



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

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO N. 37 DEL 12/06/2026

Servizio 8.1 - Segreteria e supporto organi istituzionali

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI QUOTA DELLA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN CARRARA LOC. AVENZA, VIA COVETTA N. 88 TER DI PROPRIETÀ DELL'AZIENDA SPECIALE REGINA ELENA

PREMESSO che con deliberazione di Consiglio comunale n.115/2014:

- è stata costituita l'Azienda speciale Regina Elena, attraverso la trasformazione in azienda speciale, quale organismo strumentale dell'ente locale dotato di propria personalità giuridica, autonomia imprenditoriale e proprio statuto;
- è stato approvato lo statuto dell'Azienda Speciale;
- è stato approvato il contratto di servizio, che disciplina i rapporti tra il Comune e l'Azienda, nonché il piano programma;
- è stato stabilito che il capitale di dotazione iniziale dell'Azienda speciale consisteva nella differenza tra attività e passività determinate sulla base dell'inventario generale al 31/12/2014 e nella dotazione di beni strumentali, dotazioni finanziarie e rapporti creditizi e debitori già in essere in capo all'Istituzione alla medesima data;
- è stato precisato che la trasformazione dell'Istituzione per la gestione dei servizi sociali in favore della popolazione anziana in Azienda Speciale denominata "Regina Elena" avveniva in applicazione del principio di continuità con l'Istituzione mantenendo in essere in capo al nuovo ente la gestione dei servizi, la disponibilità dei beni ed i rapporti giuridici tutti già in essere;

DATO ATTO che in data 14.07.2023 con atto a rogito Notaio Tommaso De Luca Rep. 32253 l'Azienda Speciale Regina Elena è divenuta comproprietaria per 1/3 dell'unità immobiliare sita in Carrara, loc. Avenza, Via Covetta n. 88 ter (catastalmente censito al Fg. 79 mapp. 263 sub. 5);

VISTO l'art.4.1 del vigente Statuto dell'Azienda Speciale Regina Elena che dispone "*per l'eventuale acquisto, alienazione e permuta di beni immobili sarà necessaria la preventiva autorizzazione del Consiglio comunale*";

VISTE:

- la comunicazione, inoltrata dal Direttore dell'Azienda Speciale Regina Elena al Comune di Carrara con nota prot. 45360/2026, con la quale, in attuazione del citato art. 4 del vigente Statuto aziendale, è stata chiesta al Consiglio comunale l'autorizzazione a vendere l'unità immobiliare sopra individuata (Carrara, loc. Avenza, Via Covetta n. 88 ter -catastalmente censito al Fg. 79 mapp. 263 sub. 5);
- la comunicazione prot. 66566/2026 con la quale il suddetto Direttore dell'Azienda Speciale

[COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.](#)

[documento firmato digitalmente da Barbara Tedeschi e stampato il giorno 09/07/2026 da Giromella Francesca.](#)

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

Regina Elena ha precisato che l'Azienda speciale è attualmente titolare della quota di 1/3 della proprietà dell'unità immobiliare in discussione;

PRESO ATTO quindi che con la citata nota prot. 45360/2026 il Direttore dell'Azienda Speciale Regina Elena ha dichiarato che "l'alienazione (del bene in discussione) risponde all'interesse dell'Ente in quanto il bene non è strumentale all'attività istituzionale dell'Azienda speciale, non genera reddito e la sua gestione comporta oneri amministrativi sproporzionati rispetto al valore economico dell'interesse vantato";

CONSIDERATO alla luce delle verifiche poste in essere dall'Azienda Speciale che l'unità immobiliare in discussione risulta essere:

- nella proprietà per una quota pari ad 1/3 in favore dell'Azienda Speciale Regina Elena;
- bene NON strumentale all'attività istituzionale dell'Azienda speciale, come dichiarato dal direttore dell'Azienda speciale stessa;
- dispendiosa nella gestione per i costi amministrativi sostenuti e da sostenere in caso di mancata vendita della quota di proprietà;

RITENUTO, per le motivazioni in premessa espresse, rilevare che:

- non vengono individuati motivi di interesse pubblico ostativi alla vendita della quota dell'unità immobiliare citata, di cui risulta essere comproprietaria l'Azienda speciale Regina Elena;
- si ritiene opportuno pertanto, nel rispetto dei principi di economicità ed efficienza, autorizzare l'Azienda speciale Regina Elena alla vendita della quota di comproprietà dell'unità immobiliare sita in Carrara, loc. Avenza, Via Covetta n. 88 ter -catastralmente censito al Fg. 79 mapp. 263 sub. 5;

ACQUISITI i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 dalla Dirigente del Settore 8 Supporto Organi Istituzionali/Servizi Sociali e politiche abitative dott.ssa Barbara Tedeschi e dal Dirigente del Settore 2 Risorse umane, finanziarie e societarie Dott. Massimiliano Germiniasi, in ordine rispettivamente alle regolarità tecnica e alla regolarità contabile, posti in allegato al presente atto;

VISTI gli artt. 114 e 115 del D.Lgs 267/2000;

VISTO lo Statuto dell'Azienda Speciale Regina Elena;

VISTA la legge 241/1990;

Su proposta dell'Assessore alle Politiche Sociali Roberta Crudeli competente per materia;

D E L I B E R A

stanti le motivazioni espresse in narrativa,

1. autorizzare l'Azienda speciale Regina Elena alla vendita della quota di 1/3 della proprietà, dell'unità immobiliare sita in Carrara, loc. Avenza, Via Covetta n. 88 ter -catastralmente censito al Fg. 79 mapp. 263 sub. 5.
2. di conferire mandato al Direttore dell'Azienda Speciale Regina Elena affinché valuti le procedure di vendita da espletare e determini il prezzo di vendita, da quantificare sulla base di idonea perizia di stima.

CON autonoma e separata votazione,

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.

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

documento firmato digitalmente da Barbara Tedeschi e stampato il giorno 09/07/2026 da Giromella Francesca.

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



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° 37 CON OGGETTO:

**AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI QUOTA DELLA PROPRIETÀ DI UNITÀ
IMMOBILIARE SITA IN CARRARA LOC. AVENZA, VIA COVETTA N. 88 TER DI
PROPRIETÀ DELL'AZIENDA SPECIALE REGINA ELENA**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: PARERE FAVOREVOLE

CARRARA il 03/07/2026

La Dirigente

Tedeschi Barbara

"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° 37 CON OGGETTO:

**AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI QUOTA DELLA PROPRIETÀ DI UNITÀ
IMMOBILIARE SITA IN CARRARA LOC. AVENZA, VIA COVETTA N. 88 TER DI
PROPRIETÀ DELL'AZIENDA SPECIALE REGINA ELENA**

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE: PARERE FAVOREVOLE

CARRARA il 03/07/2026

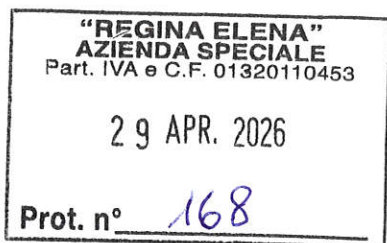
Il Dirigente
Massimiliano Germiniasi

"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."



"REGINA ELENA" AZIENDA SPECIALE

Via Don Minzoni, 2 – 54033 CARRARA (MS) Tel. 058571460 Fax 058570736 P.I. E C.F. 01320110453
web: www.reginaelenacarrara.it – casadiriposocarrara@postace.it



Al Consiglio Comunale
del Comune di Carrara

p.c. Al Sindaco del Comune di Carrara

Oggetto: Richiesta di autorizzazione all'alienazione di bene immobile ai sensi dell'art. 4, comma 1, dello Statuto dell'Azienda Speciale "Regina Elena" – procedura di trattativa privata diretta ai sensi dell'art. 7, comma 3, del Regolamento comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare (approvato con delibera CC n. 104 del 28/11/2009).

In qualità di Direttore dell'Azienda Speciale "Regina Elena" e di legale rappresentante dell'Ente ai sensi dell'art. 2.3 e dell'art. 13.1 dello Statuto aziendale, espressamente delegato dal Consiglio d'Amministrazione di cui al verbale n. 12 della del 19/11/2025 con la presente richiedo autorizzazione all'alienazione del bene immobile di seguito descritto, ai sensi dell'art. 4.1 dello Statuto, che subordina qualsiasi atto di alienazione di beni immobili alla preventiva autorizzazione del Consiglio Comunale.

Descrizione del bene e titolo di proprietà

L'Azienda Speciale "Regina Elena" è titolare della quota di nuda proprietà per la quota di 1/3 (un terzo) dell'unità immobiliare così identificata:

- Comune di Carrara, NCEU, Foglio 79, Particella 263, Subalterno 5
- Civile abitazione posta al piano secondo del fabbricato sito in Via Covetta n. 88 Ter
- Zona Censuaria 1 – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 5,5 vani – Rendita € 781,14

Il titolo deriva dalla Denuncia di Successione di Baracchini Carlo, registrata il 05/12/2018 con Numero 1255 Volume 9990 (lascito "Baracchini"), in forza della quale la Sig.ra Bruzzi Marella risulta intestataria del diritto di usufrutto per la quota di 1/3, mentre il Comune di Carrara risulta intestatario della quota di 1/3 della nuda proprietà del medesimo immobile. Il diritto di nuda proprietà dell'Azienda Speciale "Regina Elena" per la quota di 1/3 scaturisce dall'atto di trasferimento della quota di proprietà dal Comune di Carrara all'Azienda Speciale, come da atti in possesso dell'Ente.

Contesto della vendita e motivazione dell'alienazione

I titolari della restante quota di nuda proprietà pari a 2/3 (Tarabella Franco Alberto, Tarabella Giancarlo, Triglia Denni e Triglia Mauro) hanno sottoscritto in data 11 settembre 2025 una proposta irrevocabile di acquisto, accettata dalla parte venditrice in data 12 settembre 2025, avente ad oggetto l'intero compendio immobiliare – comprensivo della quota dell'Azienda Speciale – in favore del sig. Paglini Alessio, per un prezzo complessivo di € 150.000,00 (centocinquantomila/00) per l'intero compendio. L'acquirente ha altresì presentato separata proposta per la porzione di giardino (sub 7) per € 5.000,00. La data del rogito notarile, inizialmente fissata al 31 gennaio 2026, è stata prorogata al 20 maggio 2026, giusta scrittura privata sottoscritta tra le parti, in quanto l'Azienda Speciale non aveva ancora formalizzato l'iter per l'alienazione della propria quota.

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

e stampato il giorno 09/07/2026 da Giromella Francesca.

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

COMUNE DI CARRARA
A00 COMUNE DI CARRARA
Protocollo N. 0045360/2026 del 29/04/2026



"REGINA ELENA" AZIENDA SPECIALE

Via Don Minzoni, 2 – 54033 CARRARA (MS) Tel. 058571460 Fax 058570736 P.I. E. C.F. 01320110453
web: www.reginaelenacarrara.it – casadiriposocarrara@postace.it

La quota di competenza dell'Azienda Speciale "Regina Elena" è pari a 1/3 del prezzo complessivo convenuto, ovvero € 50.000,00 (cinquantamila/00).

L'alienazione risponde all'interesse dell'Ente in quanto il bene non è strumentale all'attività istituzionale dell'Azienda Speciale, non genera reddito (il diritto di usufrutto in capo alla Sig.ra Bruzzi Marella è tuttora vigente, precludendo qualsiasi utilizzo diretto) e la sua gestione comporta oneri amministrativi sproporzionati rispetto al valore economico dell'interesse vantato.

Procedura di alienazione: trattativa privata diretta ai sensi dell'art. 7, comma 3, del Regolamento
Poiché l'Azienda Speciale "Regina Elena" non dispone di un proprio regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare, si fa applicazione analogica del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Carrara, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 104 del 28 novembre 2009, in linea con il principio di cui all'art. 15.12 dello Statuto aziendale, che rinvia ai regolamenti adottati in conformità con quelli del Comune di Carrara.

L'art. 7, comma 3, del citato Regolamento prevede che si possa ricorrere alla trattativa privata diretta con un solo soggetto quando il valore stimato del bene sia pari o inferiore a € 80.000,00 e ricorrano circostanze oggettive che giustifichino l'affidamento diretto, da motivarsi adeguatamente.

Nel caso di specie ricorrono entrambe le condizioni:

- Il valore della quota di proprietà dell'Azienda (€ 50.000,00) è ampiamente inferiore alla soglia di € 80.000,00;
- La circostanza oggettiva che giustifica la trattativa diretta con l'unico acquirente è costituita dal fatto che l'alienazione della quota dell'Azienda Speciale è inscindibilmente collegata e condizionata all'alienazione contestuale della quota di 2/3 in capo agli altri comproprietari. L'acquirente Paglini Alessio ha già sottoscritto proposta irrevocabile accettata per l'intero compendio: il frazionamento dell'operazione o l'indizione di una gara ad evidenza pubblica separata per la sola quota dell'Azienda risulterebbero privi di qualsiasi utilità pratica, in quanto nessun terzo sarebbe interessato all'acquisto di una quota minima di nuda proprietà in comunione con soggetti estranei e gravata da usufrutto vitalizio. Sussiste pertanto una condizione di interesse esclusivo dimostrato ai sensi dell'art. 7, comma 3, lett. e), del Regolamento, coincidente con la posizione dell'acquirente già individuato dai comproprietari maggioritari.

Congruenza del prezzo – perizia tecnica e ulteriori elementi di supporto

Il prezzo di € 50.000,00 per la quota di 1/3 della nuda proprietà è considerato congruo alla luce dei seguenti elementi:

Perizia tecnica di stima del 14/01/2026 (Arch. Gianluca Barbieri)

L'Azienda Speciale ha acquisito una perizia tecnica di stima aggiornata, redatta dall'Arch. Gianluca Barbieri (iscritto all'Ordine degli Architetti di Massa Carrara al n. 207, studio in Avenza-Carrara, via Frassina 120), datata 14 gennaio 2026. La perizia adotta il metodo comparativo con riferimento alle quotazioni OMI e determina il valore di mercato dell'unità immobiliare (Foglio 79, Particella 263, Sub 5) come segue: valore a stato di conservazione normale (121,93 mq x € 1.600,00/mq) = € 195.088,00; dedotto il costo degli interventi di ristrutturazione necessari per ricondurre il bene allo stato normale (121,93 mq x € 365,00/mq = € 44.504,45), il perito determina il valore attuale

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

e stampato il giorno 09/07/2026 da Giromella Francesca.

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



"REGINA ELENA" AZIENDA SPECIALE

Via Don Minzoni, 2 – 54033 CARRARA (MS) Tel. 058571460 Fax 058570736 P.I. E. C.F. 01320110453
web: www.reginaelenacarrara.it – casadiriposocarrara@postace.it

del bene in € 150.583,55. La quota di 1/3 di piena proprietà spettante all'Azienda Speciale ammonta pertanto a € 50.194,51.

Coerenza con le quotazioni OMI II semestre 2025

La perizia Barbieri fa puntuale riferimento alle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona D5/Periferica Avenza-Covetta (II semestre 2025), che indicano per le abitazioni civili in stato di conservazione normale un valore compreso tra € 1.350,00/mq e € 1.850,00/mq. Il valore unitario applicato dal perito (€ 1.600,00/mq) si colloca nel punto mediano dell'intervallo OMI, risultando metodologicamente corretto e prudentiale rispetto al massimo di zona. Tale ancoraggio alle quotazioni ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare garantisce la trasparenza e la verificabilità del parametro di riferimento adottato.

Peggioramento dello stato conservativo

La perizia Barbieri descrive analiticamente lo stato di degrado avanzato dell'unità immobiliare: impianti datati e non conformi alle normative vigenti, servizio igienico e cucina obsoleti, finiture interne usurate (pavimenti rovinati, rivestimenti in parte distaccati, pareti con crepe e macchie di umidità), infissi danneggiati, soffitto della veranda in perlinato in legno fortemente degradato con infiltrazioni e muffa, necessitante demolizione e rifacimento integrale. L'immobile, attualmente privo di allacciamento alle utenze di gas, acqua e energia elettrica, richiede interventi di manutenzione straordinaria stimati in € 44.504,45 (365,00 €/mq). La perizia attesta espressamente che il degrado si è aggravato in modo esponenziale a causa dell'abbandono prolungato, confermando il deterioramento delle condizioni rispetto alla stima precedente del 2022 e giustificando la decurtazione operata sul valore di mercato a stato normale.

Congruenza del prezzo rispetto alla perizia

Il prezzo concordato di € 50.000,00 per la quota di 1/3 è sostanzialmente allineato al valore peritale della medesima quota, stimata dall'Arch. Barbieri in € 50.194,51. Lo scarto è pari a € 194,51, corrispondente a meno dello 0,4% del valore stimato. Tale differenza è ampiamente contenuta nel margine di tolleranza insito in qualsiasi stima immobiliare – la quale per sua natura incorpora stime di costo (nella specie il costo di ristrutturazione di € 365,00/mq) soggette a variabilità in sede di esecuzione – e non può ritenersi significativa ai fini della valutazione di congruenza. Il prezzo è peraltro espressione di un accordo di mercato reale, concluso in condizioni di libera negoziazione tra soggetti indipendenti nell'ambito della vendita dell'intero compendio, e costituisce di per sé un parametro oggettivo di riferimento che il perito ha peraltro confermato nella propria stima. La perizia dell'Arch. Barbieri assolve pienamente alla funzione istruttoria prevista dall'art. 4 del Regolamento, determinando il valore di mercato dell'immobile con metodo comparativo ancorato alle quotazioni OMI ufficiali e con sopralluogo diretto. Il prezzo concordato si discosta dal valore peritale per un importo trascurabile (€ 194,51, pari a meno dello 0,4%), ampiamente rientrante nella variabilità propria di qualsiasi stima e giustificato dalle concrete condizioni di negoziazione.

In considerazione di quanto sopra esposto, il sottoscritto Direttore dell'Azienda Speciale "Regina Elena", con il presente atto:

CHIEDE



"REGINA ELENA" AZIENDA SPECIALE

Via Don Minzoni, 2 – 54033 CARRARA (MS) Tel. 058571460 Fax 058570736 P.I. E C.F. 01320110453
web: www.reginaelenacarrara.it – casadiriposocarrara@postace.it

al Consiglio Comunale del Comune di Carrara di voler esprimere la propria autorizzazione all'alienazione della quota di nuda proprietà pari a 1/3 dell'unità immobiliare sita in Via Covetta n. 88 Ter, Carrara (NCEU Foglio 79, Particella 263, Sub 5), di proprietà dell'Azienda Speciale "Regina Elena", mediante trattativa privata diretta con il sig. Paglini Alessio, per il prezzo di € 50.000,00;

CHIEDE ALTRESI'

di voler prendere atto che il procedimento è condotto in applicazione analogica del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Carrara (approvato con delibera CC n. 104/2009) e che la congruenza del prezzo è supportata dagli elementi istruttori illustrati in premessa, senza necessità di nuova perizia di stima.

Si allegano alla presente:

- Perizia tecnica di stima dell'Arch. Gianluca Barbieri del 14/01/2026, con allegati (visura catastale, planimetria catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni).
- Proposta irrevocabile di acquisto immobiliare del 11.09.2025 e accettazione del 12.09.2025.
- Scrittura privata di proroga del rogito notarile (2025).

Si confida in un sollecito riscontro, atteso che il rogito notarile è fissato al 20 maggio 2026 e che l'eventuale ulteriore proroga dovrebbe essere concordata con le parti.

Distinti saluti


Il Direttore
Dott. Antonio Sconosciuto

E
COMUNE DI CARRARA
A00 COMUNE DI CARRARA
Protocollo N. 0045360/2026 del 29/04/2026

STUDIO DI ARCHITETTURA

Arch. Gianluca Barbieri

54033 AVENZA MS Via Frassina,120

email : 3.Barbieri @ gmail.com

Tel. 0585 832242

Oggetto : stima di immobile ubicato in Carrara (MS) via Covetta n° 88 piano secondo .

Proprietari : TARABELLA Franco Alberto (CF TRBFNC41A02F023L) prop. 1/9

TARABELLA Giancarlo (CF TRBGCR39L27E202I) prop. 7/36

TRIGLIA Denni (CF TRGDNN90D29L833R) prop. 350/3600

TRIGLIA Mauro (CF TRGMRA82T22L833S) prop. 350/3600

REGINA ELENA AZIENDA SPECIALE (CF 01320110453) prop. 2/6

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

1. Premessa e incarico.

Il sottoscritto Arch. Gianluca Barbieri con studio in Avenza-Carrara via Frassina,120, iscritto all'Ordine degli Architetti di Massa Carrara al nr 207, ha redatto la presente relazione di stima immobiliare allo scopo di quantificare il più probabile valore di mercato di una unità immobiliare di civile abitazione ubicata nel comune di Carrara via Covetta n° 88 piano secondo .

2. Identificazione catastale.

Immobile ubicato al N.C.E.U. Carrara fg. 79 mapp. 263 sub 5 piano 2

Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 5,5 vani Rendita Catastale € 781,14. Fa parte del bene il fg. 79 mapp. 263 sub 10 bene comune non censibile (terrazza e ingresso) ai sub 4,5,6,7.

3. Stato di possesso e provenienza.

Proprieta' di 2/6 derivata da cessione di diritti reali a titolo gratuito, atto del 14/07/2023 notaio De Luca Tommaso repertorio nr 322253.

4. Individuazione urbanistica del bene.

Dal punto di vista urbanistico, l'unità immobiliare è classificata in base all'art 75 del POC vigente come Edificio R7 B 4 “ La residenza diffusa art. 74 ”all'intero dell'ambito, salvo i casi delle specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole della Disciplina del territorio del P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: Residenziale (a), Turistico-ricettiva (nelle sottocategorie d1 e d2), Direzionale e di servizio (e1-e2 – e3).

VINCOLI:

A) edificio non inserito all'interno del vincolo paesaggistico ;

B) P.G.R.A. PERICOLOSITA'

Area P2 - pericolosità da alluvione fluviale media .

C) Classe di pericolosità sismica :

S3. elevata , zona stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetti stratigrafici topografici o litologici.

5. Descrizione del bene.

L'appartamento oggetto di stima fa parte di un edificio plurifamigliare che si sviluppa su tre livelli piano seminterrato e due piano fuori terra.

L'unità immobiliare è posta al piano secondo fuori terra ed è composta da : ingresso, soggiorno, cucina, due camere, un bagno una veranda e due balconi.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento, impianto di corrente elettrica e idrico sottotraccia.

Attualmente l'appartamento non è allacciato alle utenze del gas, dell'acqua e dell'energia elettrica.

