



# COMUNE DI MASSA

Provincia di Massa - Carrara

Settore Urbanistica, Edilizia Privata e Suap

*Variante n.8 al Regolamento Urbanistico con contestuale Piano di Recupero relativo all' Ex Villa Oliviero, viale Lungomare di Levante*



*Giugno 2023*

## PIANO DI RECUPERO b) QUADRO CONOSCITIVO

*Richiedente:*

PAX INTERNATIONAL srl  
con sede in Cascina, via Tosco Romagnola n.742  
C.f.000899404556 - P.Iva 04584830485

*Progettisti:*



STUDIO ASSOCIATO BOCELLI ARCHITETTURA AMBIENTE

Via Volterrana n° 51 56030 Lajatico (PISA) tel/fax 0587398070 P.IVA: 01822380505  
info@studiobocelli.com - info@pec.studiobocelli.com

**ARCH. ALBERTO BOCELLI**

Elaborati che costituiscono il *“Quadro conoscitivo”*:

1. Tavola 1 – Inquadramento territoriale
2. Tavola 2 – Inquadramento urbanistico
3. Tavola 3 – Stato attuale generale
4. Tavola 4A – Fabbricati oggetto di demolizione
5. Tavola 4B – Fabbricati oggetto di demolizione
6. Allegato A – Analisi storica
7. Allegato B – Documentazione fotografica





# COMUNE DI MASSA

Provincia di Massa - Carrara  
Settore Urbanistica, Edilizia Privata e Suap

Variante n.8 al Regolamento Urbanistico con contestuale Piano di Recupero relativo all'Ex Villa Oliviero, viale Lungomare di Levante



Giugno 2025

## b) QUADRO CONOSCITIVO

TAVOLA N.1 - Inquadramento territoriale

Richiedente:

PAX INTERNATIONAL srl  
con sede in Cascina, via Tosco Romagnola n.742  
C.F.000899404556 - P.Iva 04584850485

Progettisti:

STUDIO ASSOCIATO BOCELLI ARCHITETTURA/AMBIENTE  
Via Volterrana n° 51 56030 Legnano (PISA) tel/fax 05475991070 P.IVA: 01922380505  
info@studiobocelli.com - info@pec.studiobocelli.com  
ARCH. ALBERTO BOCELLI

## IMMAGINI AEREE

## AEROFOTOGRAFIA ANNO 2020

## VISTE

### RILIEVO FOTOGRAFICO

VISTA ANGOLO SUD-OVEST



VISTA ANGOLO SUD-EST



VISTA ANGOLO NORD-OVEST



"QUI MI SENTO, NELLO STESSO TEMPO, PROTETTO E DILATATO. LE APUANE E LE MEMORIE MI DIFENDONO DALL'INFINITO; IL MARE, INVECE, È LA METAFORA DI UNA INFINITA APERTURA".  
MORAVIA

INTRO  
SUBITO DOPO L'ULTIMAZIONE DELLA STRADA LITORANEA CHE COLLEGAVA DIRETTAMENTE BOCCA DI MAGRA E VIAREGGIO, MOLTI PERSONAGGI DI SPICCO COMINCIARONO AD ERIGERE IMPONENTI VILLE, ATTRATTI DALLA NATURA E DALLA QUIETE DI QUEL LUOGO IMMERSO TRA PINETE E BOSCHI.







# COMUNE DI MASSA

Provincia di Massa - Carrara  
Settore Urbanistica, Edilizia Privata e Suap

Variante n.8 al Regolamento Urbanistico con contestuale Piano di Recupero relativo all'Ex Villa Oliviero, viale Lungomare di Levante



Giugno 2025

## b) QUADRO CONOSCITIVO

TAVOLA N.2 - Inquadramento urbanistico

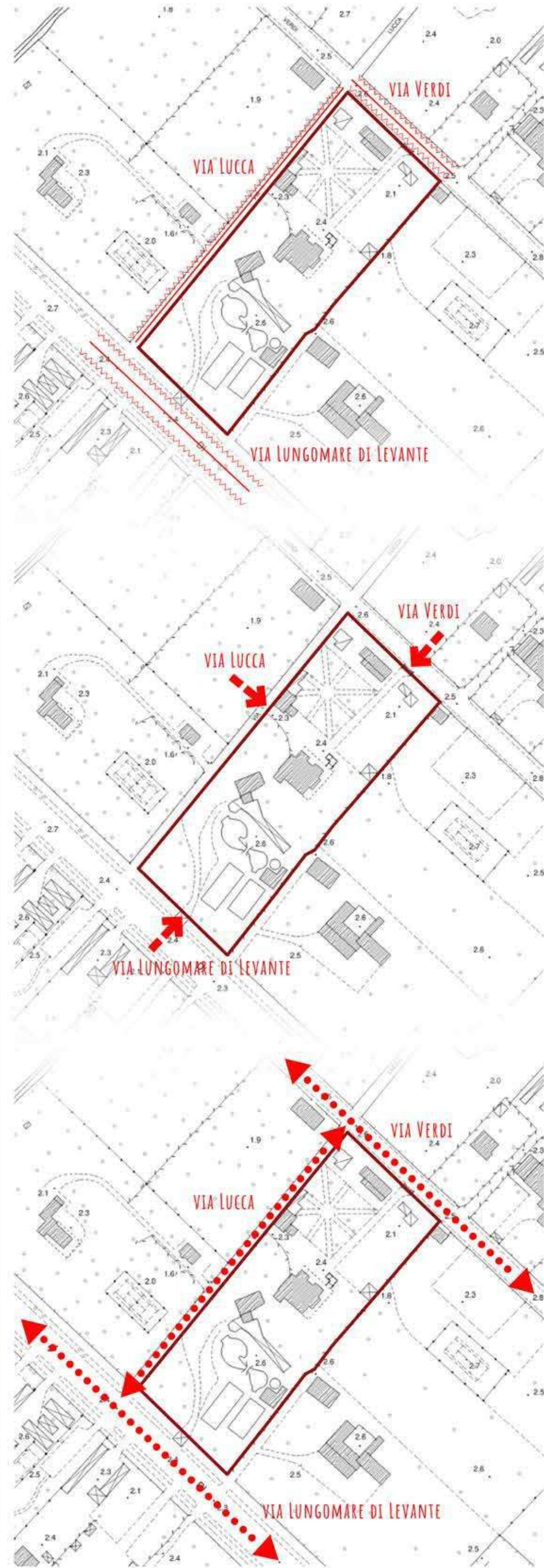
Richiedente:

PAX INTERNATIONAL srl  
con sede in Cascina, via Tosco Romagnola n.742  
C.F.000899404556 - P.Iva 04584850485

Progettisti:

STUDIO ASSOCIATO BOCELLI ARCHITETTURA/AMBIENTE  
Via Volturnana n° 51 56010 Lugignano (PISA) tel./fax 05875991070 P.IVA 01922380505  
info@studiobocelli.com - info@pac-studiobocelli.com  
ARCH. ALBERTO BOCELLI

