547 e 548 per complessivi mq. 1.741,00, stipulando idonea convenzione con il Comune;

PRESO ATTO che:

- la Parrocchia è proprietaria di terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Carrara al foglio 73 mappali 547 e 548 di complessivi mq 1.741 circa;
- nell'attuale POC (Piano Operativo Comunale) dette particelle sono classificate "S2 – attrezzature di interesse comune" ove nella sottozona **s2d** è prevista la possibilità di realizzare impianti sportivi al coperto;
- l'art. 15 comma 3 delle norme tecniche d'attuazione del POC prevede "Negli *spazi, attrezzature e*

[COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.](#)

[documento firmato digitalmente da Nicola Festa e stampato il giorno 23/01/2026 da Faggioni Giuliano.](#)

[Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.](#)

servizi pubblici o di interesse pubblico gli interventi ammessi possono essere realizzati anche da privati, purché in regime di convenzione con il Comune, il quale dovrà a regolare le modalità di attuazione e gestione degli impianti. L'area dovrà essere ceduta preventivamente al Comune che l'assegnerà in diritto di superficie, per un periodo da definirsi in convenzione, con diritto di priorità per lo stesso proprietario. La medesima facoltà è concessa ad altri Enti Pubblici per l'attuazione di interventi in aree di loro proprietà, in tal caso la convenzione dovrà regolare i rapporti fra tutti i soggetti interessati: Ente Pubblico, Comune, Concessionario”;

RICHIAMATA la nota dell'U.O. Patrimonio prot. n. 17178/2025 del 26/02/2025 (agli atti d'ufficio) indirizzata al Settore 6 Governo del Territorio, al Settore 9 Polizia Locale, Sicurezza e Mobilità e al Servizio 5.1.2 Espropriazioni con la quale è stato richiesto se vi fossero motivi ostativi alla predisposizione di detto atto;

VISTA la nota di risposta prot. n. 18890/2025 del 04/03/2025 del Settore 6 Governo del Territorio, da cui non si rilevano motivi ostativi a quanto richiesto;

PRESO ATTO che la Parrocchia del Bambino Gesù ha richiesto in data 22/4/2025, prot. n. 34704/2025 al Comune di Carrara parere preventivo al progetto, ai sensi dell'art. 28 del R.E.C., per la costruzione di un impianto sportivo sull'area di proprietà sita in Carrara (MS) località Perticata via Carducci, distinta catastalmente al foglio 73 mappali 547 e 548;

DATO ATTO che tale istanza è stata successivamente integrata da documentazione tecnica presentata dalla Parrocchia in data 26/5/2025, prot. n. 49562/2025;

PRESO ATTO del parere rilasciato dal Dirigente del Settore 6 Governo del Territorio, ing. Luca Amadei, in data 3/6/2025 prot. n. 51858/2025 che recita “*Parere favorevole a condizione che le aree cedute al Comune, ai sensi dell'art. 15 comma 3 delle N.T.A. del P.O.C. riguardino tutte le opere di nuova costruzione*”;

CONSIDERATO che:

- per quanto suddetto la Parrocchia del Bambino Gesù cederà al Comune di Carrara la nuda proprietà dell'area identificata catastalmente al fg. 73 mappali 547 e 548, riservandosi il diritto di superficie per 99 (novantanove) anni al fine di realizzare e mantenere un impianto sportivo;
- il valore della nuda proprietà è stato stimato in € 10.064,62 sulla base della perizia del Geom. Paolo Benvenuti di Carrara pervenuta in data 11/12/2025, prot. n. 120712/2025, conservata agli atti;
- la Parrocchia costruirà sull'area un impianto sportivo che verrà messo a disposizione della collettività per almeno tre mattine a settimana, dalle ore 8.00 alle 13.00, durante il periodo dal 15 settembre al 15 giugno;

RITENUTO, alla luce di quanto suddetto, stante la notevole rilevanza sociale e sportiva della proposta progettuale presentata, accoglierla e conseguentemente adottare una convenzione che regoli i rapporti tra le parti;

RICHIAMATO il POC;

VISTO il Regolamento di Contabilità;

VISTO il D.Lgs. 118/2011;

ACQUISITI i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 dal Dirigente del Settore 5 Lavori Pubblici ed Attuazione PNRR Ing. Nicola Festa e dal Dirigente del Settore Risorse umane, finanziarie e societarie Dott. Massimiliano Germiniasi, in ordine rispettivamente alla regolarità tecnica e alla regolarità contabile, posti in allegato al presente atto;

[COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.](#)

[documento firmato digitalmente da Nicola Festa e stampato il giorno 23/01/2026 da Faggioni Giuliano.](#)

[Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.](#)

Su proposta dell'Assessore Orlandi Carlo con delega al Patrimonio, Partecipazioni e Sviluppo Economico;

VISTO l'art. 48 del predetto D.Lgs. 267/2000;

D E L I B E R A

stante le motivazioni espresse in narrativa,

1. di accogliere favorevolmente la proposta presentata dalla Parrocchia del Bambino Gesù di realizzare un impianto sportivo polivalente sull'area di sua proprietà, ai sensi dell'art. 15 comma 3 delle N.A.T. del POC, previa stipula di un atto convenzionale con il Comune di Carrara;
2. di acconsentire che la Parrocchia del Bambino Gesù ceda al Comune di Carrara la nuda proprietà dell'area di mq 1741 circa, in località Perticata, identificata al Catasto Terreni del Comune di Carrara al fg. 73, mappali 547 e 548, e che la stessa contestualmente si riserva il diritto di superficie sull'area stessa per novantanove anni al fine di realizzare un impianto sportivo polivalente;
3. di approvare il progetto dell'impianto sportivo e lo schema convenzionale di cessione che disciplina i rapporti tra le parti, quali allegati al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;
4. di dare atto che tutte le spese di quanto suddetto saranno a carico della Parrocchia del Bambino Gesù, come da schema convenzionale allegato;
5. di inviare la presente deliberazione al Dirigente del Settore Lavori Pubblici ed Attuazione PNRR e al Dirigente del Settore Governo del Territorio per l'adozione dei provvedimenti conseguenti.

Con separata votazione, palesemente espressa,

D E L I B E R A

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267, ai fini di determinare un'accelerazione del procedimento.



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

PARERE AI SENSI DELL'ART.49 DEL D.L.GS. 267/2000 SULLA PROPOSTA DI
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO N° 1 CON OGGETTO:

**CESSIONE A TITOLO GRATUITO DELLA NUDA PROPRIETÀ DI AREA CON RISERVA
DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DA PARTE DELLA "PARROCCHIA DEL BAMBINO
GESÙ" A FAVORE DEL COMUNE DI CARRARA, IN ATTUAZIONE DELL'ART. 15,
COMMA 3 DELLE N.T.A. DEL POC**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: PARERE FAVOREVOLE

CARRARA il 19/01/2026

Il Dirigente

Festa Nicola

"Documento firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti di cui agli art.21, 23, 23bis e 23ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 e s.m.i. - Codice dell'Amministrazione digitale. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati del Comune di Carrara."



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

PARERE AI SENSI DELL'ART.49 DEL D.L.GS. 267/2000 SULLA PROPOSTA DI
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO N° 1 CON OGGETTO:

**CESSIONE A TITOLO GRATUITO DELLA NUDA PROPRIETÀ DI AREA CON RISERVA
DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DA PARTE DELLA "PARROCCHIA DEL BAMBINO
GESÙ" A FAVORE DEL COMUNE DI CARRARA, IN ATTUAZIONE DELL'ART. 15,
COMMA 3 DELLE N.T.A. DEL POC**

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE: PARERE FAVOREVOLE

CARRARA il 19/01/2026

Il Dirigente
Massimiliano Germiniasi

"Documento firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti di cui agli art.21, 23, 23bis e 23ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 e s.m.i. - Codice dell'Amministrazione digitale. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati del Comune di Carrara."



COMUNE DI CARRARA
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

CESSIONE A TITOLO GRATUITO DELLA NUDA PROPRIETÀ DI AREA CON RISERVA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi , il giorno del mese di
in Carrara, Piazza 2 Giugno, nella residenza Comunale.