Gli impianti sono datati e non conformi alle normative vigenti, con necessità di revisione o completa sostituzione. Anche il servizio igienico e la cucina appaiono obsoleti, con sanitari e rubinetterie usurati o mal funzionanti.

Le finiture interne risultano usurate o deteriorate: pavimenti rovinati, rivestimenti obsoleti e in parte distaccati, pareti con crepe, macchie di umidità o muffa, e tinteggiature scolorite o scrostate. Gli infissi (porte e finestre) sono vecchi, talvolta danneggiati o non perfettamente funzionanti, con presenza di spifferi.

Il soffitto della veranda realizzato in perlinato in legno, si presenta in condizioni fortemente

degradate e necessita di un rifacimento completo. Il soffitto presenta evidenti segni di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura sovrastante. Sono presenti macchie diffuse di umidità e muffa, oltre a aloni e rigonfiamenti che indicano un degrado avanzato dei materiali.

Nel complesso, il soffitto non è più recuperabile con semplici interventi di manutenzione e richiede demolizione completa e rifacimento integrale, comprensivo di ripristino della struttura portante, impermeabilizzazione e nuova finitura.

La struttura portante è in cemento armato , i tamponamenti esterni in laterizio intonacato, gli infissi sono in legno e i pavimenti e rivestimenti in ceramica e parquet in legno.

6) Caratteristiche relative all'ubicazione del bene

Dal punto di vista dell'ubicazione ed in relazione al grado di commercializzazione del bene, questo è da ritenersi in condizione ottimale, per la vicinanza al centro città, ai servizi urbani, al complesso fieristico Internazionale marmi e Macchine Fiera Marmo e ai parcheggi sia pubblici che privati tutti liberi.

L'appartamento si trova a 3 km dal mare e a un chilometro all'uscita dell'autostrada di Carrara pertanto in posizione ottimale anche come acquisto di seconda casa.

Ai fini della valutazione occorre sottolineare che a causa della vetustà dell'immobile penalizza oltre il normale il valore del bene, in quanto a causa dell'abbandono per molto tempo, lo stato di degrado è aumentato in maniera esponenziale.

Ai fini della valutazione occorre sottolineare che l'unità immobiliare si trova in stato di manutenzione e conservazione scadente, ed è bisognoso di importanti lavori di manutenzione straordinaria. e comunque appetibile per situazioni di tipo residenziale.

E
COMUNE DI CARRARA
A00 COMUNE DI CARRARA
Protocollo N. 0045360/2026 del 29/04/2026

6. Consistenza del bene

Per determinare la superficie commerciale ho rilevato la superficie dell'appartamento al lordo delle pareti esterne e l'ho conteggiata al 100%; la superficie dei balconi è stata conteggiata al 30% come stabilito dal D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Superficie commerciale dell'appartamento 119,88 mq

Superficie commerciale del balcone (1/3) 2,05 mq

Superficie commerciale totale 121,93 mq

7. Analisi del mercato immobiliare e metodo di stima

Il bene viene valutato con criterio della comparazione di beni simili in condizioni analoghe in un mercato aperto che ha visto alcuni scambi negli ultimi periodi temporali.

Per i prezzi al mq dell'immobile ho fatto riferimento all' O.M.I. dell' Agenzia delle Entrate.

Nel caso specifico il fabbricato è ubicato nella zona D5/Periferica Avenza Covetta in stato conservativo normale le abitazioni civili sono valutate da un minimo di € 1.350,00/mq a un massimo di € 1850,00/mq.

Vista l'ubicazione dell'immobile, e le sue caratteristiche architettoniche se l'immobile fosse in stato normale potrebbe avere un valore medio di € 1600,00 / mq .

In questo caso , visto lo stato attuale del bene , per riportarlo a uno stato normale è necessario eseguire degli interventi di ristrutturazione per un costo medio di € 365,00 al mq.

Pertanto :

valore di mercato del bene in stato di conserv. normale 121,93 mq x € 1600,00 = € 195.088,00;

costo interventi di ristrutturazione per riportare il bene a un stato conservativo normale 121,93 mq x € 365,00 = € 44.504,45.

Ne deriva che il valore attuale del bene è di € 195.088,00 - € 44.504,45 = € 150.583,55

Allegati

Visura catastale;

Planimetria catastale ;

Elaborato planimetrico ;

Elenco dei subalterni.

Carrara li 14/01/2026

Arch. Gianluca Barbieri



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/04/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/04/2026

Dati identificativi: Comune di CARRARA (B832) (MS)

Foglio 79 Particella 263 Subalterno 5

Classamento:

Rendita: Euro 781,14

Zona censuaria 1,

Categoria A/2^a, Classe 5, Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: VIA COVETTA n. 88 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 121 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 119 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/01/2019 Pratica n. MS0000324 in atti dal 04/01/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 44.1/2019)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di CARRARA (B832) (MS)

Foglio 79 Particella 263 Subalterno 5

SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del
08/07/1997 in atti dal 08/07/1997 (n. 2097.14/1997)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CARRARA (B832) (MS)

Foglio 79 Particella 263

> **Indirizzo**

VIA COVETTA n. 88 Piano 2

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
03/01/2018 Pratica n. MS0000336 in atti dal 04/01/2018
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
58.1/2018)

› **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 781,14**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/2^a**, Classe **5**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/01/2019
Pratica n. MS0000324 in atti dal 04/01/2019
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 44.1/2019)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

› **Dati di superficie**

Totale: **121 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **119 m²**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
03/01/2018 Pratica n. MS0000336 in atti dal 04/01/2018
Protocollo NSD n. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI
SPAZI INTERNI (n. 58.1/2018)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
04/01/2018, prot. n. MS0000336

E
COMUNE DI CARRARA
A00 COMUNE DI CARRARA
Protocollo N.0045360/2026 del 29/04/2026

➤ **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 5**

➤ **1. TARABELLA Franco Alberto (CF TRBFNC41A02F023L)**

nato a MASSA (MS) il 02/01/1941
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 1)
Diritto di: Proprieta' per 1/9 Regime: bene personale (deriva dall'atto 2)

➤ **2. TARABELLA Giancarlo (CF TRBGCR39L27E202I)**

nato a GROSSETO (GR) il 27/07/1939
Diritto di: Proprieta' per 7/36 (deriva dall'atto 3)

➤ **3. TRIGLIA Denni (CF TRGDNN90D29L833R)**

nato a VIAREGGIO (LU) il 29/04/1990
Diritto di: Proprieta' per 350/3600 (deriva dall'atto 4)

➤ **4. TRIGLIA Mauro (CF TRGMRA82T22L833S)**

nato a VIAREGGIO (LU) il 22/12/1982
Diritto di: Proprieta' per 350/3600 (deriva dall'atto 4)

➤ **5. REGINA ELENA AZIENDA SPECIALE (CF 01320110453)**

sede in CARRARA (MS)
Diritto di: Proprieta' per 2/6 (deriva dall'atto 5)

1. SUCCESSIONE EX LEGE di FREDIANI MARIA del 30/07/2018 Sede CARRARA (MS) Registrazione Volume 88888 n. 201562 registrato in data 09/07/2019 - Trascrizione n. 5582.3/2019 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 12/08/2019

2. Atto del 18/01/2021 Pubblico ufficiale CATTANEO LUIGI Sede MONTIGNOSO (MS) Repertorio n. 30479 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 700.3/2021 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 02/02/2021

3. Atto del 18/01/2021 Pubblico ufficiale CATTANEO LUIGI Sede MONTIGNOSO (MS) Repertorio n. 30479 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 699.3/2021 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 02/02/2021

4. SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di GIANFREDI ROBERTO del 20/12/2022 Sede VIAREGGIO (LU) Registrazione Volume 88888 n. 538832 registrato in data 10/12/2023 - Trascrizione n. 10183.2/2023 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 19/12/2023

5. Atto del 14/07/2023 Pubblico ufficiale DE LUCA TOMMASO Sede MASSA (MS) Repertorio n. 32253 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 5654.2/2023 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 18/07/2023

Visura telematica

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Massa**

Dichiarazione protocollo n. MS0000336 del 04/01/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Carrara

Via Covetta (avenza)

civ. 88

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 79

Particella: 263

Subalterno: 5

Compilata da:

Barattini Marco

Iscritto all'albo:

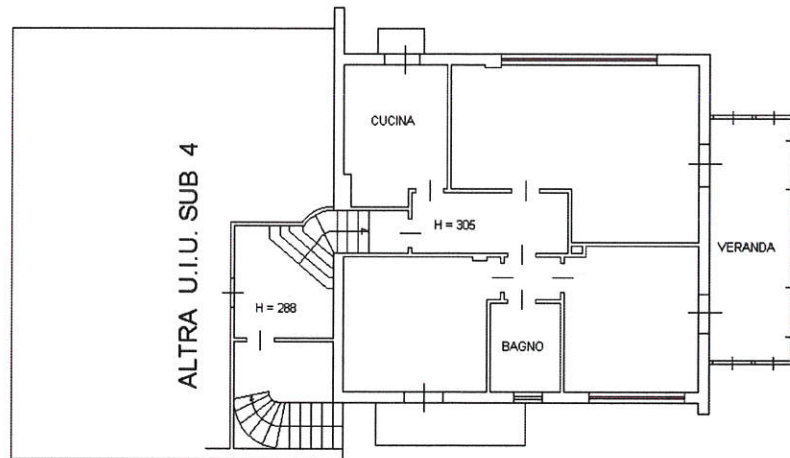
Architetti

Prov. Massa

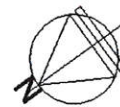
N. 3

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERZO



COMUNE DI CARRARA
A00 COMUNE DI CARRARA
Protocollo N.0045360/2026 del 29/04/2026

Ultima planimetria in atti

Data: 28/04/2026 - n. T4568 - Richiedente: BRBGLC64S08B832D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/04/2026 - Comune di CARRARA(B832) - < Foglio 79 - Particella 263 - Subalterno 5 >
VIA COVETTA n. 88 Piano 2

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

e stampato il giorno 09/07/2026 da Giromella Francesca.

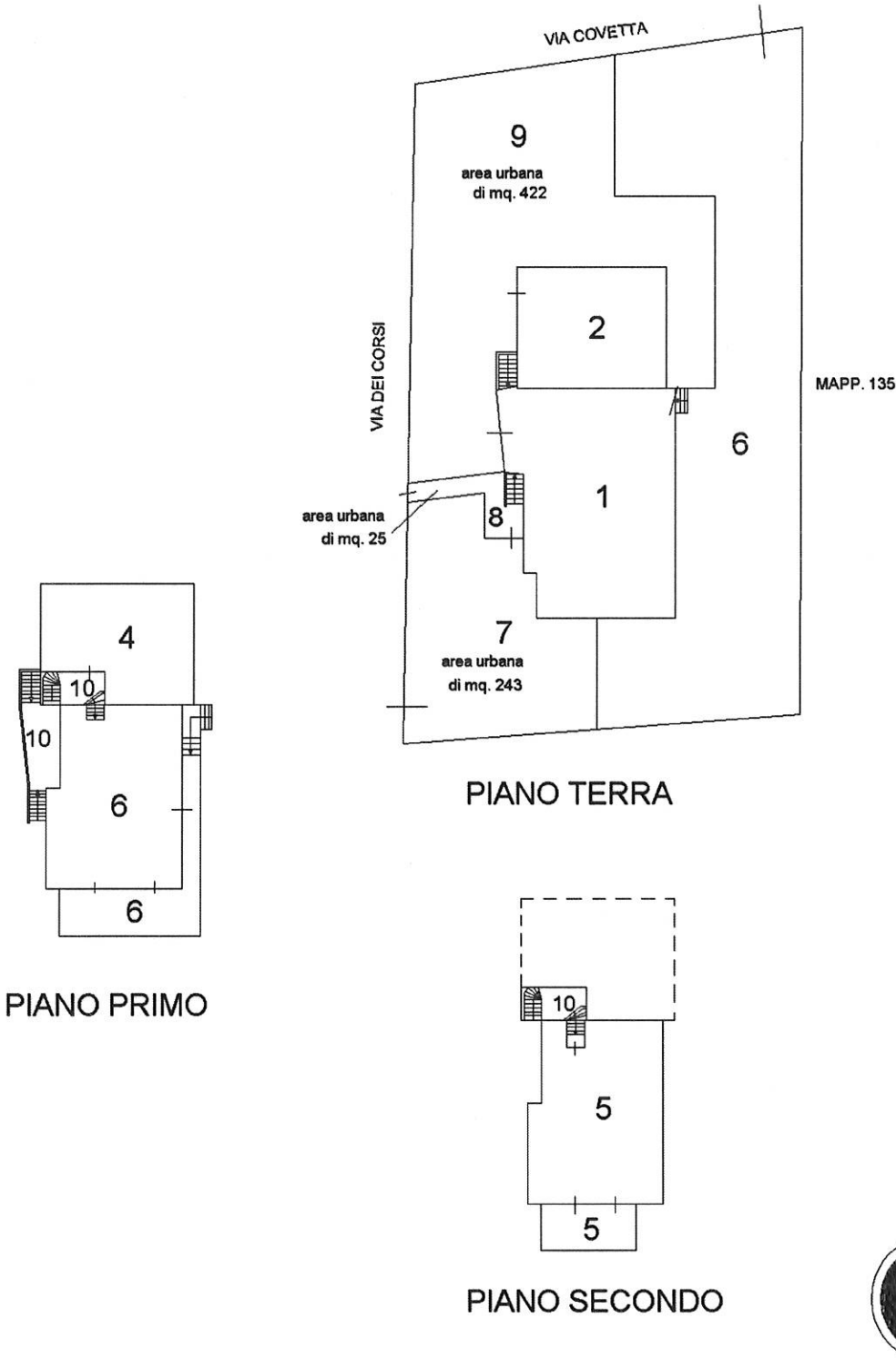
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Di Ronza Salvatore
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Massa	N. 1346

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Massa

Comune di Carrara	Protocollo n. MS0014196 del 05/03/2025
Sezione: Foglio: 79 Particella: 263	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	

COMUNE DI CARRARA
ADD. COMUNE DI CARRARA
Protocollo N.0045360/2026 del 29/04/2026



Ultima planimetria in atti

Data: 28/04/2026 - n. T37538 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
e stampato il giorno 09/07/2026 da Giromella Francesca.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CARRARA		79	263		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via covetta (avenza)	88	T			MAGAZZINO
2	via covetta (avenza)	88	T			MAGAZZINO
3	via covetta (avenza)					SOPPRESSO
4	via covetta (avenza)	88	1			ABITAZIONE
5	via covetta (avenza)	88	2			ABITAZIONE
6	via covetta (avenza)	88	T-1			ABITAZIONE
7	via covetta (avenza)	88	T			AREA URBANA DI MQ. 243
8	via covetta (avenza)	88	T			AREA URBANA DI MQ. 25
9	via covetta (avenza)	88	T			AREA URBANA DI MQ. 422
10	via covetta (avenza)	88	1-2			BENE COMUNE NON CENSIBILE (TERRAZZA E INGRESSO) AI SUB 4,5,6,7

Visura telematica

COMUNE DI CARRARA A00 COMUNE DI CARRARA	E
Protocollo N.0045360/2026 del 29/04/2026	

Agenzia Italia
(timbro)

Agenzia PENNONI
(timbro)

PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO IMMOBILIARE

Il sottoscritto signor Alessio Paglini, nato a Carrara il 29.04.1969, ivi residente in Via
Ciro Menotti 8, C.F. PGLSS69D29B832G, di seguito denominato parte proponente l'acquisto,
si impegna irrevocabilmente ad acquistare per sè, per persona o persone, enti o società da nominare al
momento della stipula del rogito notarile, il compendio immobiliare di seguito descritto e del quale è stata
presa visione tramite l'agenzia immobiliare di PENNONI Enzo con sede a Montignoso, via Sforza, 35/d e
l'agenzia Immobiliare Italia di Folliero Nicoletta con sede a Massa, piazza Aranci, 18bis:

appartamento ad uso di civile abitazione facente parte di un fabbricato di più ampia consistenza, non di
lusso, posto al piano terzo f.t., composto da: ingresso, salone, cucina abitabile, disimpegno zona notte, 2
camere, veranda, 2 balconi, come da elaborato planimetrico allegato ed evidenziato e come da planimetria
allegata, sito in Carrara, Via Covetta, 88 con i seguenti accessori in comune con gli altri immobili abitativi
posti all'interno del fabbricato: piccola area urbana (25 mq.) lato via dei Corsi; unica scala esterna di
ingresso e relativi disimpegni. A confini: propr. Regina Elena Azienda Speciale, Alessandro Bertagnini.

Il tutto viene ceduto con i proporzionali diritti di condominio sulle cose e parti comuni del fabbricato tali
definiti dalla legge, dalla consuetudine e dal regolamento di condominio, ove presente, ai sensi dell'articolo
1117 del C.C., esistenti a far data dal rogito notarile.

L'immobile risulta oggi meglio censito all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di
Massa-Carrara, COMUNE DI CARRARA, come segue:

- foglio 79, part 263, sub 5, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 5,5 superficie
totale mq. 121, escluse aree scoperte mq. 119 e rendita di Euro 781,14 (appartamento);
- foglio 79, particella 263, sub 8, categoria F1, consistenza mq. 25 – area urbana in comune con il sub 4;
- foglio 79, particella 263, sub 10 – bene comune non censibile (scale/balcone/disimpegni).

La presente proposta è rivolta dalla parte proponente l'acquisto ai signori TARABELLA Franco Alberto, c.f.
TRBFNC41A02F023L proprietario per la quota di 1000/3600, TARABELLA Giancarlo, c.f. TRBGCR39L27E202I,
proprietario per la quota di 700/3600, TRIGLIA Denni, c.f. TRGDNN90D29L833R, proprietario per la quota di
350/3600 e TRIGLIA Mauro, c.f. TRGMRA82T22L833S, proprietario per la quota di 350/3600, e da qui
denominati parte promittente venditrice ed ha quindi ad oggetto l'acquisto della quota indivisa dei due terzi
della proprietà.

Il proponente formula l'impegno all'acquisto di quanto sopra alle seguenti condizioni che dovranno essere
poi formalizzate nel successivo contratto preliminare e nel rogito definitivo di compravendita:

preliminarmente il proponente dà atto di essere stato reso edotto dai suddetti venditori:

- a) che con CILA presentata in data 28.07.2025 n.68477 è stato comunicato al Comune di Carrara l'inizio

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE
e stampato il giorno 09/07/2026 da Giuseppina Francesca.

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

lavori aventi ad oggetto la manutenzione straordinaria data dalla demolizione di una porzione di recinzione su via dei Corsi per la realizzazione di varco per installazione di cancelletto pedonale di ingresso sulla suddetta area urbana (sub 8);

b) che parte venditrice, avendo completato la realizzazione del suddetto varco di apertura, non ha interesse ad installare il relativo cancelletto pedonale;

c) che sarà installata, a cura e spese dei venditori, unicamente una rete di recinzione con paletti, a confine tra l'area urbana (sub 8) e la porzione di giardino verso monti di proprietà dei promittenti venditori (sub 9) e che nessun'altra opera o lavoro di qualsiasi genere, potranno essere richiesti alla parte promittente venditrice;

d) che l'appartamento in oggetto è attualmente predisposto per gli allacci alla rete idrica e gas metano, attraverso tubazioni in parte interrate, che si diramano dai relativi punti di consegna (contatori) ubicati su via dei Corsi; inoltre, l'utenza elettrica è già attivabile, utilizzando il contatore elettrico posto nel vano seminterrato di proprietà di terzi (garage);

e) che è stata avviata la pratica di spostamento del suddetto contatore elettrico, unitamente agli altri misuratori servizio delle altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato, dal suddetto garage ove sono ubicati fino all'attuale manufatto realizzato su via Covetta per la quale è richiesto l'assenso da parte degli altri proprietari (Bertagnini, Regina Elena Azienda Speciale ed Alessi);

f) che una volta manifestato l'assenso al suddetto spostamento, saranno predisposti, non a spese dei venditori, i cavidotti per la posa del cavo elettrico e della fibra ottica dai nuovi contatori ubicati in Via Covetta fino al pozzetto in prossimità dell'ingresso lato Massa dell'immobile di proprietà Bertagnini e che tutti gli oneri e le spese per la fornitura e posa in opera del cavo elettrico e di tutte le attività edili e impiantistiche e certificazioni necessarie al collegamento dell'unità immobiliare di che trattasi dal contatore al quadro elettrico restano invece a carico della parte promittente venditrice.

Ciò stante, il proponente si impegna ad installare a sua cura e spese, il cancelletto pedonale di ingresso su via dei Corsi, con opere murarie relative e conseguenti a salvezza dell'attuale invito laterale in recinzione e a realizzare, sempre a sua cura e spese, la recinzione che delimiterà il confine tra la suddetta area urbana (sub 8) con la porzione di giardino verso mare di proprietà dei promittenti venditori, peraltro oggetto di separata proposta di acquisto (sub 7).

Condizioni di compravendita:

1. L'immobile in oggetto, al momento del rogito notarile, dovrà essere garantito dalla parte promittente venditrice, per la sua quota di pertinenza, di sua piena, esclusiva e legittima proprietà, esente da vincoli, gravami, privilegi, evizioni, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, senza impedimenti di alcun genere, ivi compresi diritti di terzi, alla sua libera alienabilità e trasferibilità e verrà trasferito libero da persone, con tutte le servitù attive e passive esistenti al momento del rogito notarile.

2. In particolare, alla data del rogito notarile, saranno esistenti, a vantaggio dell'immobile compravenduto, le seguenti servitù di utenza: servitù di elettrodotto a carico dell'appartamento ed annesso giardino di proprietà del sig. Alessandro Bertagnini (sub 6); servitù di utenza gas, a carico della porzione di giardino verso monti di proprietà di parte venditrice (sub 9); servitù di acqua, a carico della porzione di giardino verso mare, già oggetto di separata proposta di acquisto (sub 7).

3. L'immobile al momento del rogito notarile, dovrà essere in regola con la normativa urbanistica ai sensi della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni; dovrà essere garantita da parte venditrice, per quanto di sua pertinenza, l'esatta corrispondenza tra stato di fatto e stato concessionato, nonché dovrà essere regolarmente accatastato. Inoltre, sarà garantita la destinazione d'uso di civile abitazione e verranno rilasciati i certificati dovuti per legge.

4. In particolare, il proponente dà atto di essere stato informato da parte venditrice che per opere di ampliamento dell'appartamento oggetto della presente proposta (veranda) è stata rilasciata dal Comune di Carrara concessione edilizia in sanatoria n.108/89 del 19.05.1989.