### ANALISI DEL QUARTIERE



### MARGINI

KONCHI E POVEROMO, DUE PICCOLE LOCALITÀ BALNEARI CHE, COSTITUITE DA UN FITTO RETICOLO DI STRADINE, PROTETTE ALLE SPALLE DALLA CORNICE MONTUOSA DELLE APUANE, SI AFFACCIANO SUL MAR TIRRENO PER GUARDARE A SINISTRA FORTE DEI MARMI E A DESTRA MARINA DI MASSA. L'AREA DI STUDIO È INCASTONATA TRA DUE DELLE VIE PRINCIPALI DI QUESTO QUARTIERE, PER IMPORTANZA STORICA E PAESAGGISTICA: VIA VERDI E VIA LUNGOMARE DI LEVANTE

### ACCESSI

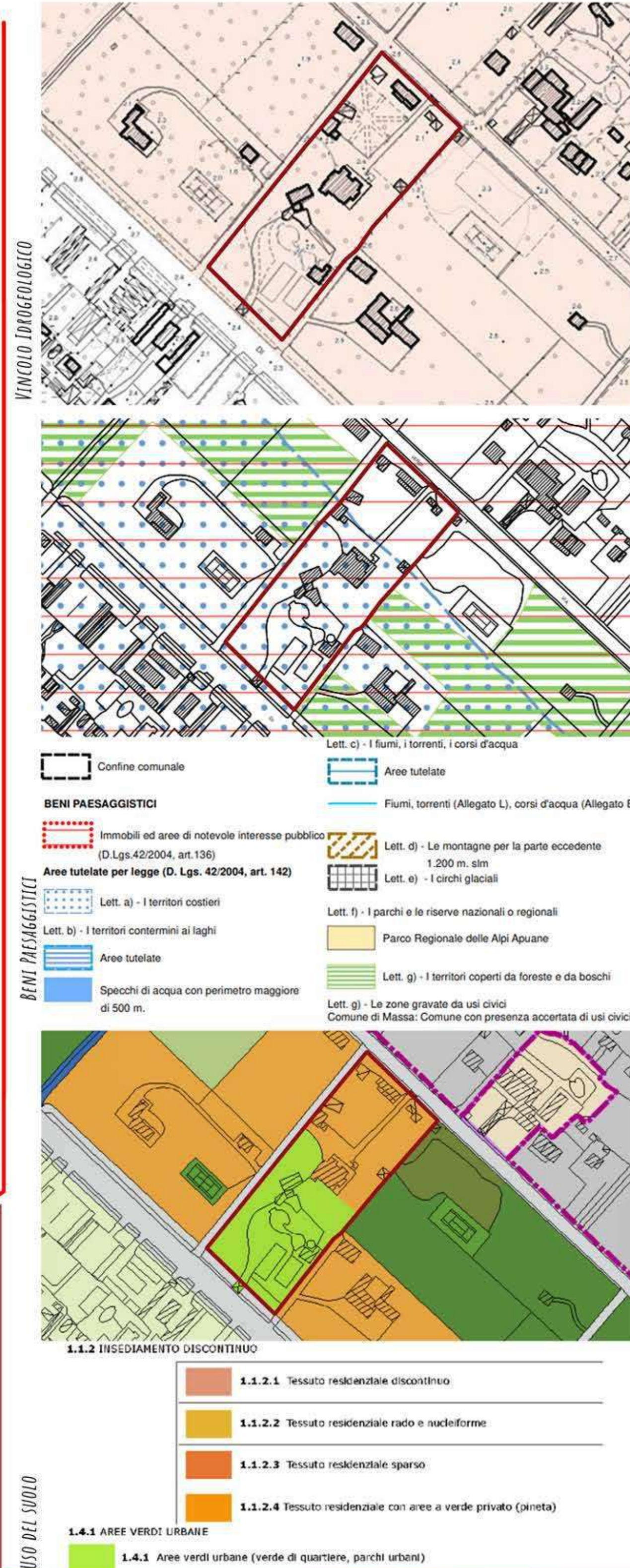
L'ACCESSO ALL'AREA AVVIENE ATTRAVERSO LE DUE INFRASTRUTTURE PRINCIPALI:  
- VIA VERDI, ACCESSO CARRABILE DIRETTO ALLA VILLA PRINCIPALE, POSTA CENTRALMENTE ALLA PROPRIETÀ  
- VIA LUNGOMARE DI LEVANTE, UNICO ACCESSO DAL MARE ALL'IMMOBILE SI PUÒ ACCEDERE ANCHE DA UN INGRESSO SECONDARIO POSIZIONATO SU VIA LUCCA