Avanti a me, Dott. Paolini Alessandro, Segretario Comunale di Carrara,

alla presenza dei testimoni

sono presenti:

1) la “Parrocchia del Bambino Gesù” con sede in Carrara, via Perticata, iscritta al n. 117/87 del Registro delle Persone Giuridiche presso l’Ufficio Territoriale del Governo di Massa Carrara – codice fiscale 91002470457, in persona del Sacerdote Leonardo Biancalani, nato a (LU) il - codice fiscale , nella sua qualità di legale rappresentante della Parrocchia, che interviene al presente atto giusta autorizzazione rilasciata in data 21/11/2025, prot. n. 9294/04/25 a firma di Cancelliere Marino Navalesi – Ordinario Diocesano della sede Vescovile di Massa Carrara - Pontremoli, di seguito nel presente atto denominata “Parrocchia”;

2) il Comune di Carrara, con sede in Carrara, Piazza 2 Giugno n. 1, codice fiscale e partita IVA 00079450458, in persona del Dott. Nicola Festa, nato a , il , domiciliato presso la casa comunale di Carrara, in qualità di Dirigente del Settore Lavori Pubblici ed Attuazione PNRR, tale nominato con atto di assegnazione della Sindaca del Comune di Carrara prot. n. 29913/2024 del 12 aprile 2024, nonché in esecuzione della delibera di C.C. n. del , di seguito nel presente atto denominato semplicemente “Comune”;

PREMESSO che

- la Parrocchia del Bambino Gesù è proprietaria delle aree ubicate in Carrara, località Perticata, via Carducci, contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Carrara al foglio 73, particelle 547 e 548 di complessivi mq 1.741,00, alla stessa pervenute rispettivamente:

- il terreno rappresentato dalla particella 547 del fg. 73 con atto di permuta rogato dal dott. Luciano Petrillo, notaio con sede in Massa, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti della Spezia e Massa, repertorio n. 7025, raccolta n. 5205 del 2 luglio 2018, registrato in trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Massa



COMUNE DI CARRARA
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

Carrara in data 5/7/2018 al n. 4738 del registro particolare e al n. 6164 del registro generale;

- parte del terreno rappresentato dalla particella 548 del fg. 73, per il quale dei 14/16 con atto di compravendita rogato dal dott. Giulio Faggioni, notaio in Carrara, repertorio n. 12583 del 21 maggio 1991, registrato in trascritto in Massa in data 28/5/1991 al n. 2860 del registro particolare, per la quota residua la piena proprietà con sentenza dichiarativa di usucapione del 13/1/1995 emessa dalla Pretura di Massa – repertorio n. 13116 – registrata in , trascritta il 6/4/1995 al n. 1902 del registro particolare e n. 2726 del registro generale e trascritta in data 17/5/1995 al n. 2737 del registro particolare e 3837 del registro generale;

- dette aree nell'attuale Piano Operativo Comunale sono classificate "S2 attrezzature di interesse comune" – sottozona S2d – e per le stesse è prevista la possibilità di realizzare impianti sportivi al coperto;

- l'art. 15 comma 3 delle N.T.A. dispone che *"Negli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico... gli interventi ammessi possono essere realizzati anche da privati, purché in regime di convenzione con il Comune, il quale dovrà regolare le modalità di attuazione e gestione degli impianti. L'area dovrà essere ceduta preventivamente al Comune che l'assegnerà in diritto di superficie, per un periodo da definirsi in convenzione, con diritto di priorità per lo stesso proprietario. La medesima facoltà è concessa ad altri Enti Pubblici per l'attuazione di interventi in aree di loro proprietà, in tal caso la convenzione dovrà regolare i rapporti fra tutti i soggetti interessati: Ente Pubblico, Comune, Concessionario."*

- la Parrocchia del Bambino Gesù è proprietaria, altresì, di altre aree attigue sulle quali è in fase di realizzazione un complesso per giochi bimbi, sala multifunzionale e servizi;

- la stessa Parrocchia è dotata di un campo da calcetto utilizzato da numerosi ragazzi che gravitano attorno all'organizzazione della "Casa Rossa" (comunità cattolica impegnata nell'aggregazione sociale), i quali esprimono il desiderio di poter svolgere anche altre attività sportive quali basket e pallavolo;

- è sempre stata volontà della Parrocchia di dotarsi di un impianto sportivo per basket e pallavolo;

- a tal fine in data 29/01/2025 con istanza prot. 8400/2025 la Parrocchia del Bambino Gesù ha comunicato al Comune di Carrara l'intento di avvalersi della



COMUNE DI CARRARA
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

facoltà prevista dall'art. 15 comma 3 delle N.T.A. del POC al fine di realizzare, stipulando idonea convenzione con il Comune, un complesso sportivo sulle aree identificate catastalmente al foglio 73 mappali 547 e 548 per complessivi mq. 1.741,00;

- la Parrocchia del Bambino Gesù ha richiesto in data 22/4/2025, prot. n. 34704/2025 al Comune di Carrara parere preventivo, ai sensi dell'art. 28 del Regolamento edilizio comunale, approvato con deliberazione di C.C. n. 40 del 8/5/2009 e successive variazioni ed integrazioni, in merito alla "Realizzazione di impianto sportivo" sull'immobile sito in Carrara (MS) località Perticata via Carducci, contraddistinto catastalmente al foglio 73 mappali 547 e 548;

- la Commissione edilizia nella seduta n. 10 del 29/5/2025 ha espresso, in merito a detta istanza, parere favorevole, con nota prot. n. 51858/2025 del 3/6/2025 a condizione che le aree cedute al Comune, ai sensi dell'art. 15 comma 3 delle N.T.A. del P.O.C., riguardino tutte le opere di nuova costruzione;

- l'Amministrazione Comunale, dando atto della notevole rilevanza sociale e sportiva della proposta, con delibera di Consiglio Comunale n. del si è espressa favorevolmente all'intervento, quale risulta dal progetto presentato ed ha approvato il presente schema di convenzione.

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

I – Trasferimento della nuda proprietà con riserva del diritto di superficie

Articolo 2 – Consenso ed immobile

La "Parrocchia del Bambino Gesù" con sede in Carrara, via Perticata, come sopra costituita e rappresentata cede a titolo gratuito al Comune di Carrara, che accetta ed acquista, la nuda proprietà dei terreni ubicati in Carrara, località Perticata, riservandosi sugli stessi per la durata di anni 99 (novantanove) il diritto di superficie, finalizzata alla realizzazione dell'impianto sportivo di cui al progetto, che previa visione delle parti si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessa la lettura dei suoi contenuti su espressa richiesta delle parti, che dichiarano di ben conoscerne il contenuto, e con il mio consenso.

Detti terreni con accesso da via Perticata, confinano:



COMUNE DI CARRARA
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

- l'area rappresentata nel foglio 73 dal mappale 547 confina a nord con il mappale 527 di proprietà della "Parrocchia del Bambino Gesù", ad ovest con la via Perticata, ad est con il mappale 546 di (nome proprietario.....), a sud con il mappale 548 di proprietà della Parrocchia del Bambino Gesù;

- l'area rappresentata nel foglio 73 dal mappale 548 confina a nord con il mappale 547 di proprietà della "Parrocchia del Bambino Gesù", ad ovest con la via Perticata, ad est con il mappale 549 di (nome proprietario.....) e via vicinale Turigliano ed a sud con il mappale 311 di (nome proprietario),

salvo se altri e più precisi confini.

Rappresentazione catastale:

I terreni di cui viene ceduta la nuda proprietà sono rappresentanti al Catasto terreni del Comune di Carrara nel foglio 73, dalle seguenti particelle:

--- particella 547, seminativo irriguo arborato di classe 2, di mq. 140, reddito domenicale Euro 1,34, agrario Euro 0,40, giusto frazionamento del 11 luglio 2017, pratica n. MS0039958 in atti dal 11 luglio 2017;

--- particella 548, seminativo irriguo arborato di classe 2, di mq. 1.594, reddito domenicale Euro 15,23, agrario Euro 4,53, giusto frazionamento del 11 luglio 2017, pratica n. MS0039958 in atti dal 11 luglio 2017;

I confini, i dati catastali, lo stato di quanto innanzi trasferito sono stati riportati su dichiarazioni delle parti.

Articolo 3 – Patti di natura reale

Il trasferimento della nuda proprietà è effettuato con ogni accessorio, accessione, pertinenza, comunione, nello stato di fatto in cui l'oggetto si trova, con tutte le servitù nascenti e/o derivanti dall'uso cui il bene è destinato.

La Parrocchia dichiara e garantisce che quanto trasferito con il presente atto ha le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Carrara in data _____, che si allega al presente atto, quale sua parte integrante e sostanziale, sotto la lettera "B", omessa la lettura dei suoi contenuti su espressa richiesta delle parti, che dichiarano di ben conoscerne il contenuto, e con il mio consenso, e che fino alla data del trasferimento della nuda proprietà non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno.

Articolo 4 – Possesso e garanzie

La parte acquirente è immessa nel possesso giuridico di quanto acquistato.