5. Il proponente rende edotto parte venditrice inoltre che l'efficacia della presente proposta e del successivo contratto preliminare è sottoposta alle seguenti **condizioni sospensive** :

a) all'accettazione da parte della banca, scelta dalla parte proponente l'acquisto, della richiesta di un mutuo ipotecario finalizzato all'acquisto dell'immobile oggetto della presente scrittura. La mancata concessione dello stesso sarà causa di automatica nullità del presente atto, senza alcuna penalità, con rinuncia espressa di reciproca richiesta danni. Quindi la presente proposta di acquisto è da ritenersi nulla in caso di mancata concessione del mutuo che dovrà essere attestata per iscritto dalla banca; invece il rifiuto ad adempiere ai propri obblighi contrattuali, in caso di concessione del mutuo, comporterà la perdita delle somme versate e quant'altro previsto per legge. La riserva sulla concessione del mutuo dovrà essere sciolta entro la data del 30 novembre 2025 e dovrà essere data tempestiva comunicazione in merito alla parte promittente venditrice.

b) all'accettazione da parte di Regina Elena Azienda Speciale - avente sede a Carrara, via Don Minzoni, 2 in persona del direttore pro-tempore c.f. 01320110453 - a vendere in favore del proponente, la quota di 1200/3600 (un terzo) della piena proprietà sul compendio in questione (sub 5), il tutto alle condizioni, nessuna esclusa, previste nella presente proposta. A tal fine, il proponente si impegna a trasmettere senza indugio, alla predetta Regina Elena Azienda Speciale, comproprietaria per la quota di 1/3 (un terzo), la presente proposta accettata da parte venditrice. Una volta pervenuta la delibera della banca favorevole alla concessione del mutuo ovvero il rilascio da parte della stessa di un parere di pre-fattibilità dell'operazione, il proponente si impegna altresì a sottoscrivere con i promittenti venditori un contratto preliminare, a stipula notarile e registrato, nel quale sarà riprodotto, in dettaglio, il contenuto della presente proposta una volta accettata. Detto contratto preliminare sarà poi trasmesso, a cura di parte proponente, alla Regina Elena per il perfezionamento dell'iter di acquisto della restante quota di 1/3 (un terzo) della proprietà di pertinenza della stessa Regina Elena;

c) infine, al trasferimento, nel medesimo rogito notarile definitivo, del compendio immobiliare in oggetto per la quota indivisa di 2/3 (due terzi) di proprietà dei promittenti venditori e per la quota di 1/3 (un terzo) di proprietà della Regina Elena Azienda Speciale.

6. L'immobile sarà consegnato libero da persone entro la data del 31 gennaio 2026 e comunque entro e non oltre la data del rogito definitivo. Il proponente prende atto che all'interno dell'immobile si trova ancora parte della mobilia del cui sgombero si fa carico il proponente stesso.

7. Il proponente l'acquisto dichiara che l'immobile in oggetto - che sarà venduto "visto e piaciuto" - è stato visionato in ogni suo particolare, pertinenza ed accessorio, di averlo trovato di proprio gradimento, di accettarlo così come si presenta, e di aver valutato le condizioni di manutenzione dello stesso nell'offrire il prezzo per l'acquisto. In particolare, il proponente dà atto di essere stato informato da parte venditrice che sono presenti infiltrazioni dal tetto di copertura e che le canale di gronda del tetto ed in particolare, quelle delle falde lato mare e lato Liguria/Toscana non ricevono bene l'acqua piovana che fuoriesce da esse, scaricando acqua sul piano sottostante.

8. Il prezzo offerto per l'acquisto del compendio immobiliare in trattazione è di Euro 150.000,00 (centocinquantomila/00) per l'intero, di cui € 100.000,00 (centomila/00) per la quota di pertinenza dei promittenti venditori e sarà venduto, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con riferimento all'art. 1538 del codice civile e verrà pagato dalla parte proponente l'acquisto secondo le seguenti modalità:

a) Quanto ad assegno di Euro 10.000,00 (diecimila/00) sarà consegnato dal proponente a titolo di deposito



COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

e stampato il giorno 09/07/2026 da Giomella Francesca.

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

E
COMUNE DI CARRARA
A00 COMUNE DI CARRARA
Protocollo N. 0045360/2026 del 29/04/2026

fiduciario all'Agente immobiliare Italia di Nicoletta Folliero, intermediaria. Tale titolo non verrà incassato e rimarrà in custodia presso gli uffici dell'agenzia fino alla data di sottoscrizione del rogito notarile definitivo di compravendita.

b) Quanto ad Euro 150.000,00 (centocinquantamila/00) dovranno essere versati integralmente alla data del rogito notarile in favore di tutti i promittenti venditori in proporzione delle rispettive quote di proprietà; il rogito definitivo dovrà essere stipulato entro e non oltre la data del 31 gennaio 2026, salvo proroghe, tramite assegni e/o mandato irrevocabile, ovvero pagamento differito delle somme provenienti dal mutuo, a seconda dell'istituto bancario scelto dai promissari acquirenti. Detto importo è comprensivo, quindi, della somma di € 10.000,00 (diecimila/00) versata come deposito fiduciario che sarà pertanto svincolato.

9. Le spese del contratto preliminare e del rogito di compravendita ed ogni sue dipendenze e conseguenti sono a carico della parte proponente l'acquisto.

10. La presente proposta d'acquisto è irrevocabile fino al 18 settembre 2025, da considerarsi termine essenziale. Decorso tale termine senza che questa proposta sia stata validamente accettata dai promittenti venditori, la stessa si intenderà automaticamente decaduta e priva di ogni efficacia. In tal caso l'agente immobiliare Nicoletta Folliero restituirà alla parte proponente l'acquisto l'assegno trattenuto in deposito fiduciario senza alcun interesse e con esclusione di qualsiasi pretesa da parte del sottoscritto promittente l'acquisto, a risarcimento danni o altri rimborsi. La rinuncia all'acquisto fatta dopo l'accettazione della presente proposta ed il rifiuto a sottoscrivere il rogito notarile definitivo di compravendita, comporteranno la perdita a carico del promissario acquirente della somma versata a titolo di deposito; tale somma sarà devoluta da parte dell'Agente Immobiliare alla parte Venditrice dell'unità di cui si tratta; parimenti, la rinuncia alla vendita per fatto o colpa della parte promittente venditrice fatta dopo l'accettazione della presente proposta ed il rifiuto a sottoscrivere il rogito notarile definitivo di compravendita comporteranno a carico della stessa una penale pari alla somma lasciata a deposito, fatte salve le condizioni sospensive di cui sopra. Saranno altresì a carico della parte che si sarà resa inadempiente le provvigioni dovute alle agenzie immobiliari intermediarie, pattuite nella misura del 2 % (due per cento), esente Iva, sul prezzo pattuito.

11. Il proponente dà atto alla parte promittente venditrice che l'accettazione della presente proposta da parte di quest'ultima non comporta in alcun modo, l'impegno a carico degli stessi promittenti venditori, a procurare comunque l'acquisto della proprietà del compendio immobiliare in oggetto, per l'intero ovvero per la quota di 1/3 (un terzo) della Regina Elena Azienda Speciale, esonerandoli fin d'ora da ogni responsabilità in caso di mancata accettazione della proposta da parte della suddetta Regina Elena Azienda Speciale ovvero in caso di mancato perfezionamento dell'iter di trasferimento della quota di 1/3 (un terzo) della proprietà dell'immobile.

12. Il sottoscritto, in conformità al d.lgs n. 196/03 ed al GDPR 679/2016 (codice in materia di protezione dei dati personali) e dei d.lgs n.56/2004, DM 143/2006, d.lgs n.231/2007 (antiriciclaggio) autorizza le agenzie immobiliari intermediarie al trattamento dei propri dati personali esclusivamente per l'esecuzione degli obblighi derivanti dalla presente scrittura e/o altri eventuali riconosciuti dalla legge e dichiara di aver preso visione dell'informativa.

Massa, lì 11 settembre 2025

Il Proponente
Alessio Pagliaro

RICEVUTA

La sottoscritta NICOLETTA FOLLIERO riceve l'assegno numero 2355027034-03, datato il 11.09.2025, tratto su Intesa san Paolo, Carrara, viale XX settembre, di importo pari ad euro 10.000,00 (diecimila/00), intestato a Tarabella

Franco Alberto, a titolo di deposito fiduciario relativamente alla proposta di acquisto avanzata in data odierna dell'unità immobiliare sita in Carrara, Via Covetta, 88.

Massa, li 11 settembre 2025

NICOLETTA FOLLIERO

Nicoletta Folliero

PER ACCETTAZIONE :

Massa, li 12.09.25

I promittenti venditori :

Tarabella Franco Alberto

Franco Alberto Tarabella

Tarabella Giancarlo (e per esso, la procuratrice
generale Tarabella Emanuela)

Emanuela Tarabella

Triglia Emilio (procuratore di Triglia Denni e Mauro)

Emilio Triglia

E
COMUNE DI CARRARA
A00 COMUNE DI CARRARA
Protocollo N.0045360/2026 del 29/04/2026

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Di Ronza Salvatore
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Massa N. 1346

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Massa**

Comune di Carrara

Sezione: Foglio: 79

Particella: 263

Protocollo n. MS0014196 del 05/03/2025

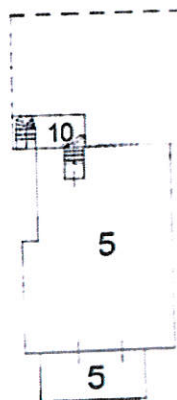
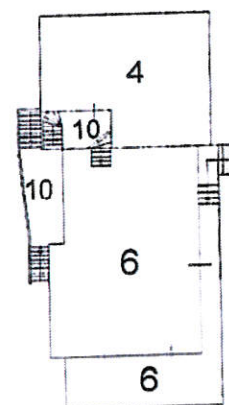
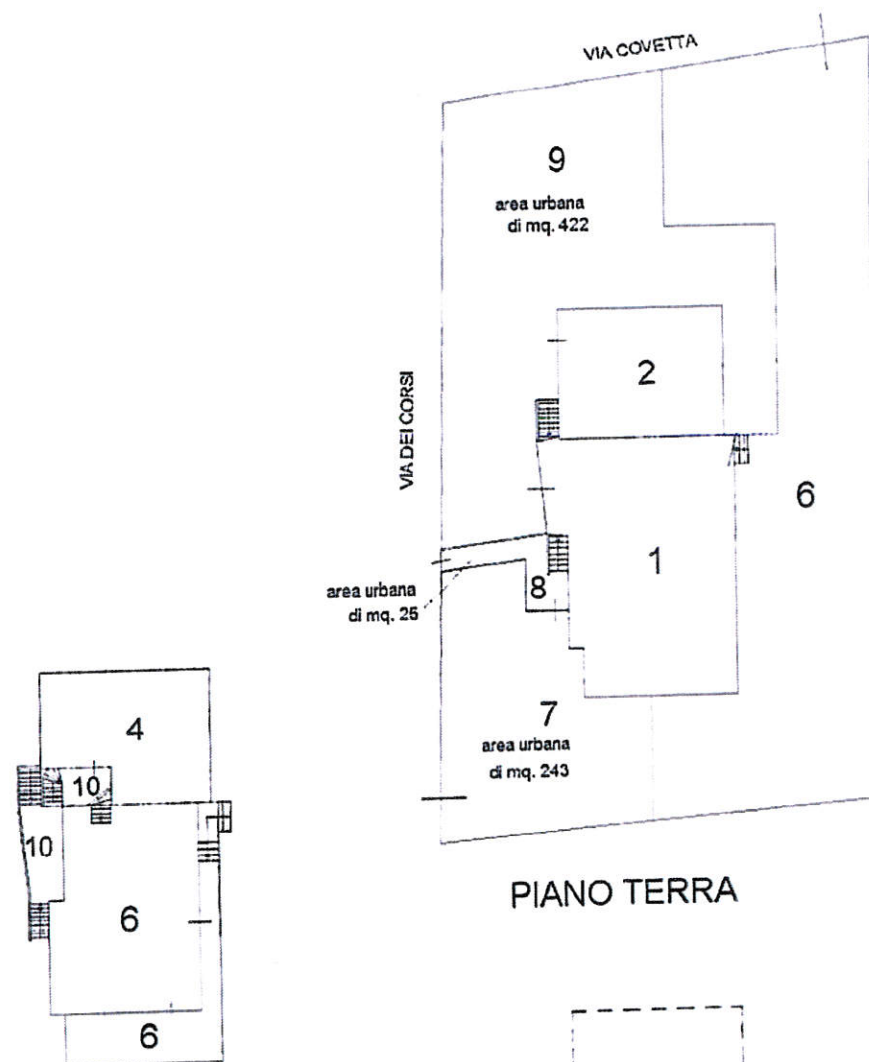
Tipo Mappale n.

del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

E
COMUNE DI CARRARA
A00 - COMUNE DI CARRARA
Protocollo N. 0045360/2026 del 29/04/2026



MAPP. 135



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Massa

Dichiarazione protocollo n. MS0000336 del 04/01/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Carrara

Via Covetta (avenza)

civ. 88

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 79
Particella: 263
Subalterno: 5

Compilata da:
Barattini Marco

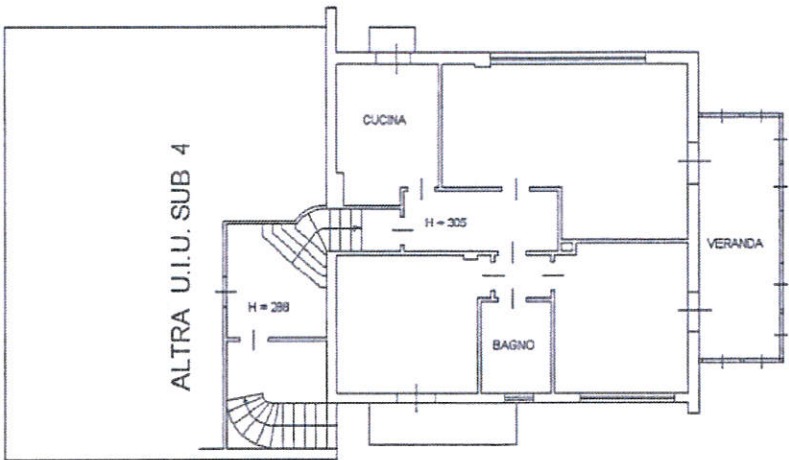
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Massa

N. 3

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERZO

[Handwritten signatures and notes on the right side of the plan, including a large signature and the text 'ZL EL' and 'geu']

E
COMUNE DI CARRARA
A00 COMUNE DI CARRARA
Protocollo N.0045360/2026 del 29/04/2026

Ultima planimetria in atti

Data: 23/01/2025 - n. T460011 - Richiedente: DRNSVT90R29G702P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

e stampato il giorno 09/07/2026 da Giromella Francesca.

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

Massa 11.092.025 euro 20.000,00

3006 2/24503 5 8350087034 63 Mod. 671001

INTESA  SANPAOLO

ABI 3059-2
CAB 24503-5

CARRARA - VIALE XX SETTEMBRE, 215-C - ITALIA (IT)

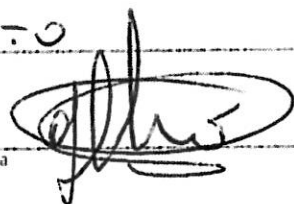
a vista pagate per questo assegno bancario **NON TRASFERIBILE**



euro DIEAMILA / 00

a TARABELLI FRANCO ALBERTO

8350087034-03


Firma

8350087034 3059245034 66666666

E

COMUNE DI CARRARA
A00 COMUNE DI CARRARA
Protocollo N.0045360/2026 del 29/04/2026

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

e stampato il giorno 09/07/2026 da Giromella Francesca.

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

Agenzia immobiliare ITALIA
(timbro)

IMMOBILIARE ITALIA

di Folliero Nicoletta
Piazza Aranci, 18bis
Tel 0585/486424- 54100 Massa
CF FILNL763E57D966: P.I. 01312070459
(timbro)

SCRITTURA PRIVATA

I sottoscritti :

PAGLINI Alessio, nato a Carrara il 29.04.1969 ivi residente via Ciro Menotti, 8 c.f. PGLSS69D29B832G
parte promissaria acquirente, da una parte

e

TARABELLA Franco Alberto nato a Massa il 2 gennaio 1941, ivi residente via marina Vecchia, 125/1
cod.fisc. TRBFNC41A02F023L, TARABELLA Giancarlo nato a Grosseto il 27 luglio 1939 residente a
Massa, via Corcia, 13 c.f. TRBGCR39L27E2021, rappresentato dalla procuratrice generale TARABELLA
Emanuela nata a Torino il 6.09.1974 e residente a Massa via Corcia, 13 - TRIGLIA Denni, nato a Viareggio
il 29 aprile 1990 e residente a Massarosa, via G.B.Giorgini, 5 cod.fisc. TRGDNN90D29L833R e TRIGLIA
Mauro nato a Viareggio il 22 dicembre 1982 e residente a Massarosa via Pieruccia, 21/b cod.fisc.
TRGMRA82T22L833S, questi ultimi rappresentati dal procuratore generale TRIGLIA Emilio nato a
Camaione il 27.10.1957 e residente a Massarosa, via G.B.Giorgini, 5, parte promittente venditrice, dall'altra

in relazione

alle n.2 proposte irrevocabili di acquisto - formulate entrambe in data 11.09.2025 dal sig. PAGLINI Alessio,
per il tramite delle Agenzie Immobiliari, Italia e Pennoni Enzo, correnti in Massa ed accettate dai sigg.ri
Tarabella Franco Alberto, Tarabella Giancarlo, Triglia Denni e Triglia Mauro il successivo 12.09.2025 -
avente ad oggetto l'acquisto del seguente compendio immobiliare ubicato in Carrara, via Covetta, 88 ter:

- appartamento uso abitazione sito al piano 2^ della palazzina condominiale censito al Catasto Fabbricati del
Comune di Carrara al **Fg.79 part.263 sub 5** z.c.1 categ. A/2 - vani n.5,5 superficie 121 mq. - escluso aree
scoperte 119 mq. Rendita € 781,14 di proprietà per la quota indivisa di 2/3 dei sigg.ri Tarabella Franco
Alberto, Tarabella Giancarlo, Triglia Denni e Triglia Mauro;
- annessa porzione di giardino contraddistinta dal **Fg. 79 part.263 sub 7** categ. F/1 superficie 243 mq. (area
urbana) di proprietà per l'intero dei predetti sigg.ri Tarabella-Triglia;
- oltre accessori (Fg. 79 part.263 sub 8 e sub 10)

CONVENGONO E STABILISCONO

di comune accordo, quanto segue :

- 1) la data di stipula del rogito notarile di compravendita (Notaio designato dott.ssa Flamigni di Marina di Carrara) - inizialmente indicata nelle proposte di acquisto al 31 gennaio 2026 - viene prorogata al giorno 20 maggio 2026, salvo ulteriori proroghe;
- 2) Le parti si danno reciprocamente atto che la presente proroga si è resa necessaria in quanto l'Azienda Speciale Regina Elena, avente sede a Carrara via Don Minzoni n.1 in qualità di proprietaria della restante quota di 1/3 sull'appartamento sopra descritto non ha ancora formalizzato l'iter per l'alienazione della suddetta quota e quindi non può dirsi ancora avverata la condizione di cui al punto 5 lettera b) della proposta di acquisto;
- 3) le parti di comune accordo, ritengono non più necessaria la stipula del contratto preliminare registrato prevista al punto 5 lettera b) della proposta di acquisto dell'appartamento che è pertanto vincolante ad ogni effetto di legge;
- 4) Le parti si danno reciprocamente atto che nello stabilire il prezzo di acquisto, qui confermato, si è tenuto conto dello stato e delle condizioni di vetustà dell'immobile oggetto di compravendita (ante 1967) e che la clausola "visto e piaciuto" di cui al punto 7 della proposta di acquisto libera da ogni responsabilità parte promittente venditrice in relazione anche ad eventuali vizi dalla stessa ignorati senza colpa. riconducibili alle

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

e stampato il giorno 09/07/2026 da Giromella Francesca.

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

COMUNE DI CARRARA
A00 COMUNE DI CARRARA
Protocollo N. 0045360/2026 del 29/04/2026

condizioni degli impianti di acqua, luce e gas e dei materiali con i quali sono stati realizzati e scoperti successivamente al rogito notarile in occasione della ristrutturazione dell'immobile.

5) La parte promittente venditrice rende edotta la parte promissaria acquirente che sono previsti lavori di adeguamento alla rete fognaria che interesseranno sia lo scarico del WC dell'appartamento oggetto di compravendita sia lo scarico della cucina al termine dei quali sarà assicurato il regolare allaccio dell'immobile in questione alla civica fognatura. Si specifica che i lavori di perfezionamento della rete fognaria, compresa la disattivazione del pozzo, avranno natura condominiale e che la quota relativa all'appartamento in oggetto rimane a carico del promittente acquirente. In particolare, l'attuale scarico della cucina sarà disattivato e verrà realizzato un nuovo scarico esterno lato Massa a servizio del vano cucina.

6) Tutte le restanti clausole di cui alle proposte di acquisto in oggetto sono confermate.

Massa, li

L.C.S.

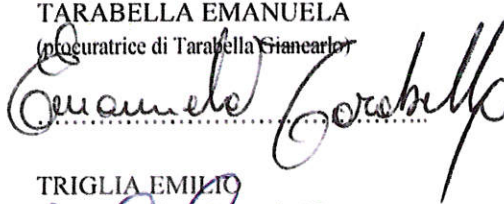
PAGLINI ALESSIO



TARABELLA FRANCO ALBERTO

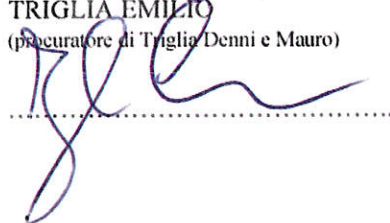
TARABELLA EMANUELA

(procuratrice di Tarabella Giancarlo)



TRIGLIA EMILIO

(procuratore di Triglia Denni e Mauro)



E
COMUNE DI CARRARA
A00 COMUNE DI CARRARA
Protocollo N.0045360/2026 del 29/04/2026

POSTA CERTIFICATA: RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALL'ALIENAZIONE DI BENE IMMOBILE

Mittente: casadiriposocarrara@postace.it

Destinatari: comune.carrara@postecert.it

Destinatari (CC): sindaco@comune.carrara.ms.it; carlo.orlandi@comune.carrara.ms.it; alessandro.paolini@comune.carrara.ms.it

Inviato il: 29/04/2026 10.15.58

Posizione: 1 - PEC Istituzionale/Posta in ingresso

IL DIRETTORE

ANTONIO SCONOSCIUTO

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

20260429_100438.pdf ()



TITOLO I Denominazione, sede, origini, natura giuridica, scopi, patrimonio e mezzi.