### FLUSSI URBANI

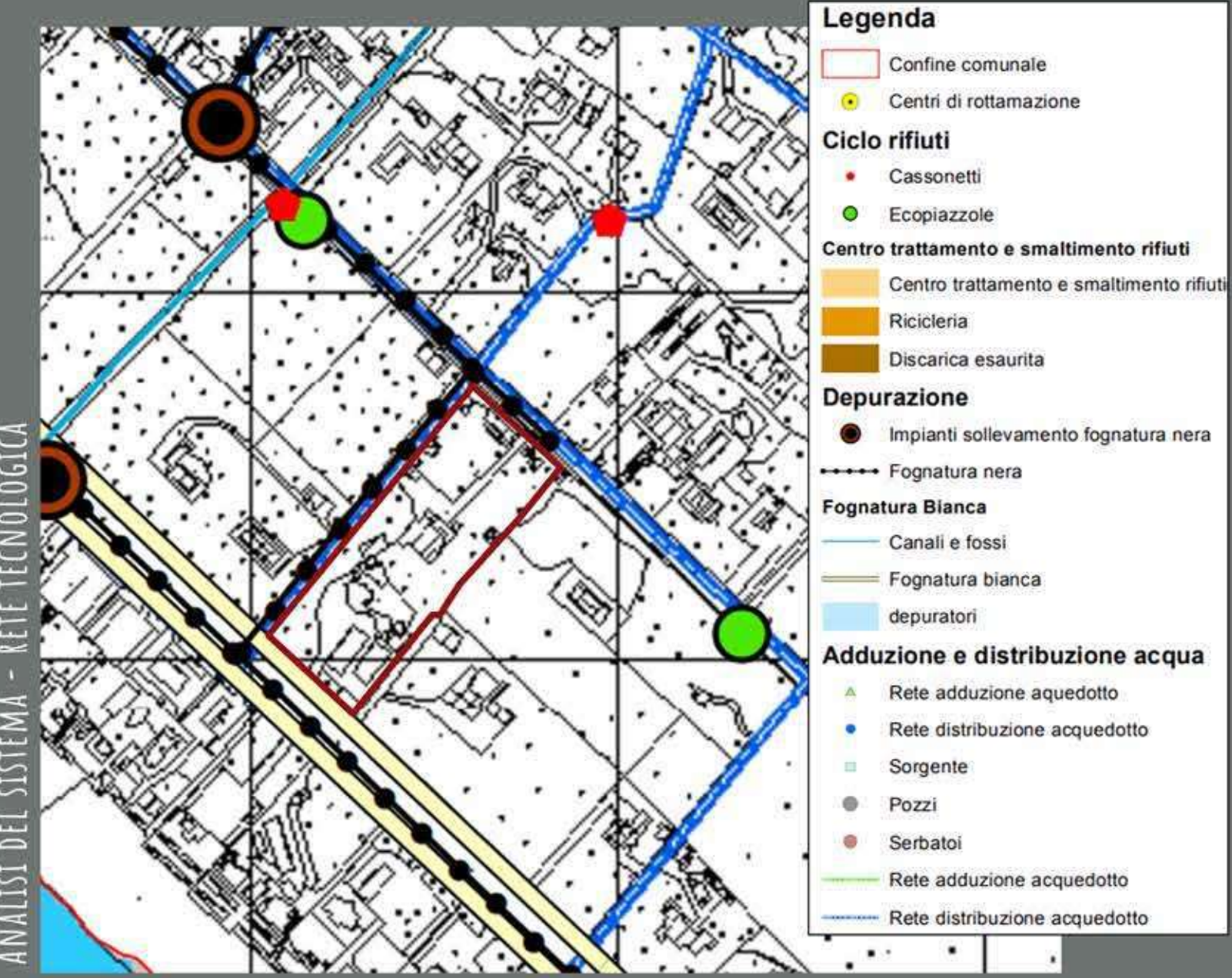
L'INFRASTRUTTURA PIÙ IMPORTANTE, VIA LUNGOMARE DI LEVANTE, È IL VIALE A MARE, PRINCIPALE COLLEGAMENTO AD ALTA PERCORRENZA TRA MARINA DI MASSA E FORTE DEI MARMI. SPOSTANDOSI VERSO L'INTERNO, PARALLELAMEN-TE AL LUNGOMARE SI SVILUPPA VIA VERDI, ALTRA STRADA FONDAMENTALE ALL'INTERNO DEL QUARTIERE A MEDIA PERCORRENZA. INFINE VIA LUCCA, STRADA SECONDARIA A BASSA PERCORRENZA DI COLLEGAMENTO TRA LE DUE ARTERIE PRINCIPALI

### ESTRATTI DA R.U.

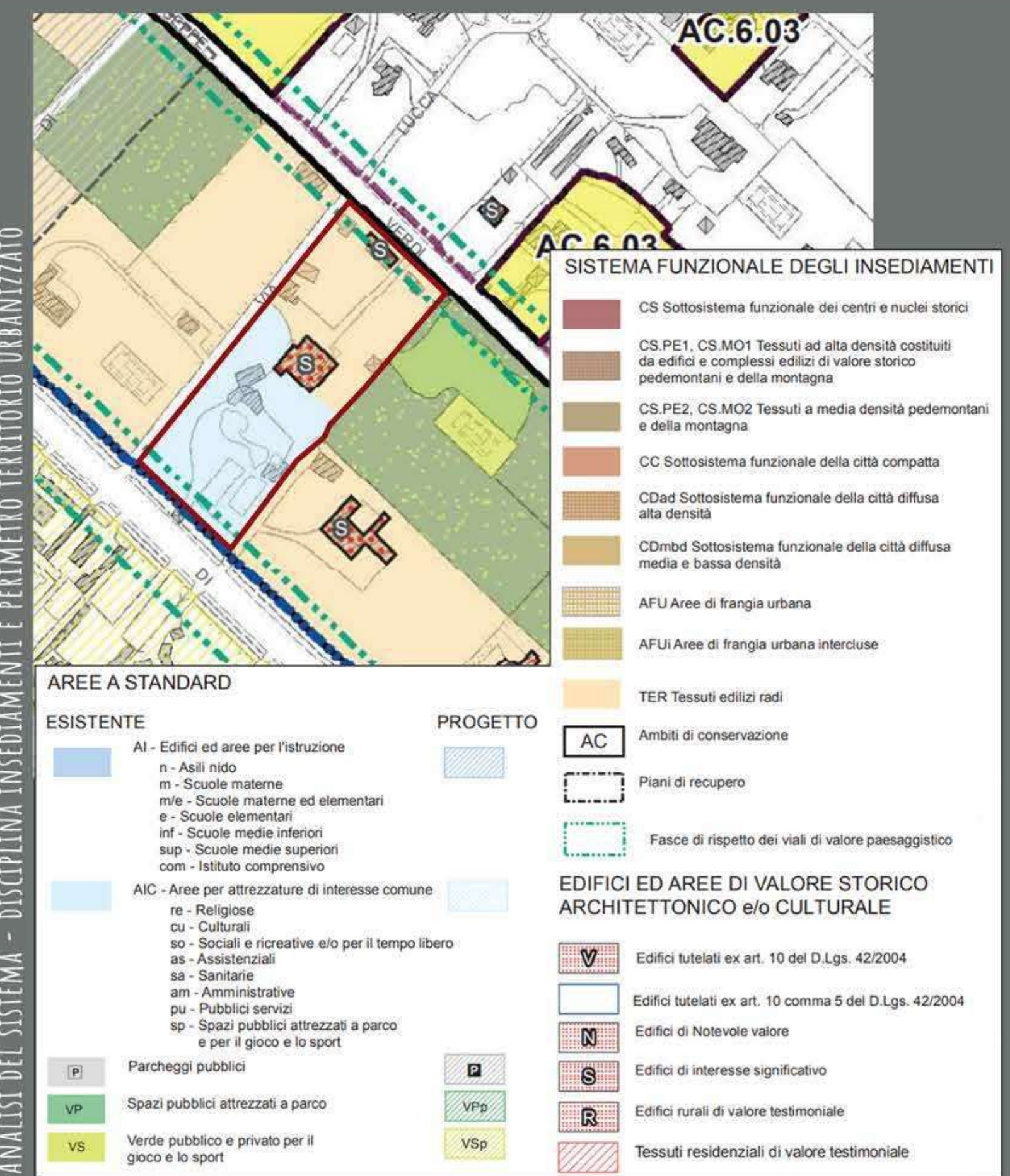
USO DEL SUOLO



### ANALISI DEL SISTEMA - RETE TECNOLOGICA



### ANALISI DEL SISTEMA - DISCIPLINA INSEDIAMENTI E PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO







# COMUNE DI MASSA

Provincia di Massa - Carrara  
Settore Urbanistica, Edilizia Privata e Suap

Variante n.8 al Regolamento Urbanistico con contestuale Piano di Recupero relativo all'Ex Villa Oliviero, viale Lungomare di Levante



Settembre 2025

## b) QUADRO CONOSCITIVO

### TAVOLA N.3 - Stato attuale generale

Ortofoto - fuori scala  
Planimetria e sezioni stato attuale - scala 1:250  
Tabella nomenclativa interventi