La parte cedente garantisce legittima provenienza, legittimo possesso, libero e pacifico godimento e disponibilità di quanto trasferito, pervenutole come indicato in premessa. Garantisce inoltre la libertà da canoni, oneri e vincoli reali e specialmente da pregiudizievoli formalità ipotecarie, ad eccezione delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti da regolamenti o piani comunali o locali in genere.

Ai sensi dell'art. 10 della L. 21 novembre 2000, n. 353, per i vincoli dalla stessa normativa previsti, la parte cedente dichiara che i terreni oggetto di questo atto non sono stati percorsi da fuoco negli ultimi quindici anni.

Articolo 5 – Ipoteca legale

Ad esuberanza la parte alienante rinuncia all'ipoteca legale, con esonero da ogni e qualsiasi responsabilità per il competente Direttore dell'Agenzia del Territorio.

II - Regolamentazione del diritto di superficie

Articolo 6 - Vincolo di destinazione

La presente cessione è effettuata in vista della realizzazione da parte del cedente, in qualità di titolare del diritto di superficie dell'impianto sportivo suddetto, da intendersi quale motivo comune ad entrambe le parti, unico, espresso e determinante del consenso.

Il diritto di superficie, quale diritto di fare e di mantenere una costruzione, sarà esercitato nei limiti e con le modalità fissate nel presente con valore di convenzione ai sensi della previsione dell'art. 15 comma 3 delle N.T.A.

Tutte le aree destinate ad impianti sportivi, le aree pertinenziali, gli edifici, i manufatti realizzati rimarranno vincolati alla destinazione sportiva e alle modalità di utilizzazione indicate nella presente convenzione e nel permesso di costruire.

Articolo 7 – Obblighi del superficiario

Tutte le opere relative all'impianto sportivo, pertinenziali, annessi e connessi dovranno essere realizzate nell'area di cui il Comune è nudo proprietario, in



COMUNE DI CARRARA
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

ottemperanza dell'art. 15, comma 3 del NTA del POC ed al corrispondente obbligo che la Parrocchia assume con il presente atto.

L'approvazione del presente atto costituisce titolo idoneo per il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione dell'impianto sportivo di basket, pallavolo, spogliatoi e parcheggi di cui agli elaborati grafici allegati, la cui realizzazione dovrà avvenire integralmente nelle aree dette in diritto di superficie.

La Parrocchia inizierà i lavori per la costruzione dell'impianto sportivo entro un anno dal rilascio del permesso di costruire, con possibilità di un rinvio per altri due anni.

Il rinvio dovrà essere motivato e richiesto dalla Parrocchia del Bambino Gesù almeno 30 giorni prima dello scadere del primo anno.

La Parrocchia si obbliga per sé, ed eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire tutte le opere dell'intervento nel rispetto ed in conformità delle norme in materia, in conformità al progetto presentato e nel rispetto di quanto disposto nel permesso di costruire.

La Parrocchia si obbliga ad osservare le destinazioni d'uso previste in progetto, nel rispetto delle norme vigenti in materia e delle relative prescrizioni, dichiarando di assumere ogni responsabilità anche in ordine all'idoneità delle opere progettate per l'esercizio dell'attività sportiva, nonché a definire l'istruttoria anche catastalmente.

Gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione saranno a totale carico della Parrocchia se dovuti ai sensi di legge ed in base alle tariffe stabilite dal regolamento comunale.

La Parrocchia si impegna a mettere a disposizione della collettività realizzata, per tre mattine settimanali: lunedì, mercoledì, venerdì, dalle ore 8 alle ore 13, durante il periodo dal 15 settembre al 15 giugno per:

- Attività scolastiche;
- Attività sportive e di riabilitazione motoria ANFASS Massa Carrara via del Castellaro;
- Attività Ginniche Università del tempo libero;
- Attività Ginniche in genere;
- Attività insegnamento ballo.

E' fatta salva la possibilità delle parti di pervenire a diverso accordo utilizzatorio.

Articolo 8 – Controversie

Qualsiasi controversia dipendente dalla interpretazione e/o esecuzione del presente atto, ove non si pervenga ad accordo bonario, sarà demandata al Tribunale Ordinario di Massa, escluso il ricorso agli arbitri.

Articolo 9 - Regime fiscale

Il presente contratto viene trascritto nei Registri Immobiliari e registrato a cura del Comune e a spese della Parrocchia. Le spese del presente atto e le altre, accessorie e conseguenti, sono a carico della Parrocchia che dichiara di assumerle.

Ai fini della repertoriazione e registrazione del presente atto le parti dichiarano che il valore della nuda proprietà, ceduta a titolo gratuito, è pari ad € 10.064,62, come risulta dalla perizia redatta dal Geometra Paolo Benvenuti con sede in Carrara, formulata sulla base di metodo comparativo ed indagine di mercato, applicando il principio valutativo mediando tra il valore agricolo e il valore edificabile e comparando il valore del diritto di superficie con quello dell'usufrutto.

Dalla perizia, conservata agli atti dell'U.O. Gestione Patrimonio si evince che:

- il valore della piena proprietà è pari ad € 116.000,00;
- il valore del diritto di superficie è pari ad € 105.935,38
- il valore della nuda proprietà è pari ad € 10.064,62.

Le parti richiedono che al presente trasferimento sia applicata l'imposta di registro in misura fissa, ai sensi dell'articolo 40 del D.P.R. 131/86 ed il pagamento dell'imposta ipotecaria in misura fissa, in virtù della speciale disciplina prevista dall'art. 2 della Tariffa allegata al D.P.R. n. 347/1990 in relazione alle trascrizioni effettuate a favore di Regioni, Province e Comuni. (In tale direzione ed a conferma si richiama risposta a interpello n. 293 /2021, secondo cui tanto le modifiche contenute nell'art. 35, comma 10-bis, lettera b) del decreto legge 223 del 2006 quanto quelle introdotte con l'art. 10 del d.lgs. n. 23 del 2011, non hanno avuto alcun effetto abrogativo o limitativo in relazione alla disposizione contenuta nell'art. 2 della tariffa allegata al TUIC).

Articolo - 10

Del presente atto - scritto in gran parte con mezzi elettronici da persona di mia fiducia ed in piccola parte a mano da me Segretario Generale su pagine di ...



COMUNE DI CARRARA
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

fogli - ho dato lettura alle parti, che lo approvano e lo sottoscrivono in calce ed a margine dei fogli intermedi.

p. Il Comune di Carrara

p. La Parrocchia del Bambino Gesù

Il Segretario Generale

**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI CAMPO DA BASKET E PALLAVOLO
A SERVIZIO DELLA PARROCCHIA "GESU' BAMBINO", IN LOCALITA'
PERTICATA, VIA GIOSUE' CARDUCCI – VIA PERTICATA
AL CATASTO FOGLIO N 73 PARTICELLE A, 314, 390, 8, 527, 547, 548**

PROPRIETA': PARROCCHIA GESU' BAMBINO

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

La Parrocchia Gesu' Bambino, della Perticata, nella figura del parroco, Don Augusto Lucchesi, ed altri fattivi collaboratori, ha, da almeno venti anni, intrapreso iniziative di integrazione sociale ed educazione dei propri parrocchiani e non, con particolare attenzione ai giovani.

La "Casa Rossa", ormai conosciuta in tutto il nostro territorio, ne è la dimostrazione tangibile; in questa struttura operano educatori di una comunità di giovani che, in essa, trovano un punto di riferimento, di ascolto e di consiglio e dove vengono coltivati e trasmessi valori di amicizia, responsabilità e dedizione sotto tutti gli aspetti della vita, dallo sport allo studio, alla cultura, al lavoro ed alle relazioni umane.

Attraverso la "Casa Rossa" molti di questi ragazzi, ormai adulti, si sono associati ed hanno dato vita ad attività lavorative nel campo della ristorazione, della agricoltura, nell'assistenza ai giovani ove, ogni anno, dalla struttura partono circa un centinaio di ragazzi tra i dieci ed i tredici anni, ed una sessantina tra i quattordici ed i trenta, per trascorrere periodi estivi in strutture ricettive presso il Santuario dell'Argegna.

I ragazzi della "Casa Rossa" hanno costituito un "Banco di Solidarietà" che, da più di dieci anni, consegna, mensilmente, pacchi di generi alimentari a oltre cinquanta famiglie che si trovano in gravi difficoltà economiche.

In questo clima di partecipazione e solidarietà il Parroco, Don Augusto Lucchesi, ha ritenuto di ampliare la propria opera mettendo a disposizione aree della parrocchia stessa, per creare un complesso di attività complementari ed integrative a quelle esistenti.