TITOLO II Organi dell'Azienda

TITOLO III Gestione ed amministrazione

TITOLO IV Modifiche statutarie e Norme finali e transitorie

TITOLO I

Art. 1 Denominazione, sede ed origini

1.1 E' istituita nel Comune di Carrara, ai sensi della Delibera del Comune di Carrara n. del....., l'Azienda speciale denominata "Regina Elena" con sede legale in Via Don Minzoni 2, Carrara, disciplinata dall'art. 114 del T.U.E.L, approvato con D. Lgs. n. 267/2000

1.2 L'Azienda speciale così costituita (nel proseguo "Azienda") prosegue l'opera e le attività dell'Istituzione Comunale per la gestione dei Servizi Sociali in favore della popolazione anziana, costituita con Delibera del Consiglio Comunale del Comune di Carrara n. 45 del 29.02.1996, ai sensi della legge 142/90 e disciplinata dallo Statuto Comunale, dalle altre disposizioni legislative e regolamenti vigenti, nonché dalle norme del presente Statuto.

Art. 2 Natura giuridica

2.1 L'Azienda speciale è ente strumentale del Comune di Carrara, dotato di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale e di un proprio Statuto approvato dal Consiglio Comunale del Comune di Carrara.

2.2 L'Azienda opera nel rispetto delle funzioni di indirizzo, programmazione, committenza e verifica spettanti all'Ente Locale.

Art. 3 Scopi

3.1 L'Azienda ha lo scopo di:

- provvedere all'accoglienza, anche temporanea, di anziani non autosufficienti, adulti inabili indigenti ed anziani autosufficienti sia in regime residenziale che diurno, garantendo, oltre all'assistenza sanitaria e la riabilitazione, i servizi per la cura della persona e gli aiuti per l'igiene personale, per il movimento, per l'alimentazione e la vita di relazione, al fine di rispondere al modificarsi dei bisogni di vita e di salute, nell'ottica del mantenimento della massima autonomia psicologica e funzionale del soggetto assistito;
- valorizzare l'integrità individuale degli ospiti perseguendo l'obiettivo della riabilitazione in funzione del mantenimento e/o reinserimento del singolo nell'ambito della realtà sociale di appartenenza;
- attivare ed organizzare, nell'ambito delle scelte programmatiche elaborate dall'Ente Locale, ogni iniziativa volta ad assicurare le prestazioni socio assistenziali a favore di anziani non autosufficienti, adulti inabili indigenti ed anziani autosufficienti;
- perseguire l'attuazione di modelli coordinati di intervento, provvedendo – secondo le esigenze territoriali e le scelte dell'Amministrazione alla gestione di residenze e tipologie di servizi diverse, condividendo metodologie di intervento e qualità delle prestazioni, ivi compresa la formazione del personale.

3.2 Per la realizzazione di detti scopi, l'Azienda si uniformerà con i programmi e progetti definiti in materia dal Comune di Carrara, dalla Conferenza dei Sindaci, dall'ASL n.1 di Massa e Carrara.

3.3 L'Azienda risponde in via prioritaria, nell'ambito della programmazione dell'ente locale, ai bisogni della popolazione del Comune di Carrara, integrandosi con i servizi socio assistenziali del territorio e con le organizzazioni del volontariato e di solidarietà sociale.

3.4. L'attività dell'Azienda Speciale deve conformarsi ai principi e agli orientamenti espressi dal Consiglio Comunale di Carrara, che ne determina l'indirizzo. Essa è sottoposta alla vigilanza del stesso Comune nei modi e nelle forme stabilite dalla legge e dal presente Statuto.

Art. 4 Capitale di dotazione

4.1 L'Azienda Speciale, al momento della costituzione non ha patrimonio immobiliare proprio; per l'eventuale acquisto, **alienazione e permuta** di beni immobili sarà necessaria la preventiva autorizzazione del Consiglio Comunale; essa ha l'uso dei beni, mobili e immobili già assegnati dal Comune all'Istituzione dalla quale proviene, nonché da tutti i beni comunque acquisiti nell'esercizio della propria attività o a seguito di atti di liberalità e da quanto potrà successivamente essere messo a disposizione dal Comune. La manutenzione ordinaria dei beni immobili e la manutenzione dei beni mobili è a carico del bilancio dell'Azienda Speciale.

4.2 L'Azienda subentra in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi connessi ai beni di cui sopra.

4.3 L'Azienda, per il raggiungimento dei suoi scopi potrà acquisire, alienare, permutare, prendere e dare in locazione/noleggio beni mobili, accettare donazioni, sovvenzioni pubbliche ed altre elargizioni, nonché assumere, organizzare e promuovere ogni altra attività avente contenuto economico e/o di gestione patrimoniale, destinando i proventi ed attività alla realizzazione delle sue finalità assistenziali; potrà inoltre promuovere e partecipare alle forme associative più idonee al raggiungimento delle finalità dell'azienda stessa.

4.4 L'azienda provvede al perseguimento dei propri fini con le dotazioni mobili ed immobili di cui al proprio inventario e con le seguenti risorse finanziarie:

- le rette corrisposte dagli utenti, da Enti pubblici o privati a ciò tenuti per legge o per obbligazione pattuita;
- i corrispettivi dei servizi erogati;
- i trasferimenti di enti pubblici e privati;
- i lasciti, oblazioni, donazioni ed acquisizioni derivanti anche da normative specifiche, contributi di enti pubblici e privati a qualunque titolo pervenuti;
- l'utilizzo di tutte le forme di solidarietà presenti nel proprio territorio e negli ambiti circostanti costituite dalla rete dei servizi di volontariato ritenuti più idonei a perseguire gli scopi statutari;
- contributo sociale da parte del Comune.

4.5. All'atto della costituzione il capitale di dotazione è di euro , come da Stato patrimoniale allegato.

TITOLO II Organi dell'Azienda Speciale

Art.5 Organi di amministrazione

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

e stampato il giorno 09/07/2026 da Giromella Francesca.

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

5.1 Gli organi dell'Azienda sono i seguenti: - Il Consiglio di Amministrazione; - Il Presidente del Consiglio di Amministrazione; - il Direttore, al quale compete la responsabilità gestionale e - **l'organo di revisione;**

Art.6 Consiglio di Amministrazione: composizione, nomina e durata

6.1 Il Consiglio di Amministrazione è composto da tre membri, compreso il Presidente, nominati dal Sindaco del Comune di Carrara.

6.2 Non possono essere nominati membri del Consiglio di Amministrazione coloro per i quali sussistano le cause di incompatibilità e ineleggibilità previste dalle leggi vigenti.

6.3 Il Presidente ed i consiglieri durano in carica quanto il mandato del Sindaco che li ha nominati e possono essere riconfermati **per non più di una volta.**

6.4 Il Consiglio di Amministrazione, che ha concluso il proprio mandato, rimane in carica, con conservazione di tutte le facoltà attribuite all'organo di Amministrazione non scaduto, fino all'insediamento del successivo Consiglio.

6.5 Il Consiglio di Amministrazione può dichiarare decaduti dalla carica i Consiglieri che, senza giustificato motivo, risultino assenti per tre sedute consecutive; della pronuncia di decadenza viene data immediata comunicazione al Sindaco di Carrara affinché attivi la relativa procedura.

6.6 Il Sindaco del Comune di Carrara può procedere alla revoca dei singoli consiglieri o del Presidente in caso di gravi inadempienze o irregolarità da questi commesse nello svolgimento dell'incarico. In caso di decadenza, dimissioni o morte di un Consigliere, il sostituto resterà in carica per la residua durata del mandato del Consiglio di Amministrazione.

6.7 Al Presidente ed ai Consiglieri, per l'espletamento del loro mandato, è corrisposto un gettone di presenza per ogni seduta del Consiglio di Amministrazione, sulla base delle normative vigenti che stabiliscono che lo svolgimento di detti incarichi sia svolto a titolo gratuito (**art. 6 D.L. 78/2010**).

Ad essi spetta, inoltre, il rimborso spese di viaggio e missioni sostenute per l'esercizio delle funzioni proprie del loro mandato.

Art. 7 Competenze del Consiglio di Amministrazione

7.1 Il Consiglio di Amministrazione è l'organo che provvede alla gestione dell'Azienda sulla base delle indicazioni, del piano- programma e del contratto di servizio determinati dall' Amministrazione Comunale di Carrara. Esso definisce gli obiettivi, priorità e programmi per l'azione amministrativa e la gestione in coerenza con la programmazione zonale del sistema integrato dei servizi, individua ed assegna le risorse umane, materiali ed economico finanziarie agli organi di direzione per il perseguimento dei fini istituzionali e verifica l'azione amministrativa, la gestione ed i relativi risultati ed adotta i provvedimenti conseguenti.

7.2 In particolare il Consiglio di Amministrazione adotta i seguenti atti:

- a. predispone ed invia al Comune proposte, progetti e programmi di sviluppo dell'Azienda Speciale;
- b. pronuncia di decadenza dei Consiglieri;

- c. approva il piano-programma, il bilancio economico preventivo annuale e il bilancio economico preventivo pluriennale e le relative eventuali variazioni, da approvarsi successivamente dal Consiglio Comunale di Carrara;
- d. approva il bilancio di esercizio consuntivo, da approvarsi successivamente dal Consiglio Comunale di Carrara ;
- e. Determinazione dell'indirizzo gestionale ed amministrativo ed il controllo sulle linee della gestione operativa di competenza del Direttore
- f. Autorizzazione per eventuali affidamenti per operazioni di ricorso al credito a breve
- g. Assunzione di mutui a medio lungo termine, nei limiti del piano programma, approvato dal consiglio comunale ai quali l'azienda faccia fronte con mezzi propri stabilendo il piano di ammortamento e prevedendo tutto quanto all'uopo necessario ;
- h. accettazione di eredità e legati;
- i. nomina e revoca dei propri rappresentanti presso Enti, Aziende, Associazioni, Consorzi ed Istituzioni;
- j. approva, su proposta del Direttore, l'articolazione organizzativa dell'Azienda;
- k. approva la dotazione organica dell'Azienda, su proposta del Direttore;
- l. recepisce i contratti collettivi nazionali di lavoro nonché, nei casi e nelle materie ammesse, gli accordi aziendali interni su proposta del Direttore;
- m. Approva i regolamenti interni entro 30 giorni dall'entrata in vigore del presente Statuto;
- n. autorizza il Direttore a stare o resistere in giudizio.
- o. provvede a quanto è necessario al buon funzionamento e all'ordinamento dell'Azienda Speciale.

7.3 Ferma restando la collegialità delle funzioni deliberative, il Consiglio di Amministrazione può demandare compiti ed attribuzioni, inerenti determinati settori della vita ed attività dell'Azienda al Presidente o al Direttore.

Art. 8 Insediamento, convocazione e funzionamento CdA

8.1 Il Consiglio di Amministrazione si insedia a seguito convocazione del Consigliere più anziano per età, entro quindici giorni dall'avvenuta nomina. Nella stessa seduta di insediamento, presieduta dal Consigliere più anziano di età, procede alla elezione del Presidente.

8.2 Le riunioni del Consiglio di amministrazione sono convocate dal Presidente del CdA di propria iniziativa o quando lo richiedano, con istanza scritta e motivata, due consiglieri a cui il Presidente deve dare obbligatoriamente seguito entro sette giorni. L'avviso di convocazione, contenente data, ora, sede e l'ordine del giorno degli argomenti da trattare, deve essere trasmesso ai Consiglieri tramite lettera o fax o telegramma od altro mezzo idoneo, entro cinque giorni prima della data stabilita per la seduta. In caso di

urgenza la convocazione deve pervenire almeno 24 ore prima della seduta. Copia dell'avviso di convocazione è trasmessa al Sindaco, all'organo di revisione ed al Direttore.

8.3 Le sedute del Consiglio di Amministrazione non sono valide senza la presenza di almeno due membri. Il numero legale deve perdurare e, ove venga a mancare nel corso dell'adunanza, il Presidente dichiara chiusa la sessione.

8.4 Le sedute del Consiglio di Amministrazione non sono pubbliche. Alle sedute partecipa il Direttore dell'Azienda che interviene con funzione consultiva sulle materie da trattare; le eventuali motivazioni discordanti con le decisioni del Consiglio di Amministrazione sono verbalizzate.

8.5 Il Presidente del Consiglio di Amministrazione, anche su richiesta di singoli Consiglieri, può invitare alla seduta chiunque ritenga utile per chiarimenti o comunicazioni relative agli argomenti da trattare.

8.6 Il Consiglio di Amministrazione può deliberare su argomenti non iscritti all'ordine del giorno purché nessuno dei Consiglieri presenti si opponga e sia presente la totalità dei Consiglieri.

8.7 Ogni Consigliere può partecipare alla vita attiva dell'Azienda visitando l'istituto per prendere visione del suo andamento e proporre i provvedimenti che reputi più opportuni al Presidente il quale promuoverà gli adempimenti necessari. Ogni Consigliere, per poter meglio assolvere ai propri compiti istituzionali, ha diritto di accesso a tutti gli atti e può assumere informazioni utili all'esercizio del proprio mandato. Ogni Consigliere è peraltro tenuto a mantenere la più totale riservatezza sui fatti e dati personali, anche sensibili, di cui possa essere venuto a conoscenza durante l'espletamento del proprio mandato.

Art. 9 Deliberazioni e verbali delle sedute

9.1 Le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione devono essere prese con l'intervento di almeno due componenti ed a maggioranza assoluta dei voti degli intervenuti.

9.2. A parità di voti prevale il voto del Presidente.

9.3 I consiglieri non possono prendere parte in nessuna fase a provvedimenti nei quali abbiano un interesse personale ovvero l'abbiano il coniuge ed i loro parenti ed affini ~~entro il quarto grado~~, **in analogia a quanto previsto per i consiglieri comunali.**

9.4 Le votazioni avvengono per appello nominale o a voti segreti se richiesto dal Presidente o da almeno due consiglieri .

9.5 I processi verbali delle deliberazioni sono redatti dal Direttore e sono firmati dal Presidente o da chi ha presieduto la riunione.

9.6 I consiglieri hanno diritto, qualora lo ritengano opportuno, in relazione all'importanza degli argomenti trattati, di far constare a verbale le proprie dichiarazioni.

9.7 Le copie delle deliberazioni sono dichiarate conformi all'originale dal Direttore.

Art. 10 Presidente: competenze

10.1 Il Presidente è il legale rappresentante dell'Azienda; esercita le funzioni che gli sono attribuite dalla legge, dal presente Statuto e dai regolamenti interni.

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

e stampato il giorno 09/07/2026 da Giromella Francesca.

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

10.2 In particolare:

- a) promuove e dirige l'attività del Consiglio di Amministrazione;
- b) cura l'osservanza dello Statuto e dei regolamenti e controlla l'esecuzione delle delibere del Consiglio di Amministrazione;
- c) convoca e presiede il Consiglio di Amministrazione, determinando l'ordine del giorno degli argomenti da trattare in ciascuna adunanza;
- d) riferisce periodicamente al Sindaco di Carrara e al Consiglio Comunale sull'andamento della gestione aziendale e sullo stato di attuazione dei piani aziendali;
- e) vigila sul generale andamento dell'Azienda e dei suoi organi;
- f) partecipa alla definizione di accordi, conferenze di programma e di servizi, istruttorie pubbliche ed altre similari iniziative aventi per oggetto l'esercizio delle attività affidate all'azienda;
- g) sviluppa ogni utile iniziativa di collegamento con le Amministrazioni pubbliche, con gli operatori e soggetti privati, con le espressioni organizzate dell'utenza e del volontariato e con ogni altra organizzazione interessata al campo dell'attività nel quale opera l'Azienda;
- h) assume, sotto la propria responsabilità, i provvedimenti di competenza del Consiglio di Amministrazione quando l'urgenza sia tale da non permetterne la tempestiva convocazione. Tali provvedimenti dovranno essere sottoposti a ratifica del Consiglio di Amministrazione nella sua prima seduta utile;

Art. 11 organo di revisione

11.1 Il controllo sulla regolarità contabile e la vigilanza sulla gestione economico finanziaria sono affidati ad un revisore unico nominato dal Consiglio Comunale.

11.2 Il Revisore è scelto tra gli iscritti al registro nazionale dei revisori sulla base delle vigenti disposizioni di legge.

11.3 Il Revisore dei conti dura in carica fino al 30 giugno del terzo anno successivo a quello di nomina e comunque fino alla nomina del nuovo revisore; il revisore non può essere revocato se non per giusta causa ed è rieleggibile una sola volta.

11.4 La funzione del revisore contabile viene retribuita con compenso determinato dal Consiglio Comunale per la durata del mandato.

Art.12 Competenze

12.1 Il Revisore ha diritto d'accesso a tutti gli uffici e può esaminare tutta la documentazione amministrativa e contabile dell'Ente. Il Revisore, oltre ad esercitare la funzione di controllo sulla regolarità contabile e finanziaria della gestione dell'Azienda, attesta la corrispondenza del rendiconto alle risultanze della gestione redigendo in sede di approvazione del consuntivo apposita relazione che accompagna la proposta di deliberazione e formula specifici rilievi e proposte tendenti a migliorare l'economicità, l'efficienza e l'efficacia della gestione nella fase di impostazione del bilancio di previsione

Art.13 Direttore: competenze e nomina

13.1 La gestione dell'Azienda e la sua attività amministrativa sono affidate a un Direttore.

13.2 Il Direttore collabora con il Presidente e sovrintende, coordinandole, tutte le attività dell'Azienda. E' responsabile della gestione finanziaria, tecnica ed amministrativa e, come tale, adotta tutti i provvedimenti di organizzazione delle risorse umane e strumentali, compresi quelli che impegnano l'Amministrazione verso l'esterno, finalizzati al raggiungimento degli obiettivi stabiliti dal Consiglio di Amministrazione e approvati dal Consiglio Comunale e risponde ad esso dei risultati ottenuti.

13.3 In particolare:

- a) compie gli atti di esecuzione delle deliberazioni adottate dal Consiglio di Amministrazione che non siano riservati al Presidente;
- b) formula proposte al Consiglio di Amministrazione;
- c) sottopone al Consiglio di Amministrazione le proposte degli atti di sua competenza ivi compresa la determinazione dei costi dei servizi e delle prestazioni;
- d) dirige il personale dell'azienda assegnandolo a specifici compiti;
- e) adotta i provvedimenti relativi al personale sia di carattere economico che organizzativo, comprese le assunzioni ed il collocamento a riposo, secondo gli indirizzi del Consiglio di Amministrazione;
- f) tiene i rapporti con le rappresentanze sindacali aziendali e di categoria;
- g) adotta, nel rispetto della legge e dei contratti collettivi, i provvedimenti disciplinari;
- h) dirige l'attività tecnica, amministrativa e finanziaria dell'Azienda e sovrintende al buon funzionamento dei servizi, adottando i provvedimenti necessari a migliorare l'efficienza delle attività aziendali e l'efficacia dei servizi erogati;
- i) esprime i pareri di regolarità tecnica, contabile e di legittimità su ogni proposta di deliberazione sottoposta al Consiglio d'Amministrazione nonché attesta la compatibilità finanziaria delle decisioni di spesa di quest'ultimo;
- j) adotta, ai sensi e nelle forme previste dalla Statuto e dai regolamenti, i provvedimenti dell'Azienda ad efficacia esterna che il presente Statuto non attribuisce al Consiglio di Amministrazione ed al suo Presidente;
- k) presiede le gare d'appalto per l'esecuzione dei lavori e la fornitura di beni e servizi e le commissioni di selezione del personale;
- l) provvede alla stipula di contratti e convenzioni che non sia espressamente demandata dal Consiglio di Amministrazione al Presidente;
- m) esercita la funzione di verifica e di controllo della rendicontazione di economato che viene svolta da dipendente allo scopo incaricato;
- n) firma gli ordinativi di incasso e pagamento;

o) rappresenta l'azienda in giudizio previa autorizzazione del Consiglio di Amministrazione;

p) esercita, ai sensi e nelle forme previste dalla legge, le altre funzioni proprie dei dirigenti pubblici che non risultino incompatibili con quelle assegnate agli altri organi dell'azienda dal presente statuto.

13.4 Il Direttore è nominato dal ~~Presidente in qualità di rappresentante legale dell'azienda~~ **Consiglio di Amministrazione**, d'intesa col Sindaco, sulla base comunque di procedura ad evidenza pubblica e nel rispetto dei criteri stabiliti nell'apposito regolamento di organizzazione dell'Azienda ;

13.5 L'incarico ha durata pari a quella del Consiglio di amministrazione dell'azienda;

13.6 Al Direttore compete il trattamento giuridico ed economico disciplinato dal contratto collettivo nazionale di lavoro per i dirigenti del comparto degli enti locali.

TITOLO 3 : Gestione ed Amministrazione

Art. 14 Risorse umane

14.1 L'Azienda riconosce nel personale che opera nella stessa uno dei fattori più qualificanti dei servizi erogati. La formazione e l'aggiornamento professionale del personale, nonché la ricerca di nuove e migliori tecniche e strumenti di lavoro, costituiranno scelte preferenziali per la gestione delle risorse umane.

14.2 Il Consiglio di Amministrazione su proposta del Direttore stabilisce la dotazione organica del personale, secondo criteri di trasparenza, efficacia, efficienza ed economicità, basati sulle effettive necessità funzionali connesse agli obiettivi prefissati ed sul livello qualitativo atteso dei servizi erogati, nel rispetto dei parametri di personale stabiliti dalle disposizioni vigenti.

14.3 Le modalità di gestione della dotazione organica ed i doveri, i diritti, le attribuzioni del personale e le relative mansioni sono fissate dal regolamento organico del personale dell'azienda e dalle norme nazionali e regionali in materia.

14.4 Al momento della trasformazione da Istituzione ad Azienda speciale continuano a valere per il personale dipendente in servizio le disposizioni del Contratto Collettivo applicato dagli Enti locali, sia per la parte economica che per la parte giuridica. **Il personale dipendente in servizio al momento della trasformazione verrà reintegrato nei ruoli del Comune, in caso di riacquisizione del servizio oggetto dell'azienda speciale da parte del Comune stesso.**

14.5 L'Azienda, **previa delibera del Consiglio di Amministrazione**, può avvalersi per il proprio funzionamento di determinate figure professionali non reperibili all'interno dell'Azienda stessa così come può convenzionarsi, qualora lo consentano ragioni di opportunità ed economicità con organismi del terzo settore e del volontariato sociale.