Richiedente:

PAX INTERNATIONAL srl  
con sede in Caserta, via Tesoro Romagnolo n.742  
C.F.000899402158 - P.iva 04578480635

Progettista:

STUDIO ASSOCIATO BOCELLI ARCHITETTURA AMBIENTE  
Via Volturno n. 51 80139 Lariano (BN) tel. 087780020 P. IVA 09822800635  
www.studio-bocelli.com - info@studio-bocelli.com  
ARCH. ALBERTO BOCELLI

ORTOFOTO STATO ATTUALE - FUORI SCALA

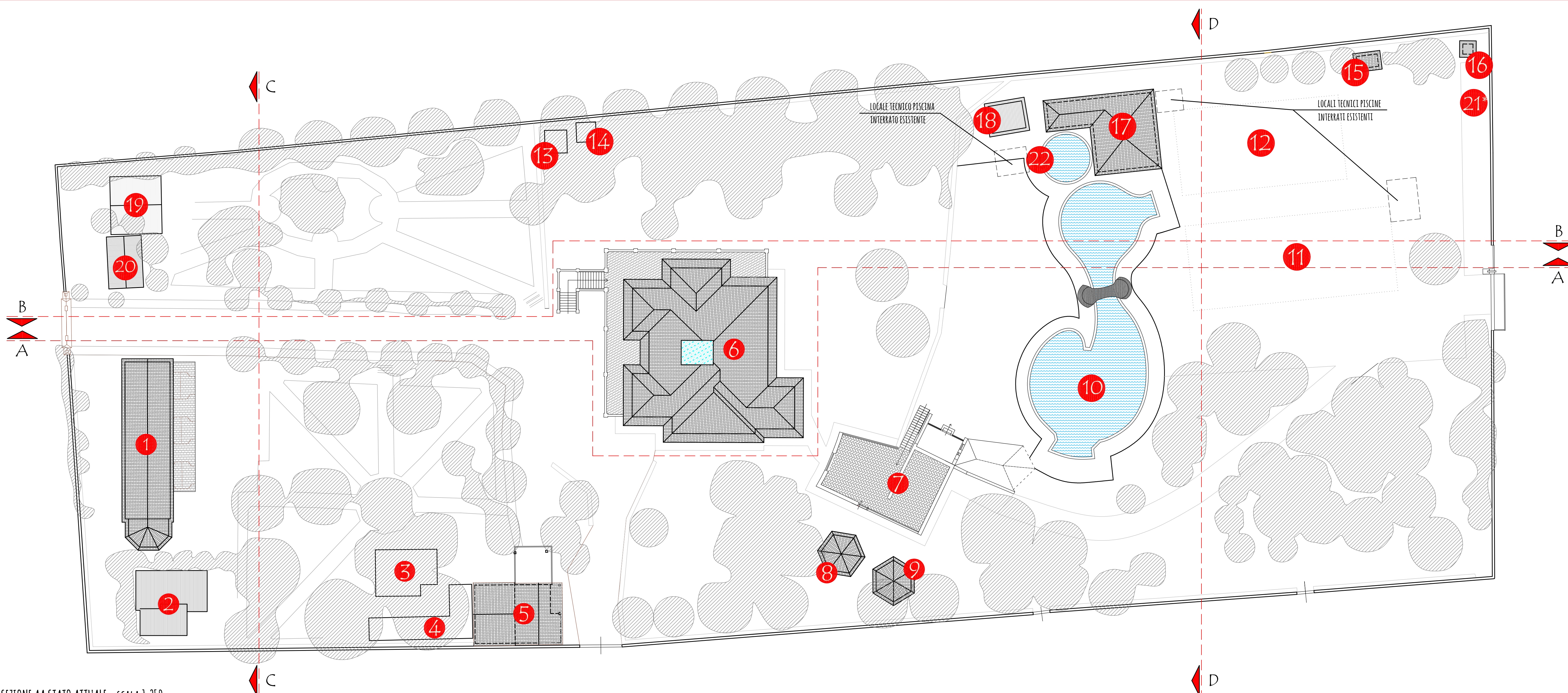
ortofoto anno 2020



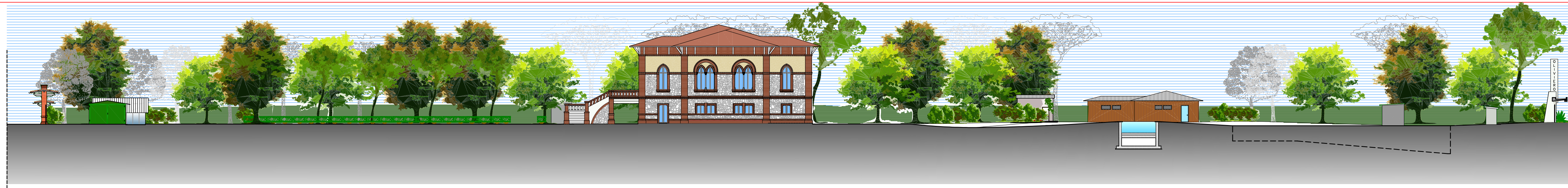
Legenda: Piscine demolite - SCIA prot. 6534 e 6545 del 27.01.2022 e smi

(N.B. la ripresa della foto aerea risulta distorta rispetto all'elaborato planimetrico grafico, prendere quest'ultimo come riferimento per vedere tutti gli edifici presenti nella proprietà)