Così è nata l'idea di realizzare una struttura, centrale al territorio, che potesse essere fruibile non solo dai residenti parrocchiani, ma aperta ad altre iniziative di partecipazione e integrazione sociale, con orientamento a realizzare una struttura per bambini, per ragazzi, per anziani e meno anziani fruibile durante tutto l'arco dell'anno.

Per quanto sopra è in corso di costruzione un intervento che comprende un parco giochi all'aperto per bambini, un campo da bocce coperto, un fabbricato per giochi al coperto, bar e servizi.

La posizione della Perticata risulta strategica, perché è centrale tra Marina di Carrara e Carrara ed è limitrofa alle scuole di infanzia ed elementari "A.Nardi".

Nel nostro territorio esiste una sola struttura con stesse caratteristiche, ubicata presso la Parrocchia di via Bassagrande in Marina di Carrara, che, per l'ubicazione decentrata e per la folta comunità Marinella ne diventa un uso esclusivo.

Il parco giochi, attualmente in fase di realizzazione, nasce con precise caratteristiche:

1) "INCLUSIVITA'" cioè con la possibilità di utilizzo dei giochi da parte di tutti i bambini anche di quelli che hanno problemi motori, visivi, uditivi o altro. L'inclusione sociale ha l'obiettivo di eliminare qualsiasi forma di discriminazione all'interno di una società, ma sempre nel rispetto della diversità che può riguardare razza, sesso, cultura, religione, disabilità.

2) Possibilità di fruizione dei giochi fino ad età di 12 anni e della struttura, nel suo complesso, fino ad età avanzate.

3) Sicurezza

4) Durata e manutenzione

[COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.](#)

[e stampato il giorno 23/01/2026 da Faggioni Giuliano.](#)

[Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.](#)

Attualmente è sorta la possibilità, attraverso finanziamenti di privati, di realizzare anche il campo da basket e pallavolo con relativi spogliatoi.

Descrizione area di intervento

L'area di intervento, in località Perticata, via Giosuè Carducci, è totalmente pianeggiante ed è costituita da un appezzamento di terreno, distinto catastalmente al foglio 73 mappali A, 314, 390, 8, 527, 547, 548, per una superficie fondiaria pari a **Mq 7404,00 escluso "casa Rossa"**

L'intervento di ampliamento insiste sulle particelle 547 e 548.

Destinazione urbanistica – Descrizione dell'intervento

Nell'attuale POC le aree di cui al foglio **73 particelle 547 e 548, di complessivi mq 1741,00**, sono classificate **s2- attrezzature di interesse comune-** ove nella sottozona **s2d è prevista la possibilità di realizzare impianti sportivi al coperto**. Le suddette aree sono inserite nelle aree soggette ad esproprio. Si specifica che nel POC sono riportati numeri di particelle diversi dalle attuali e che, comunque, come previsto all'art. 15 comma 3 del POC, gli interventi ammessi possono essere realizzati anche da privati, con diritto di priorità per lo stesso proprietario delle aree per il quale diritto di proprietà è stata fatta richiesta formale inviata alla Amministrazione del Comune di Carrara in data 29 Gennaio 2025 e protocollata al n 0008400.

Indici Urbanistici

Circa gli indici urbanistici si è fatto riferimento al DM 1444 del 2 Aprile 1968, art 7 (limite di densità edilizia) dove per le ZONE "B", per Comuni con popolazione compresa tra 50.000 e 200.000 abitanti è consentita densità fondiaria pari a 6 mc/mq.

Come rappresentato dettagliatamente nell'elaborato grafico TAV.2 si riassumono i dati urbanistici:

Totale Superficie Fondiaria	mq. 7.404,00
Totale SE Esistente (vedi tavola5)	mq. 963,51
Totale SE in corso di costruzione	mq. 257,55
Totale SE di progetto (campo Basket+spogliatoi)	<u>mq. 814,69</u>
TOTALE Generale SUL	mq. 2.035,75
Totale Volume Edifici esistenti	mc. 5.973,13
Totale Volume in corso di costruzione	mc. 876,98
Totale Volume di progetto campo Basket e spogliatoi	<u>mc. 6.000,95</u>
TOTALE Generale Volume compreso basket	mc. 12.851,06

TOTALE VOLUME AMMISSIBILE = mq 7404,00 x 6 mq/mq = mc. 44.424,00 >> di mc. 12.851,06

N° Posti Auto da normativa = $2035,75/100 \times 2 = 41$

N° Posti Auto totali = 55 > di 41

Superficie a parcheggio minima (12.851,06/10) = mq 1285,11

Superficie a parcheggio totale = mq 1.850

Superfici Coperte totali = mq 1764,00

Rapporto di Copertura 1764,00/7404,00 = 23,80,00%

Superfici drenanti = mq. 4787,71

% Superfici Drenanti = $4813/7404,00 = 65,00\%$ (escluso "Casa Rossa")

Vincoli

L'area di intervento non risulta essere interessata da vincoli

Dati di progetto

Il progetto prevede, la realizzazione di campo da basket e pallavolo, e spogliatoi.

La SE di progetto, in ampliamento, è pari a mq 814,69 compreso campo basket coperto

Volume fuori terra di progetto in ampliamento è pari a mc 6000,95

Accesso carrabile all'area

L'area oggetto di intervento ha due possibilità di accesso; da via Perticata e da via Turigliano. Il progetto prevede accessi pedonali da via Carducci e accessi carrabili, già esistenti, da via Turigliano e via Perticata.

Fognatura acque nere e acque bianche

L'area è già dotata di allacciamento fognario acque nere con tubazione che scarica nel collettore principale ubicato nella vicina Via Carriona.

Le acque bianche saranno raccolte in cisterna interrata e serviranno sia per l'irrigazione delle aree verdi sia per l'utilizzo nei servizi igienici;

Sicurezza idraulica

Non essendoci vincoli di natura idraulica non si prevedono interventi specifici di messa in sicurezza se non, per sola scelta progettuale, la realizzazione di serramenti a tenuta

Abbattimento barriere architettoniche

In generale gli accessi da via Perticata, da via Turigliano e dal parcheggio antistante la Chiesa saranno assicurati da percorsi pedonali in piano e/o con pendenze inferiori al 6%.

Le porte di ingresso e le porte finestre degli spogliatoi e del campo, avranno battute non superiori a cm 2,5, mentre tutte le porte interne avranno luce netta pari a cm 80.

Quanto sopra al fine di garantire l'accesso e la movimentazione interna anche con eventuali carrozzelle per persone diversamente abili.

L'accessibilità dalla viabilità esterna sarà garantita con accessi carrabili.

Per quanto attiene agli impianti elettrici ed altri accorgimenti sarà rispettata la legge 13/89 e legge regionale 66/2011.

Strutture

Le fondazioni del campo da basket e degli spogliatoi saranno a travi rovesce con completamento a platea

Le strutture in elevazione, sono previste in acciaio di tipo spaziale, con possibilità di rimozione stagionale della copertura per rendere il campo completamente aperto nel periodo estivo; la copertura sarà in telo di PVC anticondensa.

Gli spogliatoi saranno realizzati con struttura portante in cemento armato, con solai in laterizio armato, tipo "bausta", di spessore cm 25 compreso soletta in calcestruzzo di sp. cm 5 con interposta rete elettrosaldata diametro mm 6 a maglia cm 20 x 20.

Pareti ed Intonaci spogliatoi

Le tramezzature interne saranno in laterizio forato sp. cm 12 .

Le pareti di tamponamento saranno realizzate con blocchi termici di spessore cm 38/40 ad alta prestazione di coibentazione termica.

Gli intonaci esterni saranno del tipo isolante, di spessore cm 3 – 4. Gli intonaci interni saranno realizzati con malta a base calce di spessore medio cm 1,5 - 2,0.

Pavimenti e rivestimenti

I pavimenti interni ed esterni saranno in parte in marmo o gres porcellanato, di colore chiaro, incollati al massetto di sottofondo.

I rivestimenti saranno in marmo o ceramica di dimensioni e colori a scelta della D.L.

Le soglie, i ritti, gli architravi delle porte saranno in marmo bianco di Carrara così pure le pedate e le alzate delle scale

Rivestimento esterno

Sarà realizzato con prodotti acrililossanici della "Kaparol" atti a garantire impermeabilizzazione e traspirabilità.

Saranno di colore chiaro al fine di evitare, nei periodi estivi, surriscaldamento delle pareti di tamponamento con notevole miglioramento del comportamento termico delle stesse.

Le pareti di tamponamento saranno rivestite esternamente, in parte, con doghe in legno di larice di altezza circa cm 7, e di color castagno chiaro.