14.6 L'Azienda riconosce come interlocutori necessari per tutte le materie concernenti il personale e l'organizzazione del lavoro, le Organizzazioni sindacali di categoria territoriali e aziendali firmatarie degli accordi nazionali.

14.7 L'Azienda è tenuta a rapportarsi periodicamente con i competenti uffici comunali per consentire le verifiche inerenti il rispetto dei parametri relativi alle spese del personale in termini aggregati così come previsti dalla vigente normativa.

Art. 15 Gestione economico finanziaria e patrimoniale

15.1 L'Azienda speciale informa la propria attività ai criteri di efficacia, efficienza ed economicità con l'obbligo di pareggio del bilancio da conseguire attraverso l'equilibrio dei costi e dei ricavi, compresi i trasferimenti del Comune.

Il Bilancio dell'Azienda Speciale non può essere deliberato in disavanzo.

I costi sociali andranno coperti dal Comune o da altri Enti obbligati.

15.2. Il regolamento di contabilità e finanza adottato dal Consiglio di Amministrazione tenendo conto delle norme contabili e finanziarie vigenti per le aziende speciali, disciplina la redazione degli atti, la tenuta della contabilità e la formazione del bilancio e del conto consuntivo dell'esercizio;

15.3 Il piano programma è lo strumento programmatico generale dell'Azienda deliberato dal Consiglio di Amministrazione che mediante esso delinea le scelte e gli obiettivi che l'Azienda intende perseguire. Il Piano programma è soggetto ad aggiornamenti annuali in corrispondenza di quanto avviene per il bilancio pluriennale ed è soggetto all'approvazione da parte del Consiglio Comunale;

Il Piano programma, comprendente un contratto di servizio che disciplini i rapporti tra Comune di Carrara ed azienda speciale, deve, tra l'altro, contenere:

- il livello di prestazione dei servizi ;
- la politica del personale
- il programma pluriennale degli investimenti e le modalità di finanziamento degli stessi

15.4. Il bilancio pluriennale di previsione, approvato insieme al bilancio annuale di previsione, è redatto in modo da consentire il rispetto del piano programma ed ha durata triennale

15.5. L'esercizio aziendale coincide con l'anno solare

Il bilancio di previsione è redatto in termini economici secondo gli schemi previsti dalle norme vigenti e viene deliberato in pareggio dal Consiglio di Amministrazione dell'azienda entro il 31 dicembre dell'anno precedente su proposta del Direttore.

L'azienda successivamente cura l'invio del bilancio annuale, del bilancio pluriennale e del piano programma aggiornato all'approvazione del Consiglio Comunale.

15.6. Entro il 31 marzo il Direttore presenta al Consiglio di Amministrazione il bilancio d'esercizio redatto in conformità agli schemi previsti dalla vigente normativa per l'approvazione e lo trasmette all'organo di revisione entro i 5 giorni successivi all'approvazione per la relazione di sua competenza che deve essere presentata unitamente al conto entro il 30 aprile al Consiglio Comunale.

15.7. L'utile d'esercizio deve essere destinato nell'ordine seguente:

- Costituzione od incremento del fondo di riserva

- Costituzione ed Incremento di un fondo per il finanziamento degli investimenti nella entità prevista dal piano programma approvato

Le eventuali perdite di esercizio dovranno essere ripianate con il fondo di riserva; In caso di insufficienza dello stesso il Comune di Carrara adotterà i necessari provvedimenti per il ripiano della perdita

In ogni caso, nell'ipotesi di perdita il Consiglio di Amministrazione deve corredare il bilancio di esercizio di apposita analisi delle cause relative indicando i provvedimenti adottati per il relativo contenimento e quelli decisi o proposti per ricondurre la gestione aziendale in equilibrio .

15.8 I beni mobili e immobili che l'Azienda destina a pubblico servizio costituiscono patrimonio indisponibile, soggetti alla disciplina del Codice civile e delle normative vigenti in materia.

15.9 Di tutto il patrimonio dato in uso all'Azienda deve essere tenuto l'inventario, da aggiornarsi secondo le scadenze previste dalla normativa in materia.

15.10 Il controllo sulla regolarità delle scritture contabili e la vigilanza sulla gestione economica-finanziaria sono affidati all'organo di revisione dell'azienda speciale .

15.11. Il servizio di tesoreria dell'Azienda è affidato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione al tesoriere comunale;

15.12. L'attività contrattuale dell'azienda è disciplinata dal D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. e da apposito regolamento adottato dal Consiglio di Amministrazione in linea con quello del Comune di Carrara.

Art. 16 Gestione dei servizi

16.1 L'amministrazione dell'Azienda e l'organizzazione dei servizi sono ispirati a criteri di economicità, trasparenza, efficacia ed efficienza nonché, nei rapporti con gli assistiti, al senso di umanità e di rispetto loro dovuto.

16.2 L'Azienda garantisce il rispetto di ogni fede religiosa nonché le pari opportunità di genere.

16.3 L'Azienda promuove la ricerca continua della qualità dei servizi prestati sia all'interno della propria struttura che verso terzi avvalendosi, se necessario, di certificazioni esterne.

16.4 L'Azienda, mediante norme regolamentari, stabilisce, in conformità alla legge ed al presente Statuto, i criteri generali di organizzazione e di funzionamento degli uffici e dei servizi.

Art.17 Controllo e vigilanza

17.1 La vigilanza ed il controllo sull'Azienda sono esercitate dal Comune di Carrara nei termini e con le modalità stabilite dalla legge e dal presente Statuto.

17.2 Sono soggette all'approvazione del Consiglio Comunale le deliberazioni dell'azienda aventi ad oggetto :

- Piano programma comprendente il contratto di servizio che disciplini i rapporti tra il Comune di Carrara e l'azienda speciale

- Bilanci economici di previsione pluriennale ed annuale
- Bilancio di esercizio

L'Azienda è tenuta a trasmettere al comune una copia integrale dei regolamenti interni adottati per lo svolgimento dei servizi ad essa affidati.

17.3 L'Azienda, nell'ambito della sua autonomia, si dota degli strumenti di controllo di regolarità amministrativa e contabile, di gestione, di valutazione della dirigenza, di valutazione e controllo strategico di cui al Dlgs. n.286/1999 e s.m.i.

Art. 18 Accreditalamento Istituzionale

18.1 Il Consiglio di Amministrazione, tramite la Direzione, garantisce l'attuazione dell'Accreditalamento Istituzionale o eventuali adempimenti successivi all'approvazione del presente Statuto.

Art. 19 Carta dei servizi

19.1 L'Azienda si dota di una propria Carta dei servizi, contenente i principi e le condizioni sui quali si basa l'erogazione delle proprie prestazioni e che evidenzia gli elementi per una loro trasparente lettura. Essa è basata sul rispetto dei diritti dell'assistito, esplica i criteri di funzionamento e di organizzazione ed individua gli indicatori di qualità del servizio per permettere un reale esercizio del diritto di informazione e la verifica del rispetto degli obblighi assunti dall'Ente nei confronti di chi usufruisce dei servizi e dei terzi interessati.

Art. 20 Albo e sito istituzionale dell'Azienda

20.1 Il Consiglio di Amministrazione individua nella sede dell'Azienda e sul sito istituzionale apposito spazio da destinare ad albo per la pubblicazione degli atti e degli avvisi previsti dalla legge, dallo Statuto e dai regolamenti (compresi i bilanci annuali previsionali e consuntivi, i bandi per l'assunzione del personale, ecc.) al fine di garantire la massima trasparenza nello svolgimento della propria attività istituzionale.

20.2 All'Albo pretorio del Comune ove ha sede l'Azienda saranno pubblicati i soli atti espressamente previsti dalla legge.

20.3 La pubblicazione deve garantire l'accessibilità, l'integralità e la facilità di lettura.

20.4 Il Direttore cura l'affissione degli atti di cui al primo e secondo comma, avvalendosi del personale amministrativo e, su attestazione, ne certifica l'avvenuta pubblicazione.

TITOLO IV Modifiche statutarie e Norme finali e transitorie

Art. 21 Modifiche statutarie

21.1 L'iniziativa per la modifica dello Statuto appartiene al Consiglio comunale di Carrara, a ciascun membro del CDA e al Direttore.

21.2 Le proposte di modifica statutaria devono essere approvate a maggioranza del CDA, sono inviate entro trenta giorni all'Amministrazione Comunale e poste all'ordine del giorno nella prima seduta utile del Consiglio Comunale.

21.3 In particolare il presente Statuto sarà automaticamente adeguato alle disposizioni delle leggi di riforma dell'ordinamento dei servizi pubblici locali e dei relativi regolamenti.

21.4 Per tutto quanto non è disposto nel presente Statuto si intendono applicabili le disposizioni di legge o di regolamento previste per le Aziende Speciali degli Enti locali.

Art.22 Norme finali e transitorie

22.1 I regolamenti vigenti alla data di approvazione del presente statuto restano in vigore, per quanto compatibili, fino all'adozione dei nuovi regolamenti.

22.2 Per gli aspetti non contemplati nel presente statuto devono intendersi integralmente richiamate le disposizioni legislative comunitarie, nazionali, regionali ed i regolamenti vigenti in materia.

22.3 Per garantire la continuità operativa e la positiva trasformazione dell'ente, il Direttore in carica al momento del passaggio dell'ente da Istituzione ad Azienda Speciale resterà in carica sino all'espletamento della procedura ad evidenza pubblica finalizzata all'individuazione del nuovo direttore dell'Azienda.

Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 09/06/2026 Ora 14:53:07

**Ispezione telematica esente per fini
istituzionali**

Ispezione n. T97252 del 09/06/2026

per titolo telematico
Motivazione Altri fini istituzionali
Richiedente MCHJSC

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 7029
Registro Particolare 5654

Data di presentazione 18/07/2023

Documento composto da 56 pagine**Unico Firmatario**

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-DLCTMS72S11H501A

Firmatario Notaio

Scadenza 14/09/2023



REPERTORIO N. 32.253

RACCOLTA N. 23.992

-----COMPRAVENDITA-----

-----E-----

-----CESSIONE A TITOLO GRATUITO-----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno duemilaventitre ed il giorno quattordici del mese di
luglio, in Massa (MS), Piazza Aranci 31.-----

----- 14 luglio 2023 -----

Avanti a me Dottor TOMMASO DE LUCA, Notaio in Massa, con stu-
dio in Massa (MS), Piazza Aranci n. 31, iscritto nel ruolo dei
Distretti Notarili Riuniti di La Spezia e Massa, alla presenza
dei testimoni noti, idonei e richiesti:-----

- Guadagnucci Barbara, nata a Massa (MS) il giorno 5 luglio
1974, residente a Massa (MS), Via Castagnola di Sopra n. 18---

- Antonetti Giuseppina, nata a Massa (MS) il giorno 2 marzo
1962, residente a Massa (MS), frazione Marina di Massa Via Em-
poli n. 4-----

-----sono personalmente comparsi-----

- BRUZZI MARIELLA, nata a Carrara (MS) il giorno 21 maggio
1936, residente a Carrara (MS), Via Covetta n. 88 ter, codice
fiscale BRZ MLL 36E61 B832T.-----

- AMADEI LUCA, nato a Forte dei Marmi (LU) il giorno 17 otto-
bre 1963, domiciliato per la carica ove appresso, il quale,
alla presenza dei testimoni, dichiara di intervenire al pre-
sente atto non in proprio ma quale Dirigente del Settore 6 dei
Servizi Tecnici e, come tale, legale rappresentante del "COMU-
NE DI CARRARA", con sede in Carrara (MS), Piazza 2 Giugno n.
1, codice fiscale e partita I.V.A. 00079450458, tale nominato
dal Sindaco del Comune di Carrara con provvedimento prot. n.
0025161/2023 in data 31 marzo 2023, in esecuzione della Deli-
bera del Consiglio Comunale n. 52 in data 29 luglio 2021 ed al
presente atto autorizzato con provvedimento del Tribunale di
Massa Carrara in data 18 ottobre 2022 R.G. n. 2719/2022.-----

- PUCCI FABRIZIO, nato a Firenze (FI) il giorno 29 novembre
1959, residente a Carrara (MS), Via Ulivi n. 12, codice fisca-
le PCC FRZ 59S29 D612Z e SCONOSCIUTO ANTONIO, nato a Pisa (PI)
il giorno 8 maggio 1971, residente a Pisa (PI), Via Ludovico
Coccapani n. 1, codice fiscale SCN NTN 71E08 G702S, i quali,
alla presenza dei testimoni, dichiarano di intervenire al pre-
sente atto non in proprio ma rispettivamente quali Presidente
del Consiglio di Amministrazione e Direttore e, come tali, le-
gali rappresentanti dell'ente "REGINA ELENA AZIENDA SPECIALE",
con sede in Carrara (MS), Via Don Minzoni n. 2, codice fiscale
e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della Tosca-
na Nord-Ovest 01320110453, iscritta con il numero MS-131484 di
repertorio economico amministrativo, in esecuzione della deli-
berazione del consiglio di amministrazione in data 5 luglio
2023 n. 10, risultante dal relativo libro verbali.-----

Certo io Notaio dell'identità personale dei Comparenti.-----

Stato civile della signora Bruzzi Mariella (a dichiarazione

[COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.](#)

[e stampato il giorno 09/07/2026 da Giromella Francesca.](#)

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

della medesima, alla presenza dei testimoni):-----
BRUZZI MARIELLA libera di stato.-----

I Comparenti quindi con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:-----

-----PREMESSO-----

- che la signora Bruzzi Mariella ed il "COMUNE DI CARRARA" sono comproprietari, in ragione delle quote in appresso indicate, dei seguenti immobili:-----

a) - quanto alla signora Bruzzi Mariella in ragione dell'intero usufrutto e quanto al "COMUNE DI CARRARA" in ragione dell'intera nuda proprietà, su appartamento in Via Covetta n. 88 Ter, posto al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e due terrazzi. Confina con parti comuni da più lati e subalterno 6, salvo se altri.-----

Quanto descritto alla presente lettera a) appare graficamente rappresentato nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati in data 14 settembre 2022 prot. n. MS0040775.-----

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara (MS), esattamente in ditta alla signora Bruzzi Mariella ed al "COMUNE DI CARRARA" ciascuno per i propri diritti, come segue:-----

Foglio 79, particella 263 subalterno 4, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, vani 6, RC Euro 852,15;-----

b) - quanto alla signora Bruzzi Mariella in ragione di una quota di usufrutto pari a 2/6 (due sesti) e quanto al "COMUNE DI CARRARA" in ragione di una quota di nuda proprietà pari a 2/6 (due sesti), su appartamento in Via Covetta n. 88, posto al piano secondo composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno, veranda e due balconi. Confina con parti comuni da più lati e subalterno 6, salvo se altri. -----

Quanto descritto alla presente lettera b) appare graficamente rappresentato nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati in data 4 gennaio 2018 prot. n. MS0000336.-----

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara (MS), esattamente in ditta alla signora Bruzzi Mariella ed al "COMUNE DI CARRARA" ciascuno per i propri diritti, come segue:-----

Foglio 79, particella 263 subalterno 5, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, RC Euro 781,14;-----

c) - quanto alla signora Bruzzi Mariella in ragione di una quota di usufrutto pari a 4/6 (quattro sesti) e quanto al "COMUNE DI CARRARA" in ragione di una quota di nuda proprietà pari a 4/6 (quattro sesti), su fabbricato ad uso civile abitazione di solo piano terra in Via Lucca n. 10, composto da ingresso-corridoio, cucina, soggiorno, due camere, studio, veranda, bagno e locale cantina aventi ingresso esterno indipendente e corte di pertinenza esclusiva sulla quale insiste un pozzo. Confina con Via Lucca e particelle 135 e 187, salvo se altri.-----

Quanto descritto alla presente lettera c) appare graficamente rappresentato nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

e stampato il giorno 09/07/2026 da Giromella Francesca.

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

cati in data 12 gennaio 1995 prot. n. A17.-----
Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara (MS), e
sattamente in ditta alla signora Bruzzi Mariella ed al "COMUNE
DI CARRARA" ciascuno per i propri diritti, come segue:-----
Foglio 79, particella 374, zona censuaria 1, categoria A/3,
classe 5, vani 6,5, RC Euro 621,04;-----
d) - quanto alla signora Bruzzi Mariella in ragione di una
quota di usufrutto pari a 4/6 (quattro sesti) e quanto al "CO-
MUNE DI CARRARA" in ragione di una quota di nuda proprietà pa-
ri a 4/6 (quattro sesti) su appezzamento di terreno in Via Co-
vetta angolo Via Lucca della superficie di complessivi metri
quadrati ottomilaquattrocentottantatre (mq. 8.483). Confina
nel suo insieme con Via Covetta, Via Lucca, Via dei Corsi e
particelle 263, 374 e 232, salvo se altri.-----
Distinto al Catasto Terreni del Comune di Carrara (MS), esat-
tamente in ditta alla signora Bruzzi Mariella ed al "COMUNE DI
CARRARA" ciascuno per i propri diritti, come segue:-----
Foglio 79, particella 135, vigneto di classe terza, mq. 1.230,
RD Euro 7,24 RA Euro 6,67-----
Foglio 79, particella 162, vigneto di classe quinta, mq. 3, RD
Euro 0,01 RA Euro 0,01-----
Foglio 79, particella 187, seminativo irriguo arborato di
classe quarta, mq. 7.250, RD Euro 22,09 RA Euro 14,98;-----
e) - quanto alla signora Bruzzi Mariella in ragione di una
quota di usufrutto pari a 4/6 (quattro sesti) e quanto al "CO-
MUNE DI CARRARA" in ragione di una quota di nuda proprietà pa-
ri a 4/6 (quattro sesti) su appezzamento di terreno in Via
Lucca della superficie di metri quadrati milleseicento (mq.
1600). Confina con Via Lucca e particelle 246, 285, 286, e
248, salvo se altri.-----
Distinto al Catasto Terreni del Comune di Carrara (MS), esat-
tamente in ditta alla signora Bruzzi Mariella ed al "COMUNE DI
CARRARA" ciascuno per i propri diritti, come segue:-----
Foglio 79, particella 247, seminativo arborato di classe quar-
ta, mq. 1600, RD Euro 2,56 RA Euro 1,57;-----
- che quanto sopra descritto è agli stessi pervenuto per suc-
cessione in morte dal signor Baracchini Carlo nato a Carrara
(MS) il giorno 14 luglio 1928 e deceduto in data 19 dicembre
2016, dichiarazione di successione all'Ufficio del Registro di
Carrara n. 1255 vol. 9990, trascritta a Massa in data 6 feb-
braio 2019 al n. 724 di formalità (regolata da testamento olo-
grafo pubblicato con verbale a rogito Notaio Petrillo Luciano
di Massa in data 27 gennaio 2017, rep. n. 6.114, registrato a
Carrara in data 31 gennaio 2017 al n. 490, accettazione di e-
redità con beneficio di inventario da parte del Comune di Car-
rara in data 18 aprile 2018, rep. n. 941, trascritta a Massa
in data 18 maggio 2018 al n. 3.298 di formalità e successivo
verbale di inventario redatto dal Cancelliere del Tribunale di
Massa Carrara R.G.V.G. n. 594 in data 26 luglio 2017).-----
-----Tanto premesso-----

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

e stampato il giorno 09/07/2026 da Giromella Francesca.

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

e con la dichiarazione, alla presenza dei testimoni, che la fatta premessa formi parte integrante e sostanziale del presente atto, i Comparenti-----

----- CONVENGONO E STIPULANO QUANTO APPRESSO -----

-----PARTE PRIMA-----

-----COMPRAVENDITA-----

----- Art. 1 -----

La signora BRUZZI MARIELLA, alla presenza dei testimoni, in ragione della quote in premessa indicate, vende e trasferisce con le più ampie garanzie di legge all'ente "REGINA ELENA AZIENDA SPECIALE" che, come sopra costituita ed alla presenza dei testimoni, accetta ed acquista i diritti ad essa venditrice spettanti sugli immobili descritti alle lettere b), c), d) ed e) della premessa (particelle 263 subalterno 5, 374, 135, 162, 187 e 247), le cui descrizioni, i dati catastali ed il riferimento alle planimetrie depositate al Catasto si hanno qui come per integralmente riportati e trascritti.-----

----- Art. 2 -----

Il prezzo è stato tra le parti convenuto ed accettato in complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00).-----

Le parti, come sopra costituite, previo richiamo da parte di me Notaio alla presenza dei testimoni sulle sanzioni penali ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248 e così come modificato dall'art. 1 comma 48 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296, dichiarano sotto la loro esclusiva responsabilità ed alla presenza dei testimoni:-----

a) che il suddetto prezzo di complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) è stato interamente pagato prima della conclusione del presente atto a mezzo n. 1 (uno) assegno circolare con clausola di non trasferibilità all'ordine della signora Bruzzi Mariella n. 7300321574-00 emesso in data 14 luglio 2023 dalla Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. Filiale di Massa;-----

b) che per la conclusione della presente vendita non si sono avvalse di mediatori.-----

La parte venditrice all'uopo rilascia alla parte acquirente quietanza di saldo dell'intero prezzo, rinunciando all'ipoteca legale ed esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari competente da ogni responsabilità al riguardo.-----

Le parti, come sopra costituite, ciascuna per quanto di propria spettanza ed alla presenza dei testimoni, dichiarano espressamente di non volersi avvalere della facoltà di cui all'art. 1, comma 63 lettera c), della Legge 27 dicembre 2013 n. 147 e successive modificazioni ed integrazioni, relativa al deposito del prezzo o corrispettivo.-----

----- Art. 2 -----

Le spese della presente compravendita dipendenti e conseguenziali sono a carico della parte acquirente.-----

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

e stampato il giorno 09/07/2026 da Giromella Francesca.