PLANIMETRIA STATO ATTUALE - SCALA 1:250



SEZIONE AA STATO ATTUALE - SCALA 1:250



SEZIONE BB STATO ATTUALE - SCALA 1:250



DESCRIZIONE EDIFICI PRESENTI ALLO STATO ATTUALE

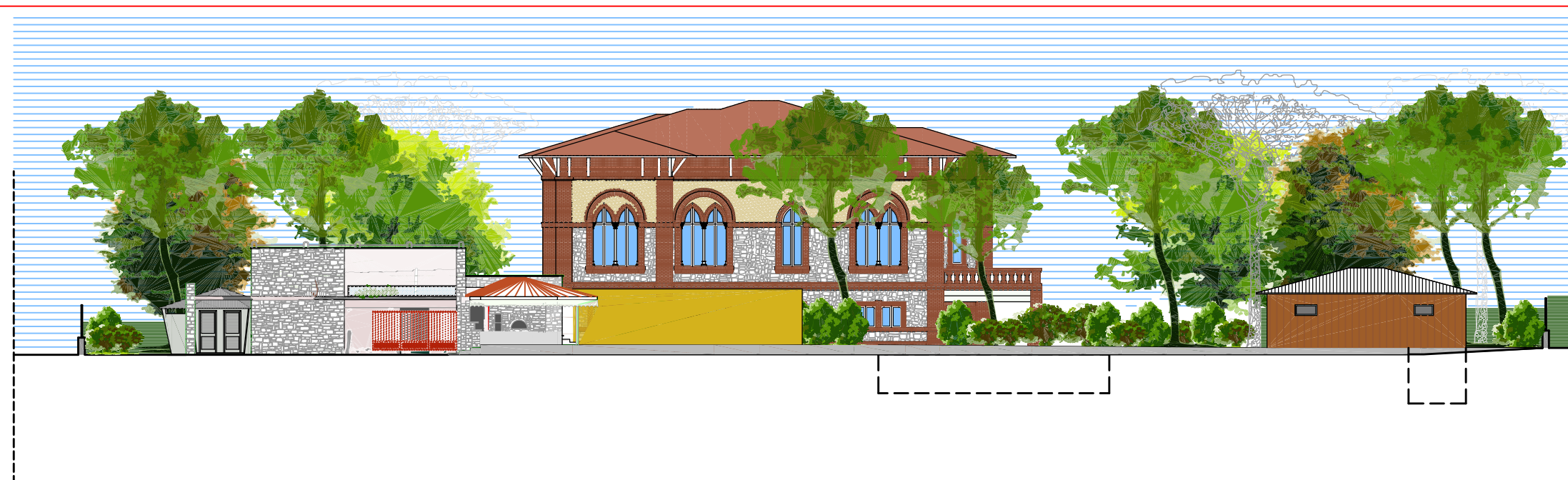
NUMERO EDIFICIO	DESCRIZIONE EDIFICIO	TIPO DI INTERVENTO PAR	ELABORATO DI RIFERIMENTO
1	Turistico - Ricettivo	Manutenzione ordinaria	-
2	Alloggi personale e Magazzino	Manutenzione ordinaria	-
3	Alloggi del personale	Demolito con recupero del volume	Tavola n. 04/A
4	Alloggi del personale	Demolito con recupero del volume	Tavola n. 04/A
5	Alloggio del custode	Manutenzione ordinaria	-
6	Turistico - Ricettivo	Manutenzione straordinaria	-
7	Locali di servizio	Ristrutturazione ricostruttiva di tipo b	Tavola n. 08
8	Spogliatoi	Manutenzione straordinaria	-
9	Docce	Manutenzione straordinaria	-
10	Piscina	Manutenzione straordinaria	-
11	Piscina	Demolito con SCIA prot. 6534 e 6545 del 27.01.2022	-
12	Piscina	Demolito con SCIA prot. 6534 e 6545 del 27.01.2022	-
13	Locale tecnico	Demolito con recupero di volume	Tavola n. 04/A
14	Locale tecnico	Demolito con recupero di volume	Tavola n. 04/A
15	Locale tecnico	Demolito con recupero di volume	Tavola n. 04/A
16	Locale tecnico	Demolito con recupero di volume	Tavola n. 04/A
17	Spogliatoio e Magazzini	Sostituzione edilizia con ampliamento	Tavola n. 07
18	Locale di deposito	Demolito con recupero di volume	Tavola n. 04/B
19	Serra	Demolito con recupero di volume	Tavola n. 04/B
20	Garage	Demolito con recupero di volume	Tavola n. 04/B
21	Direzione *	Non oggetto di intervento	-
22	Piscina	Demolita	-

(\*) : Locale demolito tra il 1991 e il 2004

SEZIONE CC STATO ATTUALE - SCALA 1:250



SEZIONE DD STATO ATTUALE - SCALA 1:250







# COMUNE DI MASSA

Provincia di Massa - Carrara

Settore Urbanistica, Edilizia Privata e Suap

Variante n.8 al Regolamento Urbanistico con contestuale Piano di Recupero relativo all' Ex Villa Oliviero, viale Lungomare di Levante



Giugno 2023

## b) QUADRO CONOSCITIVO

### TAVOLA N.4/A - Fabbricati oggetto di demolizione

Planimetria esterna - scala 1:1000

Fabbricati n. 3, 4, 13, 14, 15 e 16 - scala 1:100

Planivolumetrico dei fabbricati - scala 1:200

Richiedente:

PAX INTERNATIONAL srl

con sede in Cascina, via Tosco Romagnolo n.742

C.F.000899404556 - P.IVA 04584830485

Progettisti:

STUDIO ASSOCIATO BOCELLI ARCHITETTURA AMBIENTE

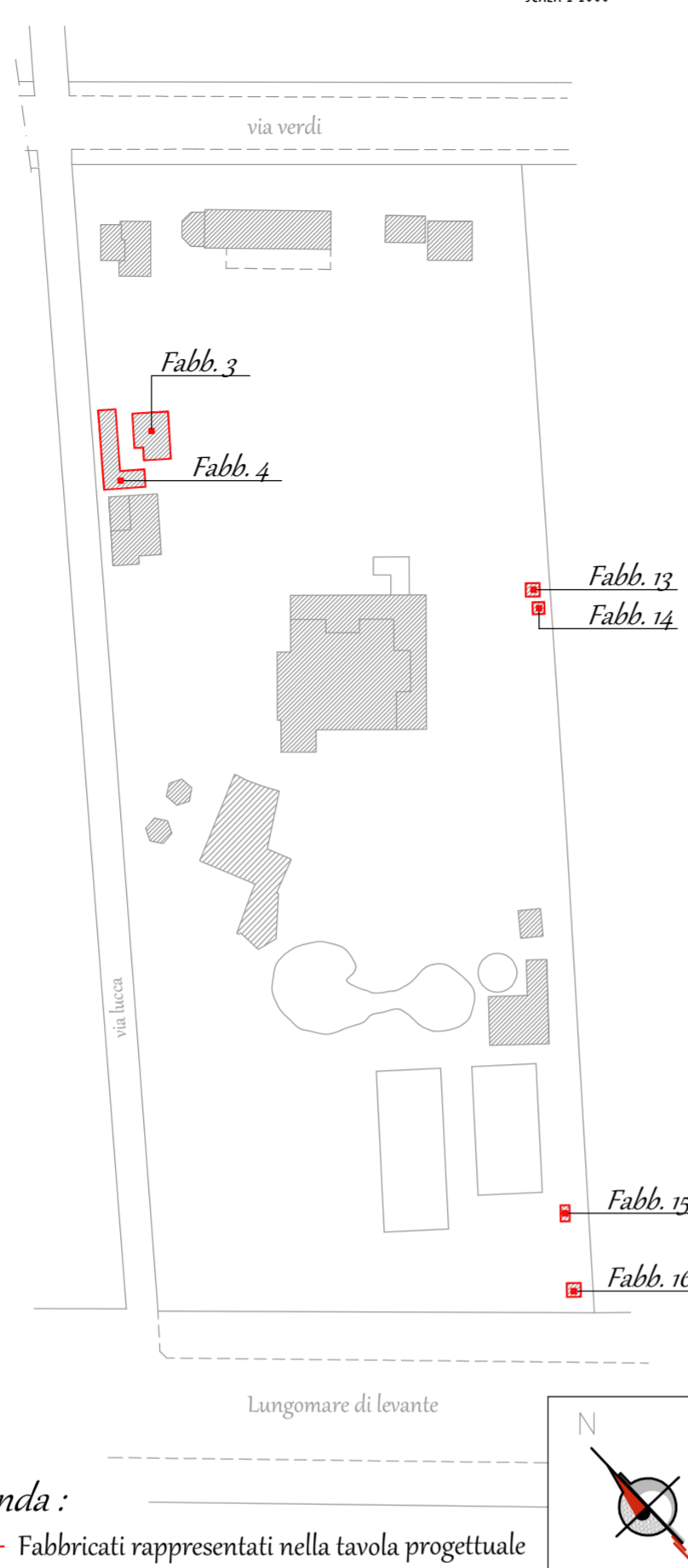
Via Volterrana n° 51 54030 Lajatico (PISA) tel/fax 0587598070 P.IVA. 01822380505