Serramenti esterni ed interni

Le finestre e porte finestre saranno realizzate in alluminio a taglio termico con triplo vetro, con trasmittanza media $U < 1,6$ così da garantire anche un notevole risparmio energetico.

Le persiane esterne saranno in alluminio a stecche di colore chiaro.

Le porte interne saranno in laminato di colore a scelta della D.L.

Impianti di riscaldamento e per acqua calda

Saranno a bassa temperatura a pompa di calore integrati con fotovoltaico

Per la produzione di acqua calda si valuterà in seguito se saranno posizionati, in copertura, idonei pannelli solari, tipo "Wiessman" con accumulatore, integrati con la caldaia, atti a garantire non meno del 50% di produzione di acqua calda per esigenze sanitarie. L'impianto sarà integrato nella copertura stessa.

Impianti elettrici

Saranno realizzati a norma di legge e dotati di idonei sistemi per garantirne la funzionalità e la sicurezza.

Per una miglior descrizione si rimanda agli elaborati grafici di progetto.

Impianto fotovoltaico

Per gli spogliatoi ed il campo basket, sarà realizzato un impianto fotovoltaico atto a garantire almeno il 50% del fabbisogno totale sia per riscaldamento che per produzione di acqua calda.

Parcheggi esterni ed aree drenanti

Come risulta anche dagli elaborati grafici, in relazione anche alle attuali esigenze ed alla zona, nel progetto è prevista una superficie a parcheggio maggiore rispetto a quella minima derivante dalla legislazione vigente.

Il progetto prevede l'utilizzo dell'area a parcheggio esistente, circostante alla chiesa, per circa 1390 mq oltre alla realizzazione di nuovi parcheggi per mq 560 per un totale di **mq 1850,00**

Come si evince dalle TAVOLE di progetto i parcheggi totali, a servizio di tutto il complesso, risultano in numero di **55** contro i minimi di normativa n. **40**.

Da quanto sopra si evince che le superfici a parcheggi sono sufficienti per soddisfare tutte le attività nel loro complesso.

Le superfici dei parcheggi esistenti sono realizzate con pavimentazione drenante costituita da autobloccanti in cemento tipo "Paver". I nuovi parcheggi saranno realizzati con analoga soluzione tecnica. La pavimentazione è di tipo drenante