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

La parte acquirente, ricorrendone i presupposti di legge, come espressamente dichiara e riconosce, come sopra costituita ed alla presenza dei testimoni, chiede l'applicazione delle agevolazioni di cui all'art. 82, comma 4 del D. Lgs 3 luglio 2017 n. 117 ed all'uopo, come sopra costituita ed alla presenza dei testimoni, dichiara che quanto acquistato con la presente compravendita è destinato ad essere utilizzato, direttamente e nei termini di legge, per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali. Pertanto la parte acquirente, come sopra costituita ed alla presenza dei testimoni, dichiara che la presente vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa.-----

-----PARTE SECONDA-----

-----CESSIONE A TITOLO GRATUITO-----

----- Art. 3 -----

Il "COMUNE DI CARRARA", come sopra costituito ed alla presenza dei testimoni, in ragione delle quote in premessa indicate, cede gratuitamente all'ente "REGINA ELENA AZIENDA SPECIALE" che, come sopra costituita ed alla presenza dei testimoni, accetta ed acquista i diritti ad esso cedente spettanti sugli immobili descritti alle lettere a), b), c), d) ed e) della premessa (particelle 263 subalterni 4 e 5, 374, 135, 162, 187 e 247), le cui descrizioni, i dati catastali ed il riferimento alle planimetrie depositate al Catasto si hanno qui come per integralmente riportati e trascritti.-----

----- Art. 4 -----

Agli effetti fiscali e notarili le parti, come sopra costituite ed alla presenza dei testimoni, dichiarano:-----

- che il valore di quanto ceduto a titolo gratuito è di complessivi Euro 262.500,00 (duecentosessantaduemilacinquecento/00);-----

- che tra le parti non sono intervenute prima d'ora altre cessioni a titolo gratuito.-----

Per quanto occorrer possa, le parti, come sopra costituite, previo richiamo da parte di me Notaio alla presenza dei testimoni sulle sanzioni penali ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248 e così come modificato dall'art. 1 comma 48 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296, dichiarano sotto la loro esclusiva responsabilità ed alla presenza dei testimoni:-----

a) che per la presente cessione non è stato corrisposto alcun corrispettivo in denaro-----

b) che per la conclusione della presente cessione non si sono avvalse di mediatori.-----

Consentono le parti le volture catastali, la trascrizione di questo atto e rinunciano per quanto necessario ad ogni ipoteca legale con pieno esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari competente da ogni responsabilità al riguardo.-----

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

e stampato il giorno 09/07/2026 da Giromella Francesca.

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

----- Art. 5 -----

Il "COMUNE DI CARRARA", come sopra costituito ed alla presenza dei testimoni, dichiara che quanto descritto alle lettere a) e b) della premessa (particella 263 subalterni 4 e 5) non presenta interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico e pertanto non rientra tra i beni di cui all'articolo 10 comma 1) del D.Lgs 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, trattandosi di immobili la cui costruzione non risale ad oltre anni 70 (settanta) così come indicato dall'art. 4 comma 16 del D.L. n. 70 del 13 maggio 2001, convertito in Legge 12 luglio 2011 n. 106; mentre quanto descritto alla lettera c) della premessa (particella 374) non è soggetto a vincolo storico - artistico ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. n. 42/2004, come risulta da dichiarazione del Ministero della Cultura resa in data 15 giugno 2023 protocollo n. 0046715.----

----- Art. 6 -----

Le spese della presente cessione dipendenti e consequenziali sono a carico della parte cessionaria.-----

La parte cessionaria, ricorrendone i presupposti di legge, come espressamente dichiara e riconosce, come sopra costituita ed alla presenza dei testimoni, chiede l'applicazione delle agevolazioni di cui all'art. 82, comma 2 del D. Lgs 3 luglio 2017 n. 117 ed all'uopo, come sopra costituita ed alla presenza dei testimoni, dichiara che quanto in oggetto alla presente cessione è destinato ad essere utilizzato, direttamente e nei termini di legge, per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali. Pertanto la parte cessionaria, come sopra costituita ed alla presenza dei testimoni, dichiara che la presente cessione ha diritto alla registrazione gratuita e all'esenzione dall'imposta ipotecaria e dall'imposta catastale.-----

-----PARTE TERZA-----

-----DISPOSIZIONI COMUNI-----

----- Art. 7 -----

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1 bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, relativamente a quanto descritto alle lettere a), b) e c) della premessa (particelle 263 subalterni 4 e 5 e 374):-----

- la signora BRUZZI MARIELLA ed il "COMUNE DI CARRARA", come sopra costituiti, ciascuno per quanto di propria spettanza ed alla presenza dei testimoni, dichiarano e l'ente "REGINA ELENA AZIENDA SPECIALE", come sopra costituita ed alla presenza dei testimoni, ne prende atto che i dati catastali in premessa riportati e le rispettive planimetrie catastali in premessa indicate sono conformi allo stato di fatto dei predetti immobili sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale----

- si dà atto che l'attuale intestazione catastale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari, salvo che per la mancanza di continuità delle trascrizioni in dipendenza della successione in morte in premessa citata.-----

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

e stampato il giorno 09/07/2026 da Giromella Francesca.

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

Le parti, come sopra costituite, ciascuna per quanto di propria spettanza ed alla presenza dei testimoni, dichiarano che relativamente a quanto descritto alle lettere d) ed e) della premessa (particelle 135, 162, 187 e 247) non sussistono i presupposti per l'applicazione delle previsioni di cui al detto art. 29, comma 1 bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52.-- Si allega al presente atto sotto la lettera "A", per formarne parte integrante e sostanziale, omessane da me Notaio la lettura per espressa e concorde volontà dei Comparenti alla presenza dei testimoni, copia autentica informatica da me Notaio certificata conforme del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Carrara (MS) in data 10 novembre 2022 in base all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni che la signora BRUZZI MARIELLA ed il "COMUNE DI CARRARA", come sopra costituiti, ciascuno per quanto di propria spettanza ed alla presenza dei testimoni, dichiarano tuttora conforme agli strumenti urbanistici non essendo intervenuta, dalla data di rilascio del certificato medesimo, alcuna modifica degli strumenti stessi.-----

Ai sensi dell'art. 10 della Legge 21 novembre 2000 n. 353, le parti, come sopra costituite, ciascuna per quanto di propria spettanza ed alla presenza dei testimoni, dichiarano di essere a perfetta conoscenza che le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni, dichiarando comunque che quanto in oggetto al presente atto non ricade in zona i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco.-----

----- Art. 8 -----

Le presenti compravendita e cessione gratuita si intendono eseguite a corpo e non a misura con tutti di quanto in oggetto al presente atto gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e con tutti i diritti ed oneri relativi alle parti comuni, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto al presente atto si trova, si possiede e si ha diritto di possedere. La signora BRUZZI MARIELLA ed il "COMUNE DI CARRARA", come sopra costituiti, ciascuno per quanto di propria spettanza ed alla presenza dei testimoni, non prestano garanzia in ordine alla conformità alla normativa vigente, in materia di sicurezza, degli impianti indicati all'articolo 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico numero 37 del 22 gennaio 2008, posti a servizio di quanto descritto alle lettere a) b) e c) della premessa (particelle 263 subalterni 4 e 5 e 374).--

----- Art. 9 -----

Dichiarano e garantiscono la signora BRUZZI MARIELLA ed il "COMUNE DI CARRARA", come sopra costituiti, ciascuno per quanto di propria spettanza ed alla presenza dei testimoni, che quanto in oggetto al presente atto è di loro personale ed esclusiva proprietà e disponibilità, libero da pesi, vincoli,

[COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.](#)

[e stampato il giorno 09/07/2026 da Giromella Francesca.](#)

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

ad eccezione di quanto sopra precisato, oneri, livelli - ad eccezione di quanto figurante in Catasto in riferimento a quanto descritto alle lettere c) e d) della premessa (particelle 374, 135, 162 e 187) e relativo ad un canone livellare che la signora BRUZZI MARIELLA ed il "COMUNE DI CARRARA", come sopra costituiti, ciascuno per quanto di propria spettanza ed alla presenza dei testimoni, dichiarano non essere corrisposto da oltre un ventennio - privilegi fiscali, da tasse ed imposte arretrate dirette ed indirette, da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da diritti di prelazione ai sensi delle vigenti leggi in materia e prestano le più ampie garanzie di legge per ogni evizione e molestia.-----

----- Art. 10 -----
Per la natura delle parti, si omette la dichiarazione in merito alla sussistenza del rapporto di coniugio o di parentela o che sia considerato tale ai sensi di legge.-----

----- Art. 11 -----
L'ente "REGINA ELENA AZIENDA SPECIALE" viene immessa nel possesso di quanto come sopra acquistato da oggi.-----

----- Art. 12 -----
In osservanza a quanto disposto dall'art. 40 secondo comma della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modificazioni, la signora BRUZZI MARIELLA ed il "COMUNE DI CARRARA", come sopra costituiti e ciascuno per quanto di propria spettanza, previo richiamo da parte di me Notaio alla presenza dei testimoni sulle sanzioni penali ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano sotto la loro personale responsabilità ed alla presenza dei testimoni che la costruzione di quanto descritto alle lettere a), b) e c) della premessa (particelle 263 subalterni 4 e 5 e 374) risulta iniziata, insieme a tutti i relativi fabbricati, in data anteriore all'1 settembre 1967 ed in particolare quanto descritto alle lettere a) e b) della premessa (particella 263 subalterni 4 e 5) in virtù di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Carrara in data 25 luglio 1963 n. 522 e successiva variante in data 10 agosto 1965 n. 947.-----

Dichiarano altresì la signora BRUZZI MARIELLA ed il "COMUNE DI CARRARA", come sopra costituiti, ciascuno per quanto di propria spettanza ed alla presenza dei testimoni, sempre ai sensi della vigente disciplina urbanistica:-----

- che per opere realizzate senza le necessarie autorizzazioni, relative a quanto descritto alla lettera b) della premessa (particella 263 subalterno 5), è stata rilasciata dal Comune di Carrara concessione edilizia in sanatoria in data 19 maggio 1989 prot. n. 108 pratica n. 1199.-----

La signora BRUZZI MARIELLA ed il "COMUNE DI CARRARA", come sopra costituiti, ciascuno per quanto di propria spettanza ed alla presenza dei testimoni, dichiarano che a tutt'oggi relativamente a quanto in oggetto al presente atto non sono state eseguite altre opere che avrebbero richiesto ulteriori provve-

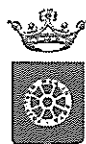
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

e stampato il giorno 09/07/2026 da Giromella Francesca.

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

dimenti autorizzativi o concessori.-----
Ai sensi dell'art. 6 D.Lgs. n. 192/2005 e successive modifica-
zioni ed integrazioni, l'ente "REGINA ELENA AZIENDA SPECIALE",
come sopra costituita ed alla presenza dei testimoni, dichiara
di aver ricevuto dalla signora BRUZZI MARIELLA e dal "COMUNE
DI CARRARA", che sono a conoscenza degli obblighi di dotazione
previsti dalla normativa vigente, le informazioni e la docu-
mentazione, comprensiva degli attestati, in ordine alla atte-
stazione energetica; in particolare, relativamente a quanto
descritto alle lettere a), b) e c) della premessa (particelle
263 subalterni 4 e 5 e 347), l'ente "REGINA ELENA AZIENDA SPE-
CIALE", come sopra costituita ed alla presenza dei testimoni,
dichiara che le sono stati consegnati n. 3 (tre) attestati di
prestazione energetica redatti rispettivamente in data 24 mag-
gio 2022 ed in data 15 settembre 2022 dal Perito Industriale
Verdoliva Vincenzo iscritto al Collegio dei Periti Industriali
e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Massa
Carrara con il n. 186, depositati ai sensi di legge e che la
signora BRUZZI MARIELLA ed il "COMUNE DI CARRARA", come sopra
costituiti, ciascuno per quanto di propria spettanza ed alla
presenza dei testimoni, dichiarano e garantiscono essere tut-
tora validi ed efficaci non essendo intervenute, dalla data
del loro rilascio alla data odierna, cause di decadenza e che
in copie autentiche informatiche da me Notaio certificate con-
formi si allegano al presente atto rispettivamente sotto le
lettere "B", "C" e "D", per formarne parte integrante e so-
stanziale, omessane da me Notaio la lettura di tutti e tre gli
allegati per espressa e concorde volontà dei Comparenti alla
presenza dei testimoni. Si precisa che, relativamente a quanto
descritto alle lettere d) ed e) della premessa (particelle
135, 162, 187 e 247), in relazione alla propria tipologia, non
sussiste alcun obbligo di produzione dell'attestato di presta-
zione energetica.-----
Del presente atto io Notaio ho dato lettura, alla presenza dei
testimoni, mediante l'uso ed il controllo personale degli
strumenti informatici, ai Comparenti, i quali da me richiesti
lo hanno dichiarato, sempre alla presenza dei testimoni, con-
forme alla loro volontà e con i testimoni lo sottoscrivono al-
la mia presenza con firme elettroniche, verificate valide a
norma di legge, a partire dalle ore undici e minuti venticin-
que.-----
Quindi il presente atto viene sottoscritto digitalmente alla
presenza dei Comparenti e dei testimoni da me Notaio.-----
Scritto da persona di mia fiducia e da me completato con pro-
cedure informatiche a norma di legge consta di un unico docu-
mento informatico, oltre a quanto allegato, che occupa dicias-
sette pagine intere e parte della pagina diciotto.-----
F.to BRUZZI MARIELLA-----
" AMADEI LUCA-----
" PUCCI FABRIZIO-----
[COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.](#)
[e stampato il giorno 09/07/2026 da Giromella Francesca.](#)
[Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.](#)

" SCONOSCIUTO ANTONIO-----
" GUADAGNUCCI BARBARA teste-----
" ANTONETTI GIUSEPPINA teste-----
" TOMMASO DE LUCA Notaio-----



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

248/CDU/2022

(Art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n. 380)

Vista la richiesta (prot. n. 86571 del 28/10/2022) presentata da **COMUNE DI CARRARA Settore Opere Pubbliche / Patrimonio** (c.f.) residente in Carrara, Piazza Due Giugno n. 1, con la quale si richiede il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all' art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, relativo alle particelle evidenziate nell' allegata planimetria, censite al NCTR del Comune di Carrara al: fg 79 map 135, fg 79 map 162, fg 79 map 187, fg 79 map 247, fg 79 map 263, fg 79 map 374

Visti gli strumenti urbanistici di questo Comune

SI CERTIFICA

che le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree sopra descritte ed individuate nella planimetria allegata alla presente, sono le seguenti :

Fg 79 map 135

• *Per effetto della Variante Generale al Piano Strutturale, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012 pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012:*

- Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lettera e): Aree urbane di recente formazione, intera particella
- Sistema della pianura costiera Art.8 N.T.A - U.T.O.E. n° 5 Avenza - Allegato A, intera particella

• *Per effetto del Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera n° 49 del 31/05/2022, pubblicata sul BURT n. 35 del 31/08/2022:*

- Area inserita all'interno del perimetro del territorio urbanizzato - Art. 1 c.4 lett. a) NTA, intera particella
- Sistema insediativo - Territorio urbanizzato Art. 60 NTA- Le aree verdi non edificate (VR) Art. 64 NTA, in parte
- Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, Art. 15 NTA, area s3 - spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport , in parte
- Zona Territoriale Omogenea B. Art. 3 NTA, intera particella

• *Sottoposto ai seguenti Vincoli:*

- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P2 - pericolosità da alluvione fluviale media - Delibera Comitato Istituzionale Integrato n° 235/2016, DSG n. 88/2021- Delibera di adozione n. 26 del 20/12/2021 (Gazz.Uff. n.2 del 04/01/22)- AdB distr. dell'Appennino Settentrionale, intera particella

• *Per effetto delle Varianti al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, approvate con Delibere di Consiglio Comunale n. 37 del 09/04/2019 (Peric. Geomorfologica) e n. 48 del 31/05/2022 (Peric. Idraulica e Sismica):*

- Area G.2 - Pericolosità geologica media, in parte
- Area G.3ls - Pericolosità geologica medio-elevata per caratt. geotecniche e propensione alla subsidenza, in parte
- Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica elevata - S.3 - Art. 49 NTA PS, intera particella
- Aree a pericolosità idraulica elevata - i3 - ai sensi del DPGR 53R/2011, e aree a pericolosità da alluvione media - P2 - ai sensi del PGRA D.Lgs 49/2010 - Art. 44, 45 e 46 NTA PS, in parte
- Aree a pericolosità idraulica elevata interessata da eventi alluvionali recenti - i3* - ai sensi del DPGR 53R/2011, e aree a pericolosità da alluvione media - P2* - ai sensi del PGRA D.Lgs 49/2010 - Art. 44, 45 e 46 NTA PS, in parte
- Aree potenzialmente inondabili per eventi di pioggia con 30 < TR < 200 anni - Art. 44, 45 e 46 NTA PS, in parte
- Aree potenzialmente inondabili per eventi di pioggia con TR < 30 anni - Art. 44, 45 e 46 NTA PS, in parte

Fg 79 map 162

- Per effetto della Variante Generale al Piano Strutturale, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012 pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012:
 - Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lettera e): Aree urbane di recente formazione, intera particella
 - Sistema della pianura costiera Art.8 N.T.A - U.T.O.E. n° 5 Avenza - Allegato A, intera particella
- Per effetto del Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera n° 49 del 31/05/2022, pubblicata sul BURT n. 35 del 31/08/2022:
 - Area inserita all'interno del perimetro del territorio urbanizzato - Art. 1 c.4 lett. a) NTA, intera particella
 - Sistema insediativo - Territorio urbanizzato Art. 60 NTA- Le aree verdi non edificate (VR) Art. 64 NTA, intera particella
 - Zona Territoriale Omogenea B. Art. 3 NTA, intera particella
- Sottoposto ai seguenti Vincoli:
 - Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P2 - pericolosità da alluvione fluviale media - Delibera Comitato Istituzionale Integrato n° 235/2016, DSG n. 88/2021- Delibera di adozione n. 26 del 20/12/2021 (Gazz.Uff. n.2 del 04/01/22)- AdB distr. dell'Appennino Settentrionale, intera particella
- Per effetto delle Varianti al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, approvate con Delibere di Consiglio Comunale n. 37 del 09/04/2019 (Peric. Geomorfologica) e n. 48 del 31/05/2022 (Peric. Idraulica e Sismica):
 - Area G.2 - Pericolosità geologica media, intera particella
 - Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica elevata - S.3 - Art. 49 NTA PS, intera particella
 - Aree a pericolosità idraulica elevata - i3 - ai sensi del DPGR 53R/2011, e aree a pericolosità da alluvione media - P2 - ai sensi del PGRA D.Lgs 49/2010 - Art. 44, 45 e 46 NTA PS, intera particella
 - Aree potenzialmente inondabili per eventi di pioggia con TR<30 anni - Art. 44, 45 e 46 NTA PS, intera particella

Fg 79 map 187

- Per effetto della Variante Generale al Piano Strutturale, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012 pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012:
 - Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lettera e): Aree urbane di recente formazione, intera particella
 - Sistema della pianura costiera Art.8 N.T.A - U.T.O.E. n° 5 Avenza - Allegato A, intera particella
- Per effetto del Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera n° 49 del 31/05/2022, pubblicata sul BURT n. 35 del 31/08/2022:
 - Area inserita all'interno del perimetro del territorio urbanizzato - Art. 1 c.4 lett. a) NTA, intera particella
 - Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, Art. 15 NTA, area s3 - spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, intera particella
 - Zona Territoriale Omogenea B. Art. 3 NTA, intera particella
- Sottoposto ai seguenti Vincoli:
 - Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P2 - pericolosità da alluvione fluviale media - Delibera Comitato Istituzionale Integrato n° 235/2016, DSG n. 88/2021- Delibera di adozione n. 26 del 20/12/2021 (Gazz.Uff. n.2 del 04/01/22)- AdB distr. dell'Appennino Settentrionale, intera particella
- Per effetto delle Varianti al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, approvate con Delibere di Consiglio Comunale n. 37 del 09/04/2019 (Peric. Geomorfologica) e n. 48 del 31/05/2022 (Peric. Idraulica e Sismica):
 - Area G.2 - Pericolosità geologica media, in parte
 - Area G.3ls - Pericolosità geologica medio-elevata per caratt. geotecniche e propensione alla subsidenza, in parte
 - Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica elevata - S.3 - Art. 49 NTA PS, intera particella
 - Aree a pericolosità idraulica elevata - i3 - ai sensi del DPGR 53R/2011, e aree a pericolosità da alluvione media - P2 - ai sensi del PGRA D.Lgs 49/2010 - Art. 44, 45 e 46 NTA PS, intera particella
 - Aree potenzialmente inondabili per eventi di pioggia con 30< TR <200 anni - Art. 44, 45 e 46 NTA PS, in parte
 - Aree potenzialmente inondabili per eventi di pioggia con TR<30 anni - Art. 44, 45 e 46 NTA PS, in parte

Fg 79 map 247

- Per effetto della Variante Generale al Piano Strutturale, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012 pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012:
 - Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lettera e): Aree urbane di recente formazione, intera particella
 - Sistema della pianura costiera Art.8 N.T.A - U.T.O.E. n° 5 Avenza - Allegato A, intera particella

• *Per effetto del Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera n° 49 del 31/05/2022, pubblicata sul BURT n. 35 del 31/08/2022:*

- Area inserita all'interno del perimetro del territorio urbanizzato - Art. 1 c.4 lett. a) NTA, intera particella
- Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, Art. 15 NTA, area s3 - spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, intera particella
- Zona Territoriale Omogenea B. Art. 3 NTA, intera particella

• *Sottoposto ai seguenti Vincoli:*

- Adiacenza canale del Reticolo Idrografico Regione Toscana., in parte
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P3 - pericolosità da alluvione fluviale elevata - Delibera Comitato Istituzionale Integrato n° 235/2016, DSG n. 88/2021- Delibera di adozione n. 26 del 20/12/2021 (Gazz.Uff. n.2 del 04/01/22)- AdB distr. dell'Appennino Settentrionale, intera particella

• *Per effetto delle Varianti al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, approvate con Delibere di Consiglio Comunale n. 37 del 09/04/2019 (Peric. Geomorfologica) e n. 48 del 31/05/2022 (Peric. Idraulica e Sismica):*

- Area G.2 - Pericolosità geologica media, intera particella
- Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica elevata - S.3 - Art. 49 NTA PS, intera particella
- Aree pericolosità idraulica molto elevata - i4 - ai sensi del DPGR 53R/2011, e aree a pericolosità da alluvione molto elevata - P3 - ai sensi del PGRA D.Lgs 49/2010 - Art. 44, 45 e 46 NTA PS, intera particella
- Aree potenzialmente inondabili per eventi di pioggia con TR<30 anni - Art. 44, 45 e 46 NTA PS, intera particella

Fg 79 map 263

• *Per effetto della Variante Generale al Piano Strutturale, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012 pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012:*

- Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lettera e): Aree urbane di recente formazione, intera particella
- Sistema della pianura costiera Art.8 N.T.A - U.T.O.E. n° 5 Avenza - Allegato A, intera particella

• *Per effetto del Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera n° 49 del 31/05/2022, pubblicata sul BURT n. 35 del 31/08/2022:*

- Area inserita all'interno del perimetro del territorio urbanizzato - Art. 1 c.4 lett. a) NTA, intera particella
- Disciplina del patrimonio edilizio esistente - Classe 4 - Art. 25 NTA, intera particella
- Sistema insediativo - Territorio urbanizzato Art. 60 NTA- La residenza diffusa (R7) Art. 74 NTA, intera particella
- Zona Territoriale Omogenea B. Art. 3 NTA, intera particella