info@studiobocelli.com - info@pec.studiobocelli.com

ARCH. ALBERTO BOCELLI

## PLANIMETRIA ESTERNA CON IDENTIFICAZIONE DEI FABBRICATI

SCALA 1:1000

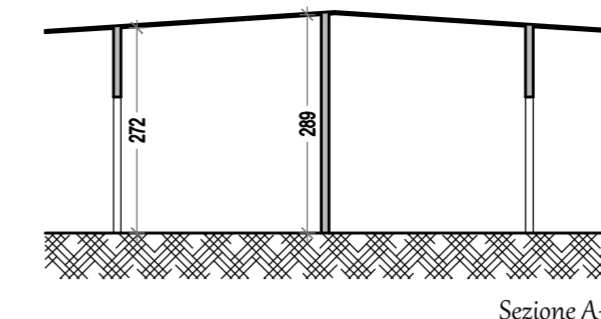
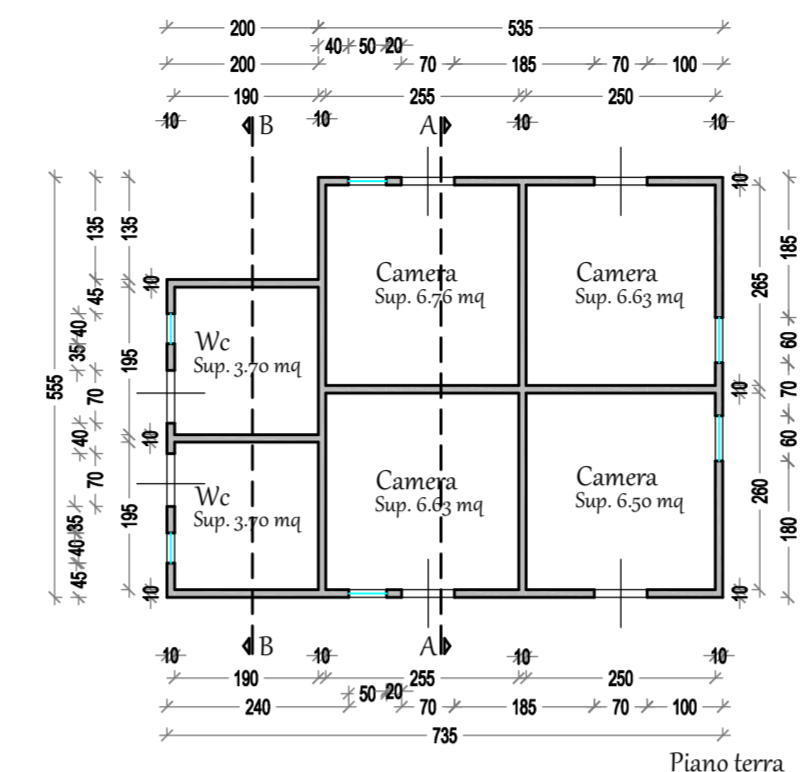


Legenda:

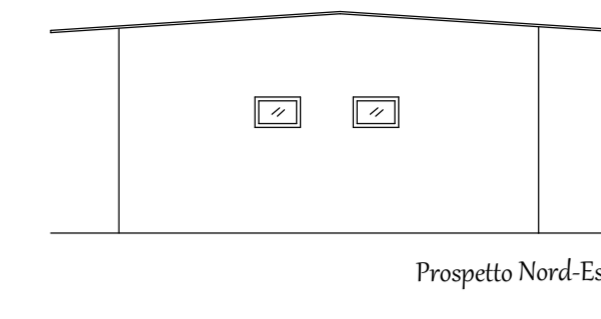
Fabbricati rappresentati nella tavola progettuale