Acque nere – Gas – Acqua potabile – Energia elettrica

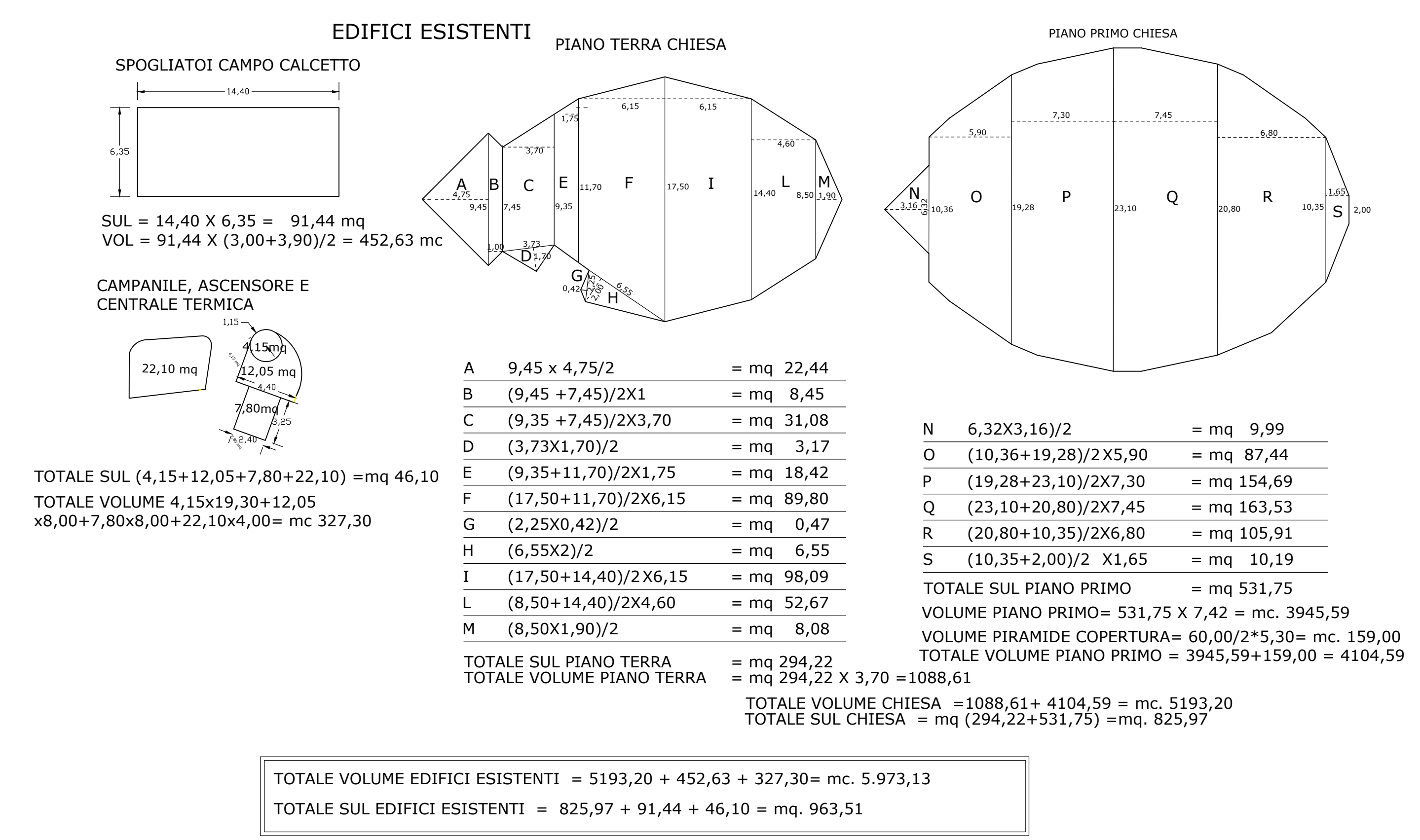
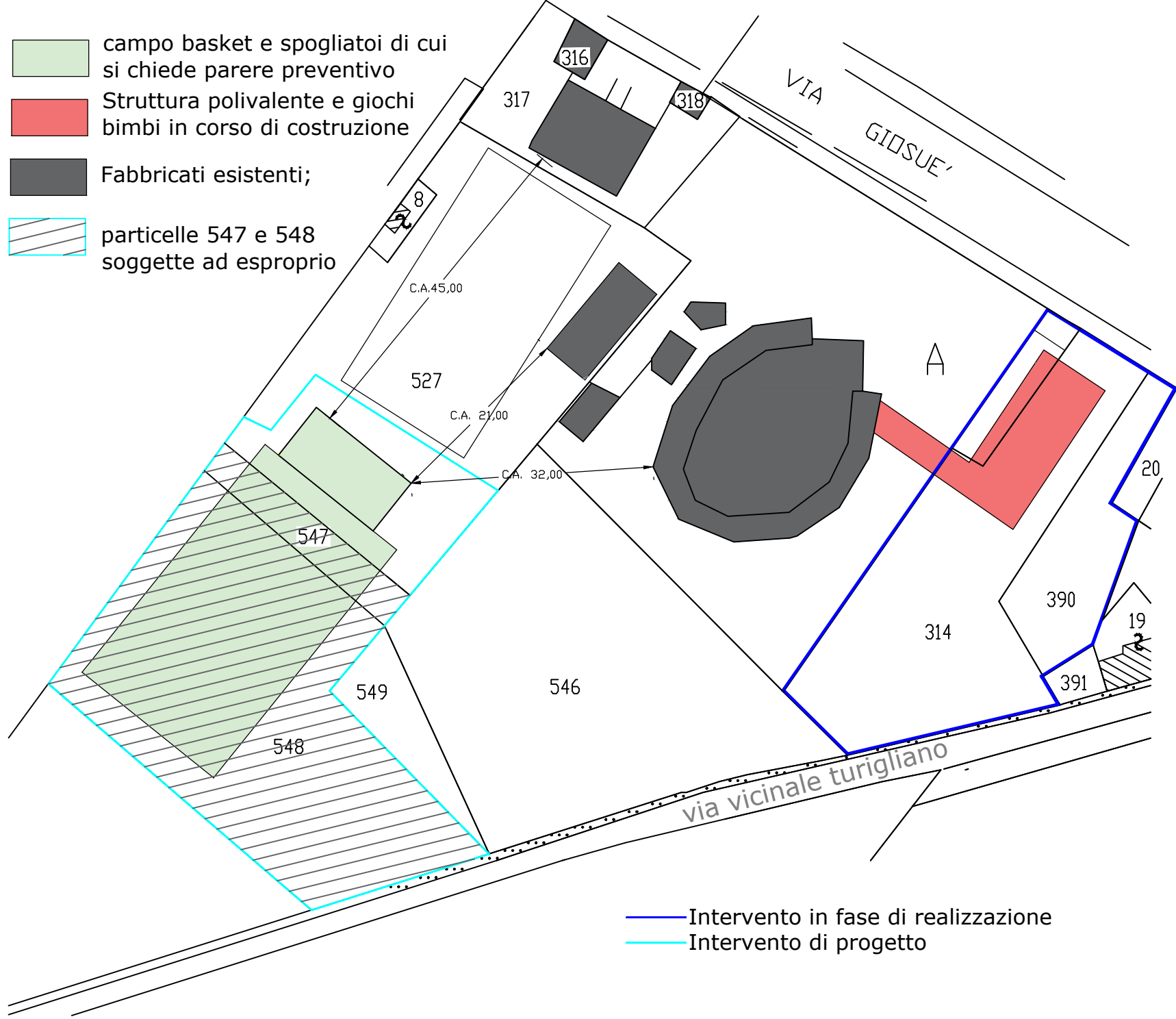
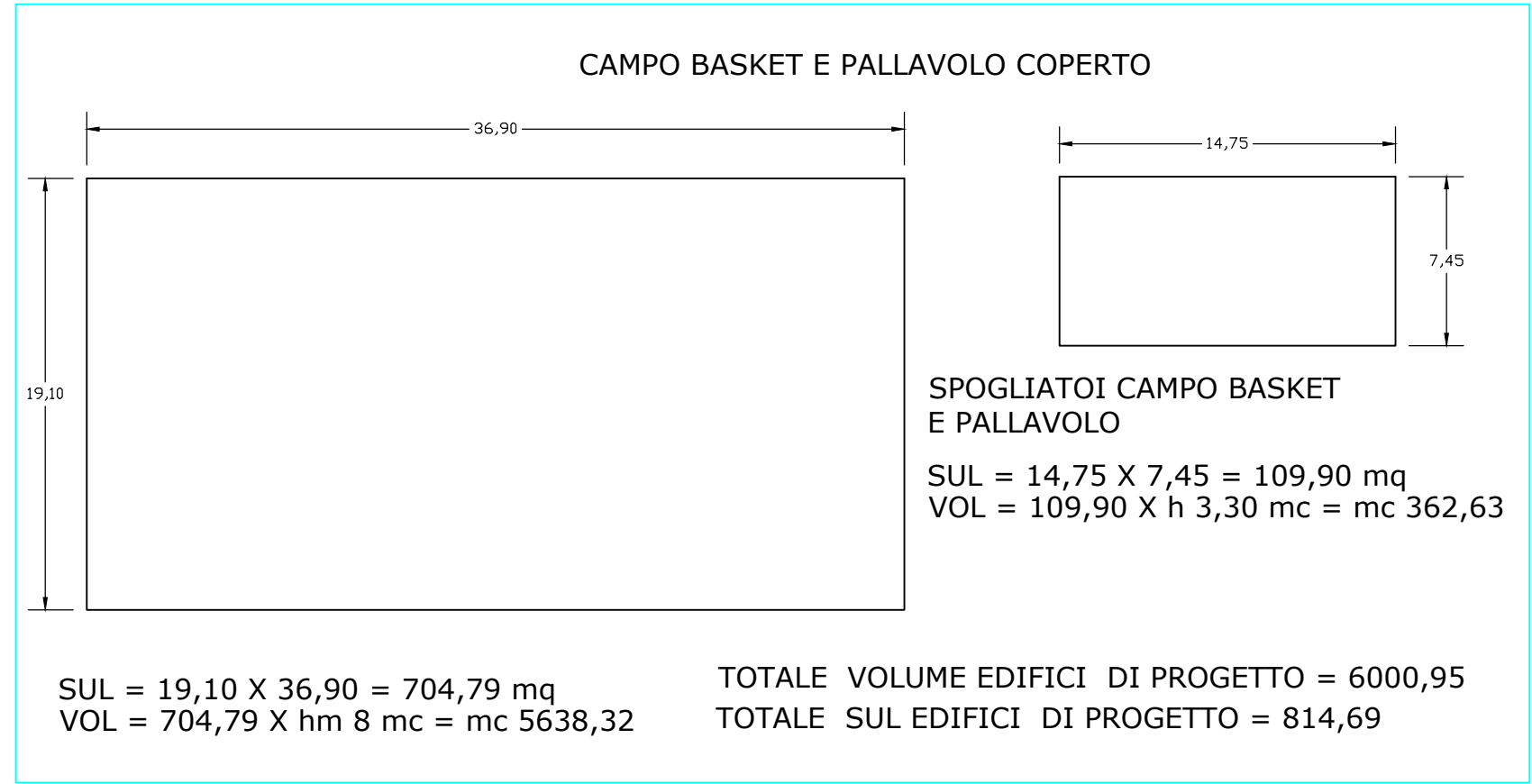
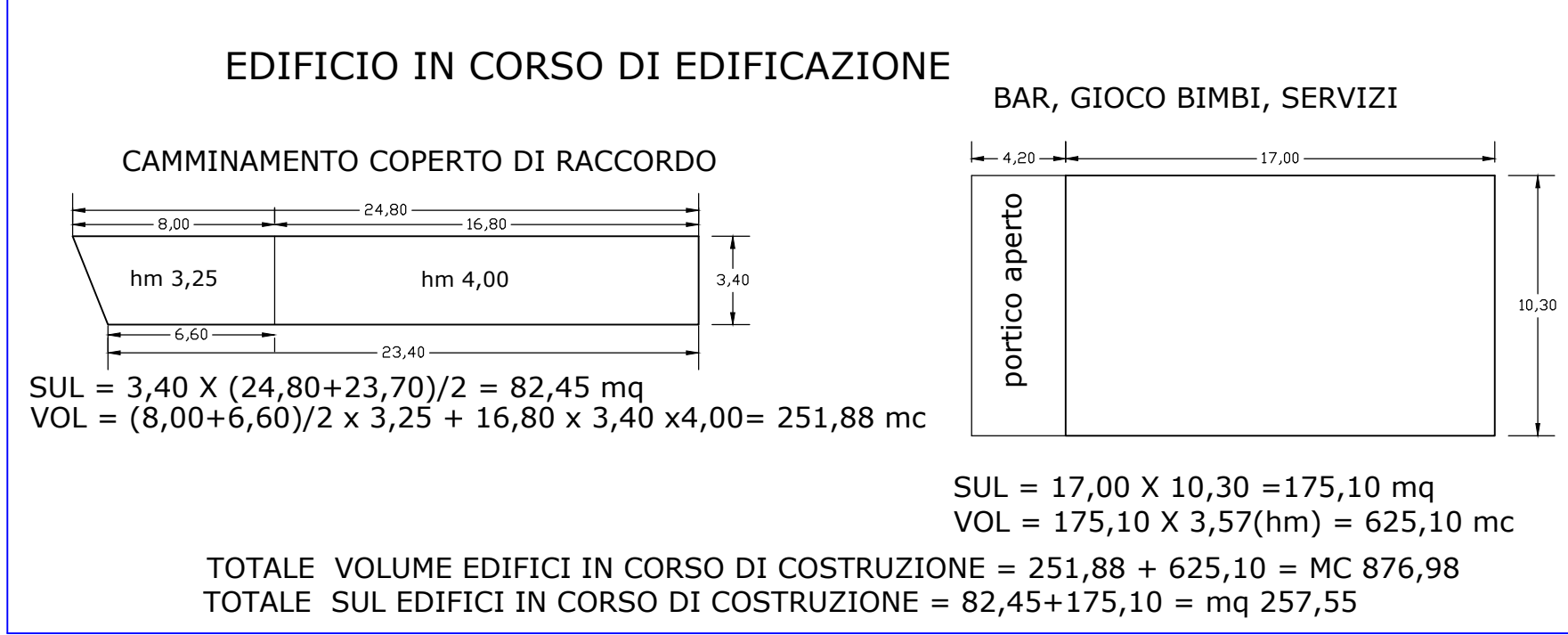
Il compendio immobiliare e l'area in argomento risultano già servite dai servizi di smaltimento acque nere, approvvigionamento acqua potabile, gas ed energia elettrica.