• *Sottoposto ai seguenti Vincoli:*

- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P2 - pericolosità da alluvione fluviale media - Delibera Comitato Istituzionale Integrato n° 235/2016, DSG n. 88/2021- Delibera di adozione n. 26 del 20/12/2021 (Gazz.Uff. n.2 del 04/01/22)- AdB distr. dell'Appennino Settentrionale, intera particella

• *Per effetto delle Varianti al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, approvate con Delibere di Consiglio Comunale n. 37 del 09/04/2019 (Peric. Geomorfologica) e n. 48 del 31/05/2022 (Peric. Idraulica e Sismica):*

- Area G.2 - Pericolosità geologica media, in parte
- Area G.3ls - Pericolosità geologica medio-elevata per caratt. geotecniche e propensione alla subsidenza, in parte
- Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica elevata - S.3 - Art. 49 NTA PS, intera particella
- Aree a pericolosità idraulica elevata - i3 - ai sensi del DPGR 53R/2011, e aree a pericolosità da alluvione media - P2 - ai sensi del PGRA D.Lgs 49/2010 - Art. 44, 45 e 46 NTA PS, in parte
- Aree a pericolosità idraulica elevata interessata da eventi alluvionali recenti - i3* - ai sensi del DPGR 53R/2011, e aree a pericolosità da alluvione media - P2* - ai sensi del PGRA D.Lgs 49/2010 - Art. 44, 45 e 46 NTA PS, in parte
- Aree potenzialmente inondabili per eventi di pioggia con 30< TR <200 anni - Art. 44, 45 e 46 NTA PS, in parte

Fg 79 map 374

• *Per effetto della Variante Generale al Piano Strutturale, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012 pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012:*

- Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lettera e): Aree urbane di recente formazione, intera particella
- Sistema della pianura costiera Art.8 N.T.A - U.T.O.E. n° 5 Avenza - Allegato A, intera particella

• *Per effetto del Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera n° 49 del 31/05/2022, pubblicata sul BURT n. 35 del 31/08/2022:*

- Area inserita all'interno del perimetro del territorio urbanizzato - Art. 1 c.4 lett. a) NTA, intera particella
- Disciplina del patrimonio edilizio esistente - Classe 4 - Art. 25 NTA, intera particella

- Sistema insediativo - Territorio urbanizzato Art. 60 NTA- La residenza diffusa (R7) Art. 74 NTA, intera particella
- Zona Territoriale Omogenea B. Art. 3 NTA, intera particella

• **Sottoposto ai seguenti Vincoli:**

- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P2 - pericolosità da alluvione fluviale media - Delibera Comitato Istituzionale Integrato n° 235/2016, DSG n. 88/2021- Delibera di adozione n. 26 del 20/12/2021 (Gazz.Uff. n.2 del 04/01/22)- AdB distr. dell'Appennino Settentrionale, intera particella

• **Per effetto delle Varianti al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, approvate con Delibere di Consiglio Comunale n. 37 del 09/04/2019 (Peric. Geomorfologica) e n. 48 del 31/05/2022 (Peric. Idraulica e Sismica):**

- Area G.2 - Pericolosità geologica media, in parte
- Area G.3ls - Pericolosità geologica medio-elevata per caratt. geotecniche e propensione alla subsidenza, in parte
- Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica elevata - S.3 - Art. 49 NTA PS, intera particella
- Aree a pericolosità idraulica elevata - i3 - ai sensi del DPGR 53R/2011, e aree a pericolosità da alluvione media - P2 - ai sensi del PGRA D.Lgs 49/2010 - Art. 44, 45 e 46 NTA PS, in parte
- Aree a pericolosità idraulica elevata interessata da eventi alluvionali recenti - i3* - ai sensi del DPGR 53R/2011, e aree a pericolosità da alluvione media - P2* - ai sensi del PGRA D.Lgs 49/2010 - Art. 44, 45 e 46 NTA PS, in parte
- Aree potenzialmente inondabili per eventi di pioggia con TR<30 anni - Art. 44, 45 e 46 NTA PS, intera particella

Sono da ritenersi comunque aree tutelate per legge e sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. g) del D.Lgs n. 42/2004, le aree boscate corrispondenti alla definizione di cui alla L.R. 39/2000 e al Reg.Forestale D.P.G.R. n. 48/R-2003 e s.m.i.

Sono inoltre fatti salvi, su tutto il territorio Comunale, eventuali vincoli relativi a fasce di rispetto della viabilità e ferroviarie, cimiteriale, di normativa sovraordinata vigente in materia, anche laddove non espressamente specificato.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Carrara, 10/11/2022

La responsabile P.O.
U.O. Programmazione urbanistica
Arch. Nicoletta Migliorini

Documento firmato da
Nicoletta Migliorini
10.11.2022 12:37:47
UTC

"Documento firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 21, 23, 23bis e 23ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 e s.m.i. - Codice dell'Amministrazione Digitale."

Ritirato in data ____/____/____

Firma _____

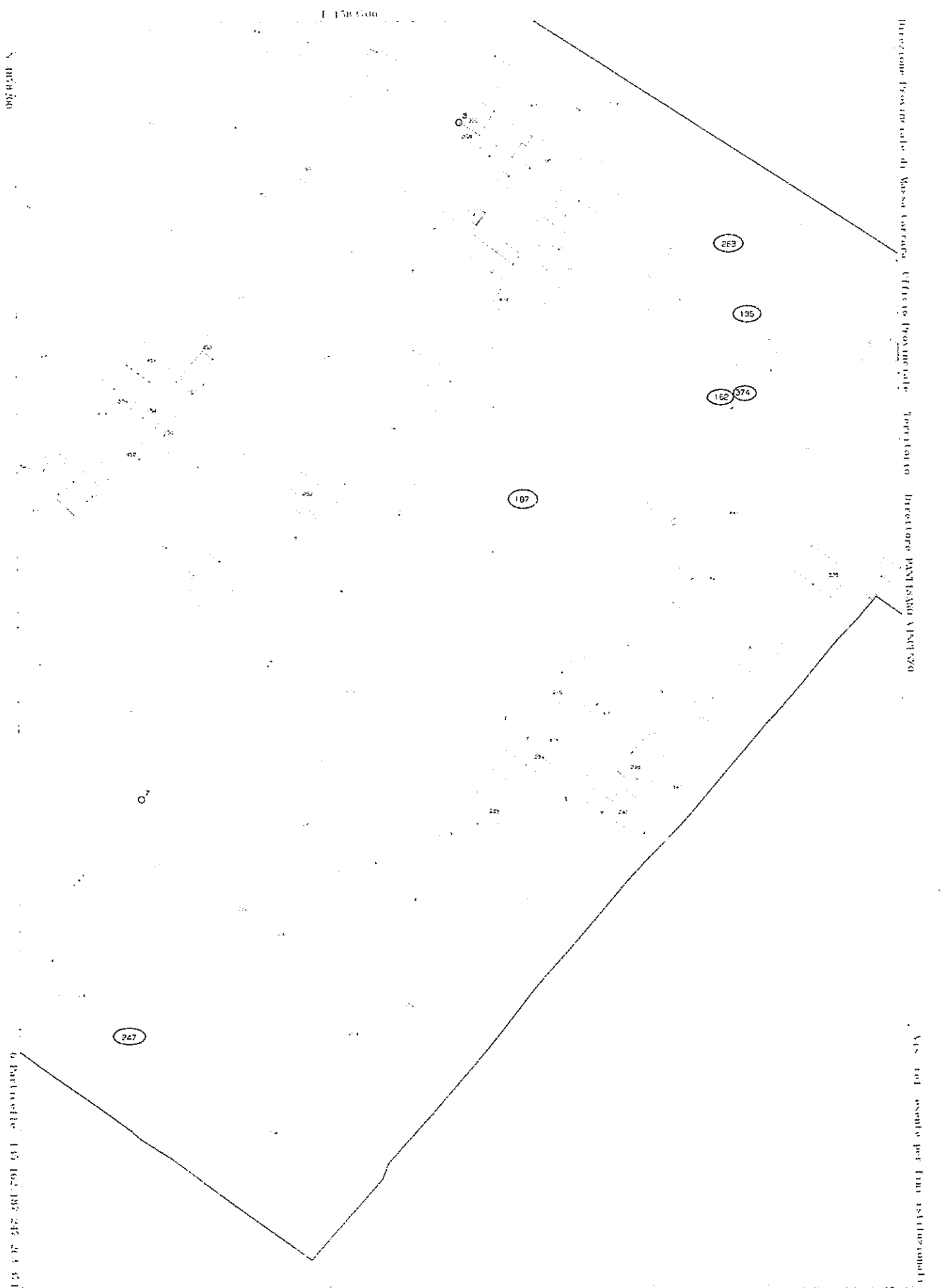
Questo documento, compilato in ogni sua parte, viene rilasciato, per gli usi consentiti dalla legge, insieme all'allegata planimetria munita di data e timbro d'ufficio ed è valido per un anno dalla data del rilascio, sempre che l'interessato firmi la dichiarazione di seguito riportata.

Il sottoscritto _____ nato a _____ il ____/____/____
C.F. _____, residente in _____ Prov. _____

nella qualità di (a) _____ dichiara formalmente che per l'area (b) _____
sopra specificata, non sono intervenute o adottate modificazioni agli strumenti urbanistici.

(a) proprietario, usufruttuario, titolare di altro diritto reale (specificare)

(b) tutte le particelle individuate ovvero per alcune di esse (specificare)



Comune: CARRARA
Foglio: 59

Scala originale: 1:1000
In scala cartacea: 380.000 x 270.000 metri

10 Nov. 2021 8:35:41
Protocollo pratica 1.23471.2021

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
e stampato il giorno 09/07/2026 da Giromella Francesca.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

Io sottoscritto Dottor TOMMASO DE LUCA, Notaio in Massa (MS), iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di La Spezia e Massa, ai sensi dell'art. 22 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005 n. 82 e successive modificazioni ed integrazioni,

CERTIFICO

che la presente copia su supporto informatico, composta da un unico documento di complessive sei pagine, inclusa la presente, ha la stessa efficacia probatoria dell'originale documento informatico da cui è tratto, in virtù della presente attestazione notarile. L'originale documento informatico è stato firmato dall'Architetto Migliorini Nicoletta (codice fiscale MGL NLT 58D44 G628R) con apposizione della sua firma digitale, la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di verifica con software "eSign" ove risulta la vigenza (dal giorno 16 febbraio 2022 al giorno 16 febbraio 2025) del certificato di detta firma digitale rilasciato da InfoCamere S.C.p.A..

La presente copia è certificata conforme, con apposizione della firma digitale da parte di me Notaio (dotata di certificato di vigenza dal giorno 14 settembre 2020 al giorno 14 settembre 2023, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato), per uso allegazione notarile.

Massa, Piazza Aranci n. 31, il giorno 14 luglio 2023

F.to TOMMASO DE LUCA, Notaio



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000525092

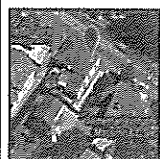
VALIDO FINO: 15/09/2032



DATI GENERALI

Destinazione D'uso ☒ Residenziale ☐ Non Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo	Oggetto dell'attestato ☐ Intero edificio ☒ Unità immobiliare ☐ Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui composto l'edificio: 1	☐ Nuova costruzione ☒ Passaggio di proprietà ☐ Locazione ☐ Ristrutturazione importante ☐ Riqualificazione energetica ☐ Altro:
--	---	---

Dati identificativi



Comune: Carrara
 Regione: TOSCANA
 Indirizzo: VIA COVETTA 88 TER
 Piano: 1
 Interno:
 Coordinate GIS: 44.052297 N; 10.044685 E

Zona climatica: D
 Anno di costruzione: 1971
 Superficie utile riscaldata (m²): 78.21
 Superficie utile raffrescata (m²): 78.21
 Volume lordo riscaldato (m³): 300
 Volume lordo raffrescato (m³): 300

Comune catastale	Carrara (B832)	Sezione		Foglio	79	Particella	263
Subalterni	da 4	a 4	da a	da a	da a	da a	

Servizi energetici presenti

☒ Climatizzazione invernale	☐ Ventilazione meccanica	☒ Illuminazione
☒ Climatizzazione estiva	☒ Prod. acqua calda sanitaria	☐ Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato 	Prestazione energetica globale 	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: A1(93,71) Se esistenti: 0
--	---	--



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000525092

VALIDO FINO: 15/09/2032



PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒ Energia elettrica da rete	984 kWh	Indice della prestazione energetica non - rinnovabile EPgl,nren 223.84 kWh/m² anno
☒ Gas naturale	1571 Sm³	
☐ GPL		
☐ Carbone		
☐ Gasolio		
☐ Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 5.91 kWh/m² anno
☐ Biomasse solide		
☐ Biomasse liquide		
☐ Biomasse gassose		
☐ Solare fotovoltaico		
☐ Solare termico		Emissioni di CO2 45.65 kg/m² anno
☐ Eolico		
☐ Teleriscaldamento		
☐ Teleraffrescamento		
☐ Altro:		

RACCOMANDAZIONI

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

e stampato il giorno 09/07/2026 da Giromella Francesca.

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

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI					
Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{g,l,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN6	Installazione dei seguenti impianti: Solare termico	NO	26	F (129.57 kWh/m ² anno)	C 66.08 kWh/m ² anno
REN3	Rimozione dell'impianto/i Generatore Fossile e installazione dei seguenti nuovi impianti: Generatore a pompa di calore	NO	2	C (53.04 kWh/m ² anno)	
REN2	Sostituzione infissi (Uw: 1,800) e applicazione di schermature (Tipo: Veneziane bianche - ESTERNA)	NO	27	F (140.84 kWh/m ² anno)	
REN1	Pareti verso esterno (Esterno), Solai verso esterno (Estradosso), Pavimenti verso esterno (Intradosso)	SI	24	C (59.73 kWh/m ² anno)	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000525092

VALIDO FINO: 15/09/2032



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica
-------------------	------------	---------------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	300	m ³
S - Superficie disperdente	186.92	m ²
Rapporto S/V	0.6231	
EP _{H,nd}	96.29	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.056	-
Y _{IE}	0.1814	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2009	0000504274	Gas naturale	22	0.54 η_h	0.3	178.52
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria			Energia elettrica	3.2	1.42 η_c	5.6	23.25
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2009		Gas naturale	22	0.73 η_w	0	22.02
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade ad incandescenza			Energia elettrica	1.17	0	0.01	0.05
Trasporto di persone o cose								

Pag. 3



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000525092

VALIDO FINO: 15/09/2032



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

sostituzione infissi cappotto termico sostituzione generatore di calore

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	VINCENZO VERDOLIVA	
Indirizzo	Massa DELLA POSTA 6	
E-mail	verdolivavi@gmail.com	
Telefono	3498343938	
Titolo	Perito Industriale Indirizzo Elettrotecnica	
Ordine/iscrizione	Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati; Periti Industriali; Massa-Carrara; 186;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore VINCENZO VERDOLIVA, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 cos come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 15/09/2022

COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI
DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI
MASSA CARRARA
Firma e timbro del tecnico abilitato
Vincenzo Per. Ind. Verdoliva
186
Pag. 4

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

e stampato il giorno 09/07/2026 da Giromella Francesca.

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

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

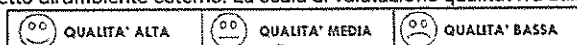
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali riportate la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ci non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_g, nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITÀ IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	SISTEMI A FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Io sottoscritto Dottor TOMMASO DE LUCA, Notaio in Massa (MS), iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di La Spezia e Massa, ai sensi dell'art. 22 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005 n. 82 e successive modificazioni ed integrazioni,

CERTIFICO

che la presente copia su supporto informatico, composta da un unico documento di complessive sette pagine, inclusa la presente, è conforme all'originale cartaceo a me Notaio esibito.

La presente copia è certificata conforme, con apposizione della firma digitale da parte di me Notaio (dotata di certificato di validità dal giorno 14 settembre 2020 al giorno 14 settembre 2023, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato), per uso allegazione ai sensi dell'art. 57-bis della Legge 16 febbraio 1913 n. 89 e successive modificazioni ed integrazioni.

Massa, Piazza Aranci n. 31, il giorno 14 luglio 2023

F.to TOMMASO DE LUCA, Notaio



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000488751

VALIDO FINO: 24/05/2032



DATI GENERALI

Destinazione D'uso ☒ Residenziale ☐ Non Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo	Oggetto dell'attestato ☐ Intero edificio ☒ Unità immobiliare ☐ Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui composto l'edificio: 1	☐ Nuova costruzione ☒ Passaggio di proprietà ☐ Locazione ☐ Ristrutturazione importante ☐ Riqualificazione energetica ☐ Altro:
--	---	---

Dati identificativi

	Comune: Carrara Regione: TOSCANA Indirizzo: VIA COVETTA 88 Piano: 3 Interno: Coordinate GIS: 44.052297 N; 10.044685 E	Zona climatica: D Anno di costruzione: ant.67 Superficie utile riscaldata (m²): 119 Superficie utile raffrescata (m²): 0 Volume lordo riscaldato (m³): 465 Volume lordo raffrescato (m³): 0															
	<table border="1"> <tr> <td>Comune catastale</td> <td>Carrara (B832)</td> <td>Sezione</td> <td></td> <td>Foglio</td> <td>79</td> <td>Particella</td> <td>263</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da 5 a 5 da a</td> <td></td> <td></td> <td>da a</td> <td></td> <td>da a</td> <td></td> </tr> </table>		Comune catastale	Carrara (B832)	Sezione		Foglio	79	Particella	263	Subalterni	da 5 a 5 da a			da a		da a
Comune catastale	Carrara (B832)	Sezione		Foglio	79	Particella	263										
Subalterni	da 5 a 5 da a			da a		da a											

Servizi energetici presenti

☒ Climatizzazione invernale ☐ Climatizzazione estiva	☐ Ventilazione meccanica ☒ Prod. acqua calda sanitaria	☒ Illuminazione ☐ Trasporto di persone o cose
--	--	---

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato 	Prestazione energetica globale 	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: A1 (37.5) Se esistenti: G
--	---	--



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000488751

VALIDO FINO: 24/05/2032



PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒ Energia elettrica da rete	2 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 138.7 kWh/m² anno
☒ Gas naturale	1663 Sm³	
☐ GPL		
☐ Carbone		
☐ Gasolio		
☐ Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.01 kWh/m² anno
☐ Biomasse solide		
☐ Biomasse liquide		
☐ Biomasse gassose		
☐ Solare fotovoltaico		
☐ Solare termico		Emissioni di CO2 27.74 kg/m² anno
☐ Eolico		
☐ Teleriscaldamento		
☐ Teleraffrescamento		
☐ Altro:		

RACCOMANDAZIONI

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

e stampato il giorno 09/07/2026 da Giromella Francesca.

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

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI					
Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl, nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN6	Installazione dei seguenti impianti: Solare termico	NO	26	F (129.57 kWh/m ² anno)	C 66.08 kWh/m ² anno
REN3	Rimozione dell'impianto/i Generatore Fossile e installazione dei seguenti nuovi impianti: Generatore a pompa di calore	NO	2	C (53.04 kWh/m ² anno)	
REN2	Sostituzione infissi (Uw: 1,800) e applicazione di schermature (Tipo: Veneziane bianche - ESTERNA)	NO	27	F (140.84 kWh/m ² anno)	
REN1	Pareti verso esterno (Esterno), Solai verso esterno (Estradosso), Pavimenti verso esterno (Intradosso)	SI	24	C (59.73 kWh/m ² anno)	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000488751

VALIDO FINO: 24/05/2032

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica
-------------------	------------	---------------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	465	m ³
S - Superficie disperdente	226	m ²
Rapporto S/V	0.486	
EP _{H,nd}	83.08	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.053	
Y _{IE}	0.1761	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0.73 n _h	0	113.37
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0.57 n _w	0	25.29
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade ad incandescenza			Energia elettrica	1.79	0	0.01	0.03
Trasporto di persone o cose								

Pag. 3



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000488751

VALIDO FINO: 24/05/2032



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

CAPPOTTO TERMICO INSTALLAZIONE POMPA DI CALORE SOSTITUZIONE INFISSI IMPIANTO FOTOVOLTAICO

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	VINCENZO VERDOLIVA	
Indirizzo	Massa DELLA POSTA 6	
E-mail	verdolivavi@gmail.com	
Telefono	3498343938	
Titolo	Perito Industriale Indirizzo Elettrotecnica	
Ordine/iscrizione	Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati; Periti Industriali; Massa-Carrara; 186;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore VINCENZO VERDOLIVA, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

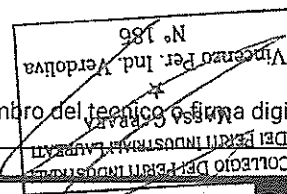
SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 cos come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 24/05/2022

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



Pag. 4

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

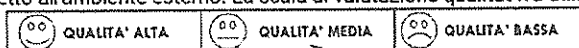
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali riportate la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ci non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{gl,nren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizza la seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti dalla stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITÀ IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivisa in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Io sottoscritto Dottor TOMMASO DE LUCA, Notaio in Massa (MS), iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di La Spezia e Massa, ai sensi dell'art. 22 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005 n. 82 e successive modificazioni ed integrazioni,

CERTIFICO

che la presente copia su supporto informatico, composta da un unico documento di complessive sette pagine, inclusa la presente, è conforme all'originale cartaceo a me Notaio esibito.

La presente copia è certificata conforme, con apposizione della firma digitale da parte di me Notaio (dotata di certificato di validità dal giorno 14 settembre 2020 al giorno 14 settembre 2023, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato), per uso allegazione ai sensi dell'art. 57-bis della Legge 16 febbraio 1913 n. 89 e successive modificazioni ed integrazioni.