## FABBRICATO N.3 - SCALA 1:100

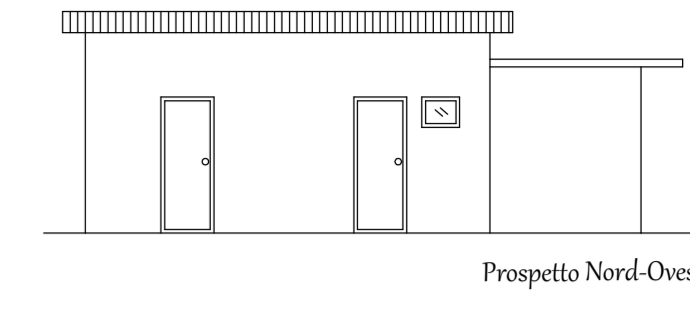
SCALA 1:100



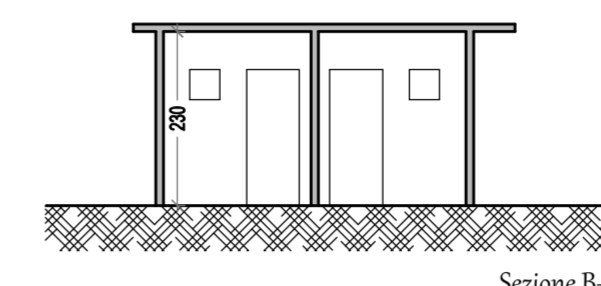
Sezione A-A



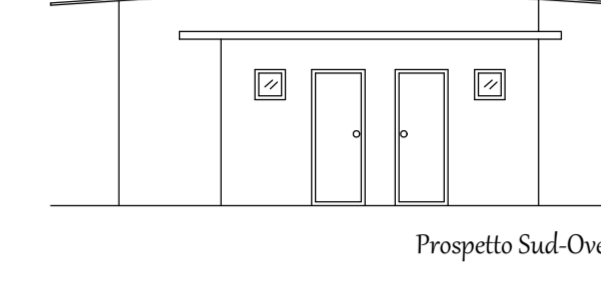
Prospetto Nord-Est



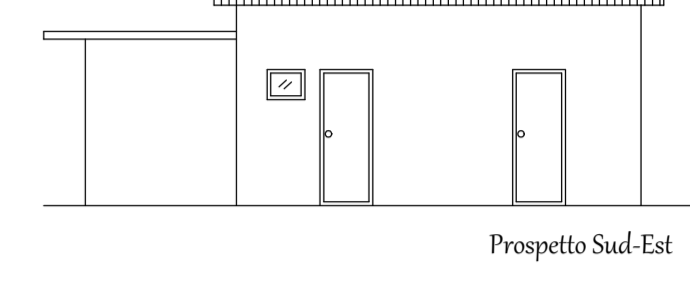
Prospetto Nord-Ovest



Sezione B-B



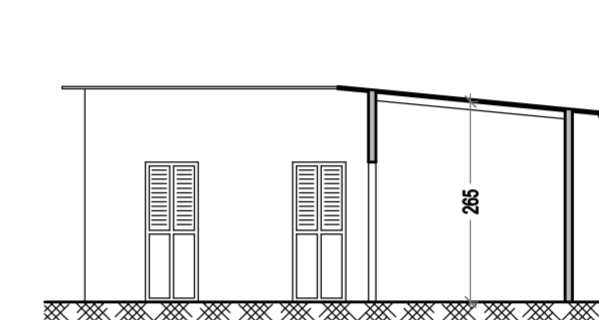
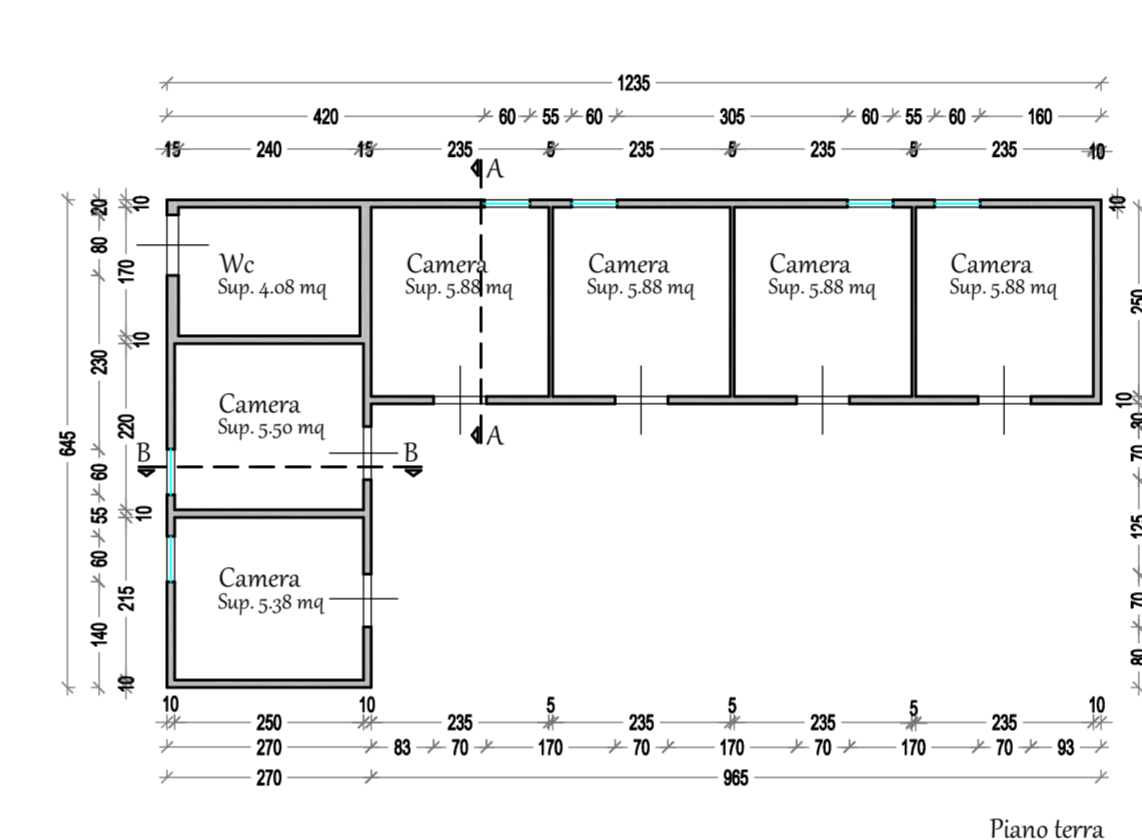
Prospetto Sud-Ovest