Carrara 20 Maggio 2025

I TECNICI

Geom. Eva Pollina

Ing. Stefano Pollina



TOTALE GENERALE SUPERFICIE FONDIARIA		DESTINAZIONE URBANISTICA	
particella 547	mq 140,00	S2	Attrezzature di interesse comune
particella 548	mq 1594,00	S2c	servizi religiosi
particella A	mq 2510,00	If 6 mc/mq (D.M: 1444 Zona "B")	
particella 527	mq 1790,00		
particella 314	mq 1010,00		
particella 390	mq 320,00		
particella 8	mq 40,00		
TOTALE	mq 7404,00		

N° POSTI AUTO mq Tot. SUL /100 x 2 = 2544,29/100 x2 = 51
N° POSTI AUTO esistenti + progetto = 55

TOTALE VOLUME EDIFICI ESISTENTI = 7553,84
TOTALE VOLUME EDIFICI IN CORSO DI COSTRUZIONE = 876,98
TOTALE VOLUME EDIFICI DI PROGETTO = 6000,95
TOTALE SUL EDIFICI ESISTENTI = mq. 1492,84
TOTALE SUL EDIFICI IN CORSO DI COSTRUZIONE = 257,55
TOTALE SUL EDIFICI DI PROGETTO = 814,69

TOTALE GENERALE VOLUME = mc. 7553,84 + 876,98 + 6000,95 = mc. 14.433,77
TOTALE GENERALE SUL = mq. 1492,84 + 257,55 + 814,69 = mq. 2565,08
TOTALE VOLUME AMMISSIBILE = 7404,00 X 6,00 = mc. 44.424,00 >>mc. 14.433,77
SUPERFICIE DRENANTE 70% CIRCA PARI A CIRCA 5300 MQ

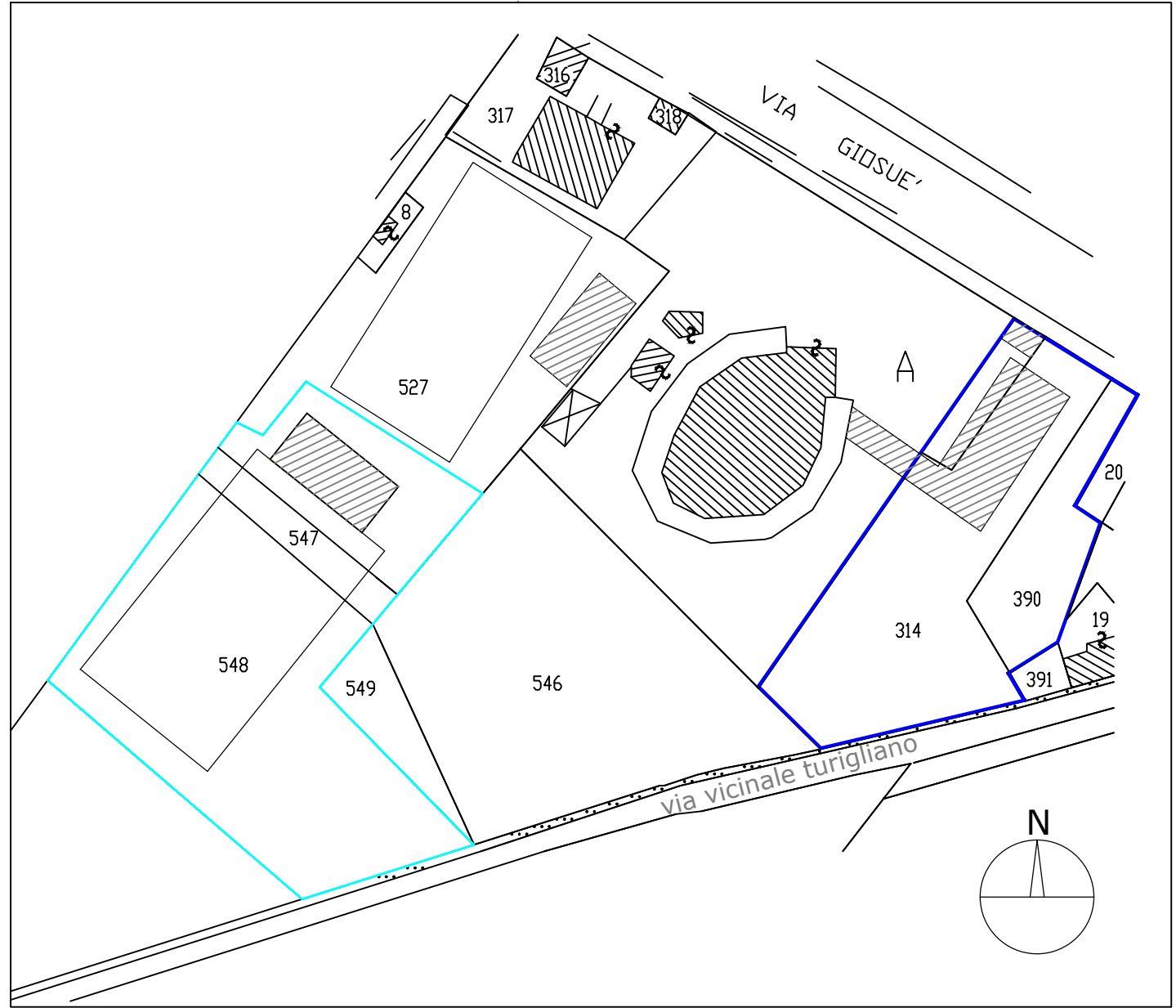
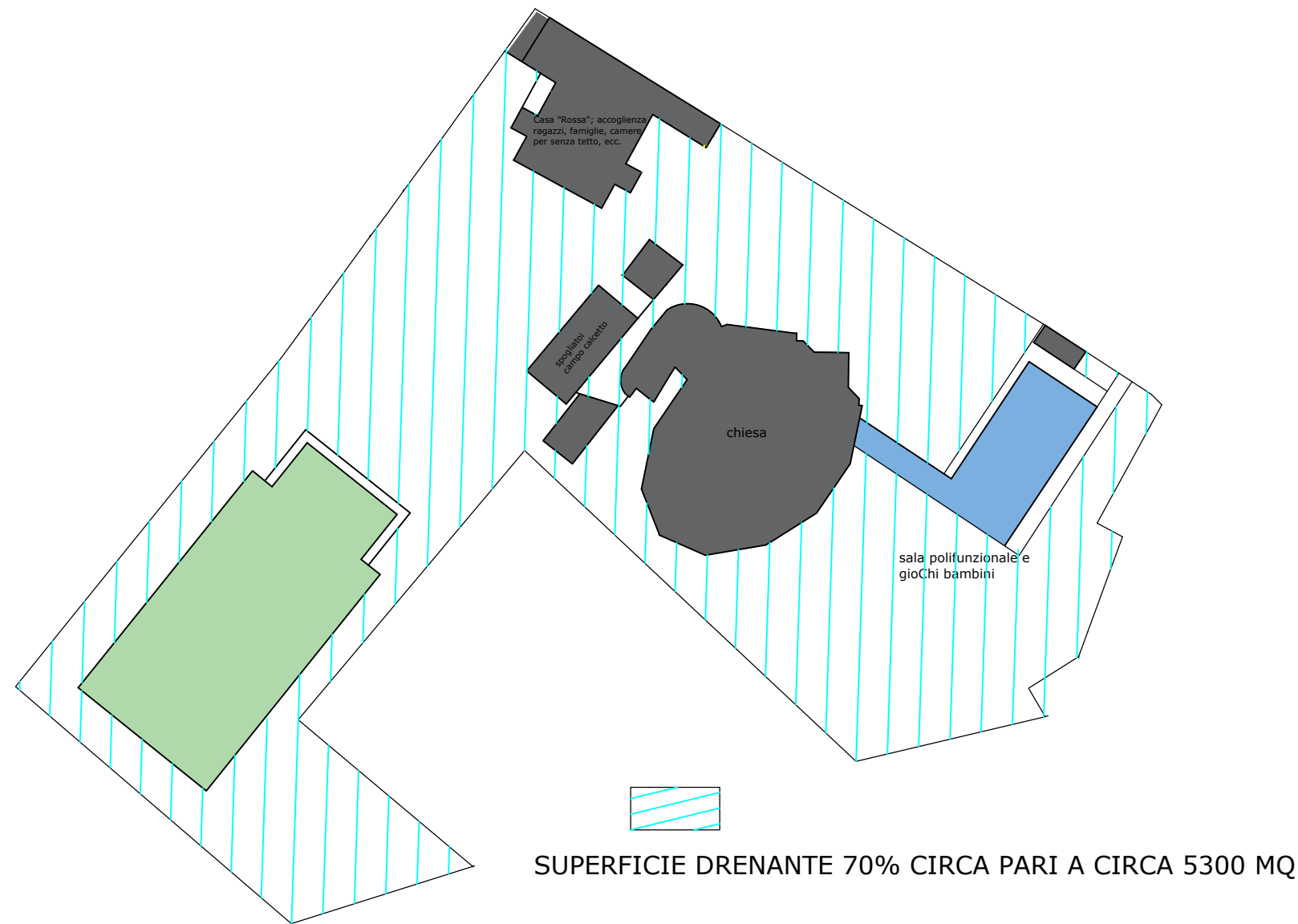
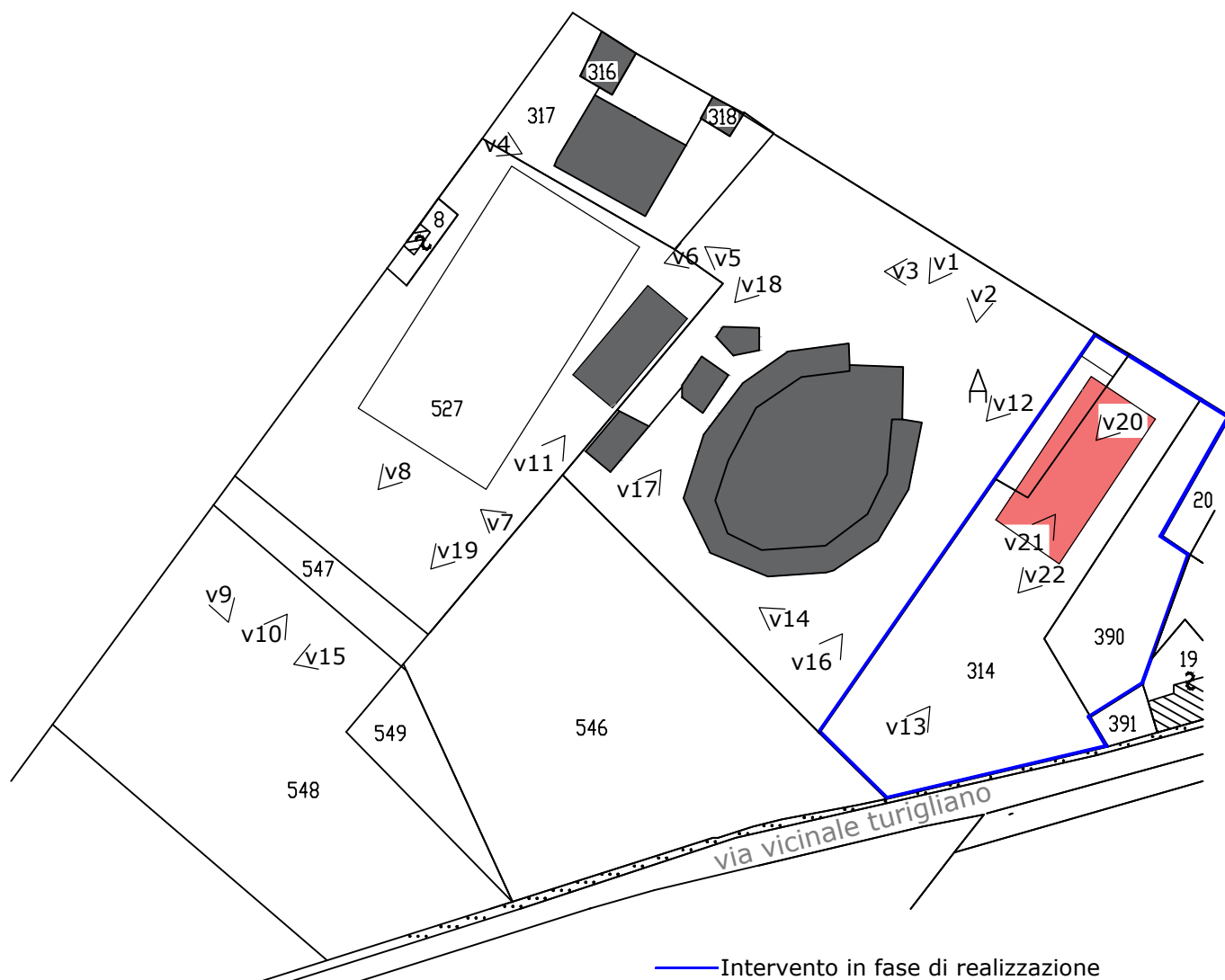