Massa, Piazza Aranci n. 31, il giorno 14 luglio 2023

F.to TOMMASO DE LUCA, Notaio



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000489152

VALIDO FINO: 24/05/2032



DATI GENERALI

Destinazione D'uso ☒ Residenziale ☐ Non Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo	Oggetto dell'attestato ☐ Intero edificio ☒ Unità immobiliare ☐ Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui composto l'edificio: 1	☐ Nuova costruzione ☒ Passaggio di proprietà ☐ Locazione ☐ Ristrutturazione importante ☐ Riqualificazione energetica ☐ Altro:
--	---	---

Dati identificativi

	Comune: Carrara Regione: TOSCANA Indirizzo: VIA LUCCA 10 Piano: T Interno: Coordinate GIS: 44.051035 N; 10.045235 E	Zona climatica: D Anno di costruzione: ant.67 Superficie utile riscaldata (m²): 100 Superficie utile raffrescata (m²): 0 Volume lordo riscaldato (m³): 351 Volume lordo raffrescato (m³): 0															
	<table border="1"> <tr> <td>Comune catastale</td> <td>Carrara (B832)</td> <td>Sezione</td> <td></td> <td>Foglio</td> <td>79</td> <td>Particella</td> <td>374</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da a da a</td> <td></td> <td>da a</td> <td></td> <td>da a</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Comune catastale	Carrara (B832)	Sezione		Foglio	79	Particella	374	Subalterni	da a da a		da a		da a	
Comune catastale	Carrara (B832)	Sezione		Foglio	79	Particella	374										
Subalterni	da a da a		da a		da a												

Servizi energetici presenti

☒ Climatizzazione invernale ☐ Climatizzazione estiva	☐ Ventilazione meccanica ☒ Prod. acqua calda sanitaria	☒ Illuminazione ☐ Trasporto di persone o cose
--	--	---

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato 	Prestazione energetica globale 	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: A1E2083 Se esistenti: 0
--	---	--



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000489152

VALIDO FINO: 24/05/2032



PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒ Energia elettrica da rete	2 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 241.34 kWh/m² anno
☒ Gas naturale	2432 Sm³	
☐ GPL		
☐ Carbone		
☐ Gasolio		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.01 kWh/m² anno
☐ Olio combustibile		
☐ Biomasse solide		
☐ Biomasse liquide		
☐ Biomasse gassose		Emissioni di CO2 48.27 kg/m² anno
☐ Solare fotovoltaico		
☐ Solare termico		
☐ Eolico		
☐ Teleriscaldamento		
☐ Teleraffrescamento		
☐ Altro:		

RACCOMANDAZIONI

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

e stampato il giorno 09/07/2026 da Giromella Francesca.

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

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI					
Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl, nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN6	Installazione dei seguenti impianti: Solare termico	NO	26	F (129.57 kWh/m ² anno)	C 66.08 kWh/m ² anno
REN3	Rimozione dell'impianto/i Generatore Fossile e installazione dei seguenti nuovi impianti: Generatore a pompa di calore	NO	2	C (53.04 kWh/m ² anno)	
REN2	Sostituzione infissi (Uw: 1,800) e applicazione di schermature (Tipo: Veneziane bianche - ESTERNA)	NO	27	F (140.84 kWh/m ² anno)	
REN1	Pareti verso esterno (Esterno), Solai verso esterno (Estradosso), Pavimenti verso esterno (Intradosso)	SI	24	C (59.73 kWh/m ² anno)	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000489152

VALIDO FINO: 24/05/2032



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica
-------------------	------------	---------------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	351	m ³
S - Superficie disperdente	345	m ²
Rapporto S/V	0.9829	
EP _{Hnd}	157.51	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.078	
Y _{IE}	0.1879	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0.73 n _n	0	214.93
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0.57 n _w	0	26.37
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade ad incandescenza			Energia elettrica	1.5	0	0.01	0.04
Trasporto di persone o cose								

Pag. 3



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000489152

VALIDO FINO: 24/05/2032



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

CAPPOTTO ESTERNO INSTALLAZIONE POMPA DI CALORE SOSTITUZIONE INFISSI IMPIANTO FOTOVOLTAICO

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	VINCENZO VERDOLIVA	
Indirizzo	Massa DELLA POSTA 6	
E-mail	verdolivavi@gmail.com	
Telefono	3498343938	
Titolo	Perito Industriale Indirizzo Elettrotecnica	
Ordine/iscrizione	Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati; Periti Industriali; Massa-Carrara; 186;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore VINCENZO VERDOLIVA, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

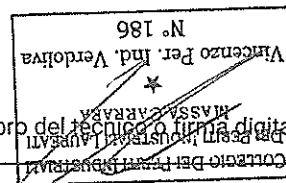
E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
Il presente attestato reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 cos come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.	

Data di emissione 24/05/2022

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



Pag. 4

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000489152

VALIDO FINO: 24/05/2032

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali riportate la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ci non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_g, n_{ren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizza il seguente criterio:

	QUALITÀ ALTA		QUALITÀ MEDIA		QUALITÀ BASSA
--	--------------	--	---------------	--	---------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITÀ IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTE RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Io sottoscritto Dottor TOMMASO DE LUCA, Notaio in Massa (MS), iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di La Spezia e Massa, ai sensi dell'art. 22 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005 n. 82 e successive modificazioni ed integrazioni,

CERTIFICO

che la presente copia su supporto informatico, composta da un unico documento di complessive sette pagine, inclusa la presente, è conforme all'originale cartaceo a me Notaio esibito.

La presente copia è certificata conforme, con apposizione della firma digitale da parte di me Notaio (dotata di certificato di validità dal giorno 14 settembre 2020 al giorno 14 settembre 2023, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato), per uso allegazione ai sensi dell'art. 57-bis della Legge 16 febbraio 1913 n. 89 e successive modificazioni ed integrazioni.

Massa, Piazza Aranci n. 31, il giorno 14 luglio 2023

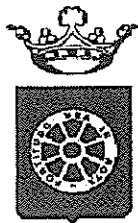
F.to TOMMASO DE LUCA, Notaio

Io sottoscritto dott. TOMMASO DE LUCA, Notaio in Massa (MS), iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di La Spezia e Massa,

CERTIFICO

che la presente copia su supporto informatico, composta da un unico documento di complessive quarantuno pagine, inclusa la presente, è conforme all'originale da me Notaio ricevuto su supporto informatico e conservato nel Sistema di Conservazione a Norma del Consiglio Nazionale del Notariato. Si rilascia, con apposizione della firma digitale da parte di me Notaio (dotata di certificato di validità fino al giorno 14 settembre 2023, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato), per gli adempimenti di legge.

Massa, Piazza Aranci n. 31, il giorno 14 luglio 2023



Comune di Carrara

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

Provincia di Massa-Carrara

Servizi Demografici
Ufficio di Stato Civile

CERTIFICATO DI MORTE

Art. 108 D.P.R. 3.11.2000 n. 396

L'Ufficiale di Stato Civile

In conformità alle risultanze degli Atti

CERTIFICA CHE

BARACCHINI CARLO Codice Fiscale BRCCRL28L14B832U

Nato il 14/07/1928 a CARRARA (MS)

Atto N. 303 P. 1 Uff. 0 anno 1928 CARRARA

Stato civile CELIBE

Cittadinanza ITALIANA

È morto il 19/12/2016 in CARRARA (MS)

Atto N. 256 P. 1 Uff. 1 anno 2016 CARRARA

come risulta dal registro di Stato Civile di questo Comune

Si rilascia in esenzione del bollo ai sensi dell'art. 7, comma 5 Legge 29 dicembre 1990, n. 405

CARRARA, 10 luglio 2023



Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge 183/2011

Piazza 2 Giugno n. 1 – Cap. 54033 – Carrara (MS)

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE web: www.comune.carrara.ms.gov.it

e stampato il giorno 09/07/2026 da Giromella Francesca

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

Certifico io sottoscritto, dott. Tommaso de Luca, Notaio in Massa (MS), iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di La Spezia e Massa, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo a me esibito.

Massa, 18 luglio 2023

Repertorio n. 6114

Raccolta n. 4528

VERBALE DI PUBBLICAZIONE E DEPOSITO DI TESTAMENTO OLOGRAFO

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventisette gennaio duemiladiciassette, nel Comune di Carrara, piazza Matteotti n. 38, nel mio ufficio secondario.

Innanzi a me Luciano Petrillo, Notaio con sede in Massa, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti della Spezia e Massa, alla presenza delle testimoni:

- Bedini Laura, nata a Carrara (MS) il 29 ottobre 1962, residente in Carrara (MS), via Turigliano n. 13;

- Cecchinelli Sabrina, nata a Carrara (MS) il 27 gennaio 1974, residente in Carrara (MS), via Macchia n. 23;

sono presenti:

1) **PINCIONE ALBERTO**, nato a Carrara (MS) il 29 giugno 1939, residente in Carrara (MS), via Fosdinovo n. 9 (codice fiscale PNC LRT 39H29 B832N); il quale dichiara di essere legalmente separato;

2) **BERRETTI DANIELE**, nato a Carrara (MS) il 17 luglio 1959, residente in Pistoia (PT), viale Adua n. 168 (codice fiscale BRR DNL 59L17 B832B); il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale;

3) **BRUZZI MARIELLA**, nata a Carrara (MS) il 21 maggio 1936, residente in Carrara, via Covetta n. 88 ter (codice fiscale BRZ MLL 36E61 B832T); la quale dichiara di essere di stato

civile libero.

Detti costituiti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi dichiarano esatti i dati innanzi riportati e, ritenendo di avere interesse alla successione del signor BARACCHINI CARLO, nato a Carrara (MS) il 14 luglio 1928, già in vita domiciliato in Carrara (MS), via Covetta n. 88 ter (codice fiscale BRC CRL 28L14 B832U), deceduto a Carrara (MS) il 19 dicembre 2016 - come i componenti mi comprovano con l'estratto per riassunto dal registro degli atti di morte del Comune di Carrara, atto n. 256 parte I, Ufficio 1, dell'anno 2016, rilasciato dall'Ufficiale dello stato civile del Comune di Carrara in data 26 gennaio 2017 che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A" - mi fanno istanza, alla presenza delle testimoni, per la pubblicazione e successivo deposito nei miei atti notarili del testamento olografo del predetto defunto, testamento che i signori PINCIONE ALBERTO e BRUZZI MARIELLA mi presentano.

Aderendo alla richiesta, io Notaio ricevo in realtà due schede testamentarie rispettivamente la prima dalla signora BRUZZI MARIELLA e la seconda dall'Avv. PINCIONE ALBERTO, ciascuna di un foglio, che passo a descrivere rispettivamente come segue:

1) la prima scheda testamentaria è scritta su un foglio bianco senza righe; è scritta da mano apparentemente identica, con penna a sfera con inchiostro di colore blu - ad eccezione dell'ultimo rigo scritto con penna a sfera con inchiostro di

colore nero - sull'unica facciata scritta del foglio, essendo

completamente bianco il retro; è stesa con grafia allineata

su diciannove righe, comprese la data e la sottoscrizione.

Essa non presenta abrasioni, postille, o altri vizi visibili,

fatta eccezione per la cancellatura con una riga continua

delle parole scritte alla quindicesima e sedicesima riga. Ha

inizio con le parole "Appunti per il mio Testamento, alla mia

morte" e termina con un codicillo del seguente tenore:" Le

ultime righe sono state cancellate il 15-10-2004. Carlo Ba-

racchini".

Il letterale tenore del testamento è il seguente:

"Appunti per il mio Testamento, alla mia morte.

Non voglio assolutamente né la benedizione

del prete né ovviamente la cerimonia religiosa.

Lascio in usufrutto a mio fratello Almo e alla

mia convivente Mariella Bruzzi, nata a Carrara il

21 maggio 1936, la mia parte del patrimonio comune

con il fratello Almo e ancora indiviso.

Alla loro morte i suddetti beni andranno a

beneficio di un ente che aiuti le persone

anziane nel Comune di Carrara.

Lascio in usufrutto i beni di mia proprietà alla suddetta

Mariella Bruzzi. Alla sua morte questi beni

andranno sempre a favore degli anziani.

Nomino esecutore testamentario l'avv. Alberto Pincione.

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

e stampato il giorno 09/07/2026 da Giromella Francesca.

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

~~e, in sua assenza, il segretario provinciale dell'associazione mazziniana di Massa Carrara.~~

Carlo Baracchini

Marina di Carrara, 18 ottobre 1993

Le ultime due righe sono state cancellate il 15-10-2004. Carlo Baracchini".

2) la seconda scheda testamentaria è scritta su un foglio bianco senza righe; è scritta da mano apparentemente identica, con penna a sfera con inchiostro di colore nero sull'unica facciata scritta del foglio, essendo completamente bianco il retro; è stesa con grafia allineata su ventuno righe, comprende la data e la sottoscrizione. La scheda reca, nell'angolo superiore destro, la parola COPIA scritta con penna a sfera con inchiostro di colore blu e sottolineata. Al riguardo l'Avv. PINCIONE ALBERTO dichiara di aver apposto di proprio pugno sulla scheda testamentaria, per mero errore, la predetta parola COPIA.

La scheda non presenta abrasioni, postille, o altri vizi visibili. Ha inizio con la dicitura "Testamento olografico di Carlo Baracchini" e termina con il luogo e la data "Marina di Carrara, 3 gennaio 2009".

Il letterale tenore del testamento è il seguente:

"Testamento olografico di Carlo Baracchini

COPIA

non sono religioso e nemmeno credente, quindi,

alla mia morte, non ci deve essere l'intervento

religioso.

Lascio in usufrutto il mio appartamento, situato

in Via Covetta, 88 ter, al fratello della mia convivente

Mariella, Roberto Bruzzi.

Lascio sempre a Roberto Bruzzi i miei risparmi

che ho nella Filiale di Paradiso della Cassa di

risparmio di Carrara.

Alla morte di Mariella Bruzzi, avrà fine l'usu-

frutto del mio appartamento, e alla morte di

mio fratello Almo, il patrimonio di mia proprietà

e la parte che mi spetta del patrimonio indiviso

con Almo andranno a beneficio di un ente

che aiuti le persone anziane del nostro Comune.

Nomino esecutori testamentari l'avv. Alberto

Pincione e il dott. Daniele Berretti, attualmente

medico nell'Ospedale di Pistoia.

Carlo Baracchini

Marina di Carrara, 3 gennaio 2009".

Detti testamenti vengono vidimati in ogni mezzo foglio ai

sensi di legge e vengono allegati al presente verbale rispet-

tivamente sotto le lettere "B" e "C".

Le spese del presente atto sono a carico di BRUZZI MARIELLA.

Del presente atto - scritto in gran parte con mezzi elettro-

nici da persona di mia fiducia ed in piccola parte a mano da

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

e stampato il giorno 09/07/2026 da Giromella Francesca.

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

me Notaio su sei pagine di due fogli - ho dato lettura, presenti le testimoni e unitamente agli allegati "A", "B" e "C" ai comparenti, che lo approvano e lo sottoscrivono con le testimoni e me notaio alle ore undici e minuti zero.

Firmato: Alberto Pincione

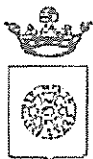
Daniele Berretti

Mariella Bruzzi

Bedini Laura

Sabrina Cecchinelli

Luciano Petrillo (impronta del sigillo)



Allegato "A" all'atto n. 6114
di rep. Notaio Luciano Petrillo

COMUNE DI CARRARA
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile
Settore Affari Generali e Personale
U.O. STATO CIVILE

**ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO
DI MORTE**

In base alle risultanze dei registri di Stato Civile di questo Comune
dell'Anno 2016, Atto Nr.256, Parte I , Ufficio 1

SI ATTESTA CHE

BARACCHINI CARLO

nato il 14/07/1928 a CARRARA (MS)

residente in CARRARA (MS)

CELIBE :

E' morto

il diciannove dicembre duemilasedici

alle ore dieci e minuti trenta

a CARRARA (MS)

ANNOTAZIONI :

NESSUNA.

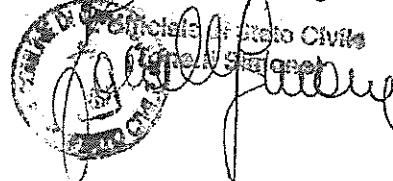
Esente bollo ai sensi dell'art.7 comma 5 della Legge N.405 del 29-12-1990.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi, ai sensi della Legge 12-11-2011 n.183 - art.15

CARRARA, li 26/01/2017

Operatore: TONELLI SIMONE

Per il Sindaco
L'Ufficiale di Stato Civile Delegato

Ufficiale di Stato Civile
Simone Tonnelli


COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

e stampato il giorno 09/07/2026 da Giromella Francesca.

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

Appunti per il mio Testamento, alla mia morte,
Non Voglio assolutamente né la benedizione
del prete né ovviamente la cerimonia religiosa.
lascio in usufrutto a mio fratello Almo e alla
mia convivente Mariella Bruzzi, nata a Lomana il
21 maggio 1936, la mia parte del patrimonio comune
con il fratello Almo e ancora indiviso.

Alla loro morte i suddetti beni andranno a
beneficio di un ente che aiuti le persone
anziane nel comune di Lomana.

invece in usufrutto i beni di mia proprietà alla suddetta
Mariella Bruzzi. Alla sua morte questi beni
andranno sempre a favore degli anziani.

Nomino esecutore testamentario d'ora Alberto Pincione.
~~e in sua assenza, il segretario provinciale dell'associa-~~
~~zione massimiana di Lomana Lomana.~~

Lomana di Lomana, 18 ottobre 1993

Carlo Bonaventura

Le ultime due righe sono state cancellate il 15-10-2004. Carlo Bonaventura

Allegato " B " all'atto n. 6446
di rep. Notaio Luciano Petrillo

Alberto Pansone

Daniel Beretti

Alexis Pansone

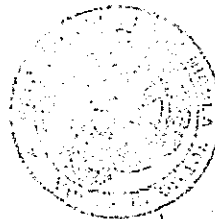
Alexis Pansone

Monique Pansone

Bedini Laura

Sabina Bocchini

Luciano Petrillo



Testamento olografico di Carlo Baracchini COPIA

Non sono religioso e nemmeno credente, quindi, alla mia morte, non ci deve essere l'intervento religioso.

Lascio in usufrutto il mio appartamento, situato in Via Lavetta, 28 ter, al fratello della mia convivente Mariella, Roberto Buzzi.

Lascio sempre a Roberto Buzzi i miei risparmi che ho nella Filiale di Paradiso della Cassa di risparmio di Carrara.

Alla morte di Mariella Buzzi, avrà fine l'usufrutto del mio appartamento, e alla morte di mio fratello Almo, il patrimonio di mia proprietà e la parte che mi spetta del patrimonio indiviso con Almo andranno a beneficio di me e delle altre persone anziane del nostro Comune. Nomino esecutori testamentari e avv. Alberto Pincione e il dott. Daniele Bernetti, attualmente medico nell'ospedale di Pistoia.

Carlo Baracchini

Monina di Carrara, 3 gennaio 2009

Alberto Pinabone

Allegato " C " all'atto n. 644
di rep. Notaio Luciano Petrillo

Daniela Benetti

Daniela Benetti

Bedini Laura

Sabrina Berchicelli

Luciano Petrillo

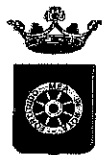


Registrato a Massa Carrara il 31 gennaio 2017 al n. 490 se-

rie 1T.

Certifico io sottoscritto, dott. Tommaso de Luca, Notaio in Massa (MS), iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di La Spezia e Massa, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo a me esibito.

Massa, 18 luglio 2023



"REGINA ELENA" AZIENDA SPECIALE

Via Don Minzoni, 2 – 54033 CARRARA (MS) Tel. 058571460 Fax 058570736 P.I. E C.F. 01320110453
web: www.reginaelenacarrara.it – casadiriposocarrara@postace.it

Dott.ssa Barbara Tedeschi
Dirigente Servizio Sociale
Comune di Carrara

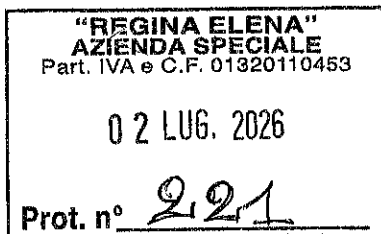
Oggetto: errore materiale – nota prot. 168 del 29/4/2026 con oggetto “richiesta di autorizzazione all’alienazione di bene immobile ai sensi dell’art. 4, comma 1 dello Statuto dell’Azienda Speciale “Regina Elena” – procedura a trattativa privata diretta ai sensi dell’art. 7, comma 3, del Regolamento comunale per l’alienazione del patrimonio immobiliare (approvato con delibera CC n. 104 del 28/11/2009)”

In relazione alla nota di cui all’oggetto, si evidenzia che – per puro errore materiale - nel paragrafo “Descrizione del bene e titolo di proprietà” viene indicato l’Azienda Speciale titolare della nuda proprietà di 1/3 del cespite in oggetto.

L’Azienda Speciale in realtà con atto del 14/7/2023 notaio De Luca Tommaso, repertorio 32.253 è entrata in possesso di 1/3 della proprietà del cespite oggetto della vendita, identificato al NCEU, Foglio 79, Particella 263, Subalterno 5 e posto al piano secondo del fabbricato sito in Via Covetta 88 ter a Carrara.

Certo dell’attenzione

Cordiali saluti



Dott. Antonio Scenosciuto
Direttore

COMUNE DI CARRARA
A00 COMUNE DI CARRARA
Protocollo N.0066566/2026 del 03/07/2026

POSTA CERTIFICATA: Richiesta autorizzazione alla alienazione bene immobile

Mittente: casadiriposocarrara@postace.it

Destinatari: comune.carrara@postecert.it; barbara.tedeschi@comune.carrara.ms.it

Destinatari (CC): a.sconosciuto@reginaelenacarrara.it

Inviato il: 02/07/2026 18.07.08

Posizione: 1 - PEC Istituzionale/Posta in ingresso

Buonasera con la presente in allegato inviamo richiesta di autorizzazione alla alienazione di bene immobile da parte della Rsa Regina Elena .

Cordiali saluti

L'Amministrazione

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===
20260702_180046.pdf ()

E

COMUNE DI CARRARA
AOO COMUNE DI CARRARA

Protocollo N.0066566/2026 del 03/07/2026



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

Commissione 2^a

Carrara, 8 Luglio 2026

Al Presidente del Consiglio Comunale

Proposta di deliberazione n.37/2026 "Autorizzazione alla vendita di quota della proprietà di unità immobiliare sita in Carrara loc. Avenza, via Covetta n. 88 ter di proprietà dell'azienda Speciale Regina Elena;

In merito al parere sulla proposta deliberativa in oggetto, si comunica che la Commissione 2^a riunitasi in data 08/07/2026, presenti i seguenti consiglieri:

CARUSI LETIZIA, MORACCHIOLI BENEDETTA, BARGHINI SILVIA,
CASTELLI AGOSTO, VINCHESI LUCA, VANNUCCI ANDREA,
MARTINELLI MATTEO.

si è espressa come segue:

voti favorevoli (n. 5): CARUSI, MORACCHIOLI, BARGHINI, CASTELLI;
VINCHESI

voti contrari (n. 0): NESSUNO

astenuti (n. 2): VANNUCCI ANDREA E MARTINELLI MATTEO

Il Presidente Commissione 2^a
Benedetta Muracchioli