TAVOLA 5	STUDIO TECNICO Geom. Eva Pollina via G. Pascoli 20 Avenza Carrara
	Progetto per la realizzazione di campo basket/pallavolo a servizio della Parrocchia di "Gesù Bambino" in località Perticata, Carrara. Al catasto foglio 73 particelle A, 314, 390, 316, 317, 318, 8, 527, 547, 548
PROPRIETA': PARROCCHIA "GESU' BAMBINO" LOC. PERTICATA CARRARA	
DESTINAZIONE URBANISTICA ; CONTEGGI SUL; CONTEGGI VOLUMI	





stralcio planimetrico: foglio 73 particelle
A, 314, 390, 8, 527, 547, 548

STUDIO TECNICO

Geom. Eva Pollina
via G. Pascoli 20 Avenza Carrara

Progetto per la realizzazione di campo basket/pallavolo a servizio della
Parrocchia di "Gesù Bambino" in località Perticata, Carrara. Al catasto
foglio 73 particelle A, 314, 390, 316, 317, 318, 8, 527, 547, 548

PROPRIETA': PARROCCHIA "GESU' BAMBNO" LOC. PERTICATA CARRARA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

[COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.](#)

[e stampato il giorno 23/01/2026 da Faggioni Giuliano.](#)

[Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.](#)





COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE,
e stampato il giorno 23/01/2026 da I.T. G. Giuliano.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

V2



V3
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
e stampato il giorno 23/01/2026 da Faggeto Giuliano.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.









V7

Copia cartacea da originale digitale.
e stampato il giorno 23/01/2025 da Faggioli Giuliano.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.



V8

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE,
è stampata il giorno 23/01/2014 da Faggioli Giuliano.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.



V9

Copia cartacea di originale digitale,
è stampato il giorno 23/01/2026 da Fagnoli G. & C. S.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.L. 98/02/2005 e successive modificazioni. di originale digitale



V10

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
Stampato il giorno 23/01/2026 da Faggioni Giuliano.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.



COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
e stampato il giorno 23/01/2026 da Faggioni Giulio.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

V11





V13

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE
e stampato il giorno 23/01/2024 da Fagnoli Giulio.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.





V15

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
è stampato il giorno 23/01/2026 da Faggioni Giuliano.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.



COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE,
e stampato il giorno 23/01/2026 da Fuggioni Giuliano,
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs. 83/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

V16



COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE
e stampato il giorno 23/04/2026 da [Pagella Giulio B.](#)
Riproduzione cartacea ai sensi del [D.Lgs. 2/2005](#) / successive modificazioni, di originale digitale.

V17



COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
e stampata il giorno 21/01/2026 da Faggioni Giuliano.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

V18







COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
e stampato il giorno 23/01/2026 da Faggioni Giuliano.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

V21



COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE,
e stampato il giorno 23/01/2020 da Faggioli Giuliano.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs. 93/700.

V22

successive modificazioni, di originale digitale.



COMUNE DI CARRARA
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile
Commissione 2^a

Carrara, 23 Gennaio 2026

Al Presidente del Consiglio Comunale

S E D E

Oggetto: 1) Proposta di deliberazione n.1/2026 "Cessione a titolo gratuito della nuda proprietà di area con riserva del diritto di superficie da parte della "Parrocchia del Bambino Gesù" a favore del Comune di Carrara, in attuazione dell'art. 15, comma 3 delle N.T.A. del Poc";

In merito al parere sulla proposta deliberativa in oggetto, si comunica che la Commissione 2^a riunitasi in data 23/01/2026, presenti i seguenti consiglieri:

CAROSI LETIZIA, MURACCHIOLI BENEDETTA, NARDI GIANMARIA,
CASTELLI ADOLFO, MARZIA BOLTERI (IN SOSTITUZIONE DI VINCESI
LUCA), VANNUCCI ANDREA CAFFAZ SIMONE
- IL CONS MARTINELLI LASCIA LA SEDUTA PRIMA DELLA VOTAZIONE

si è espressa come segue:

voti favorevoli (n. 7): CAROSI, MURACCHIOLI, NARDI, CASTELLI,
BOLTERI, VANNUCCI E CAFFAZ

voti contrari (n. /): NESSUNO

astenuti (n. /): NESSUNO

Il Presidente Commissione 2^a
Benedetta Muracchioli