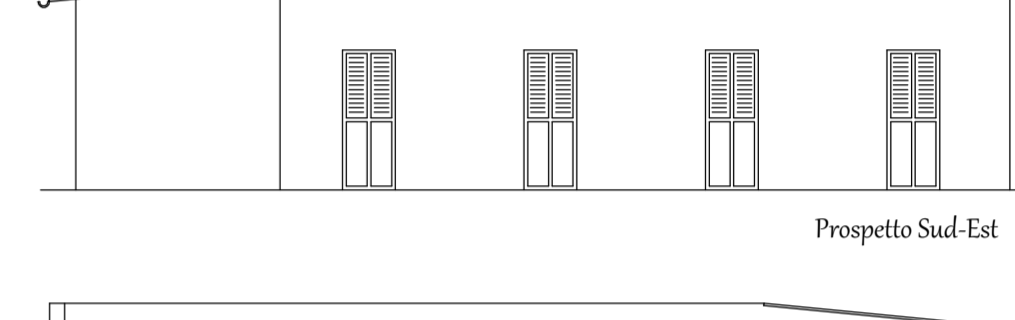
Prospetto Sud-Est

## FABBRICATO N.4 - SCALA 1:100

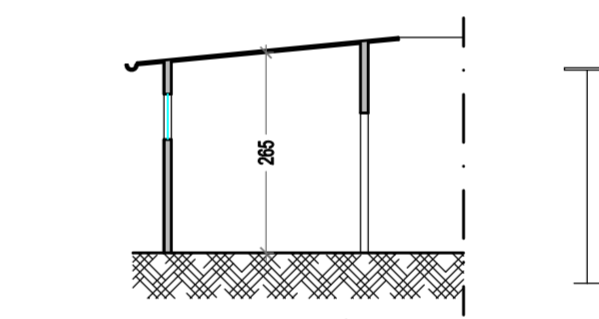
SCALA 1:100



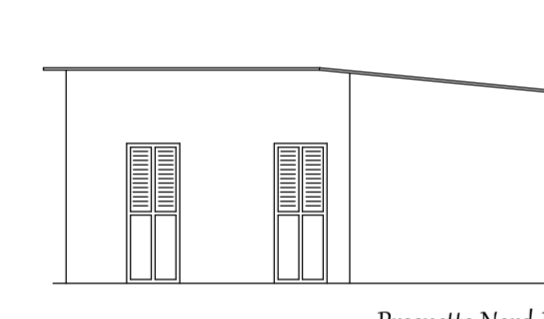
Sezione A-A



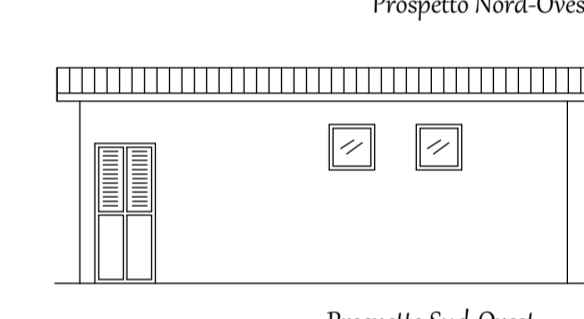
Prospetto Sud-Est



Sezione B-B



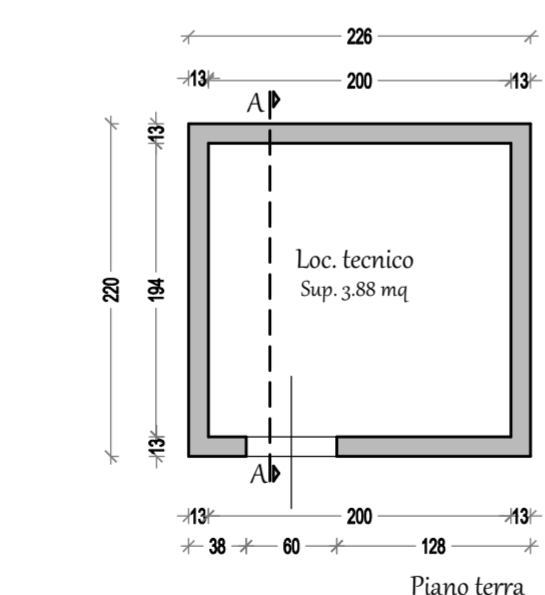
Prospetto Nord-Est



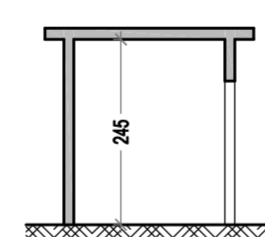
Prospetto Sud-Ovest

## FABBRICATO N.13 - SCALA 1:50 E 1:100

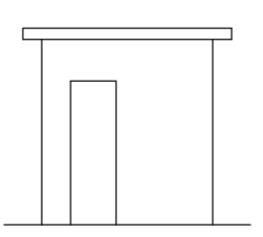
SCALA 1:50 E 1:100



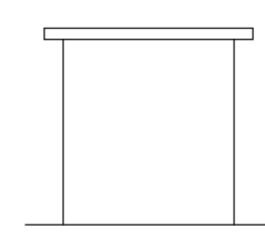
Piano terra



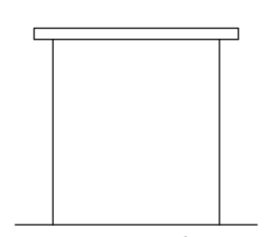
Sezione A - A



Prospetto Sud-Ovest



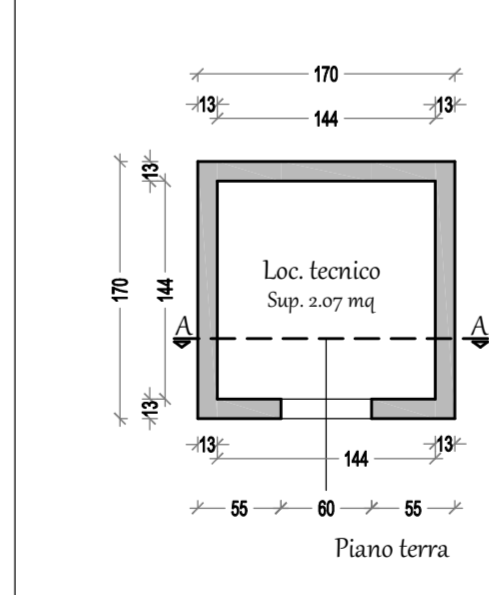
Prospetto Nord-Est



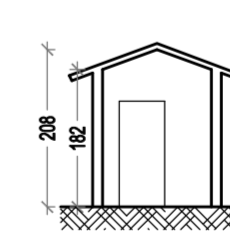
Prospetto Nord-Ovest

## FABBRICATO N.14 - SCALA 1:50 E 1:100

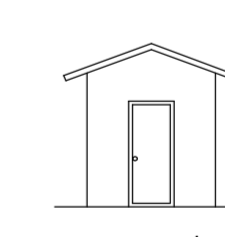
SCALA 1:50 E 1:100



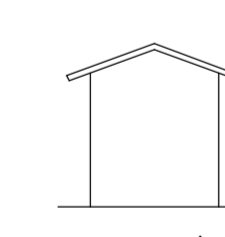
Piano terra



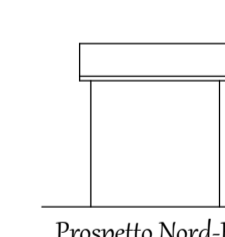
Sezione A - A



Prospetto Nord-Est



Prospetto Sud-Est



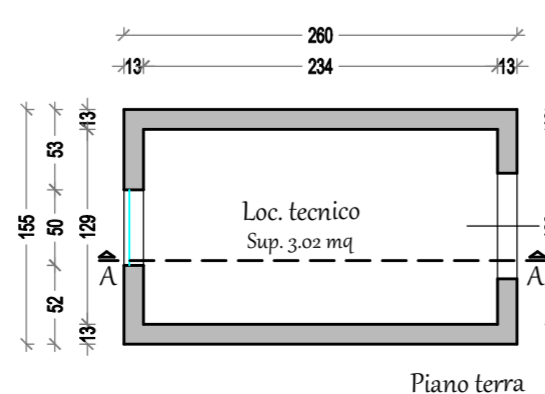
Prospetto Nord-Ovest



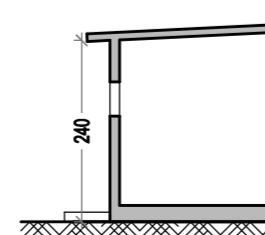
Prospetto Sud-Ovest

## FABBRICATO N.15 - SCALA 1:50 E 1:100

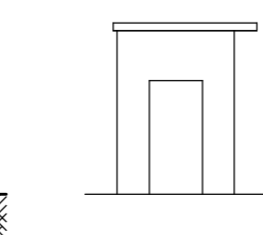
SCALA 1:50 E 1:100



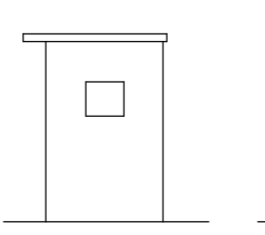
Piano terra



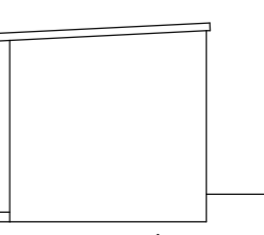
Sezione A - A



Prospetto Sud-Ovest



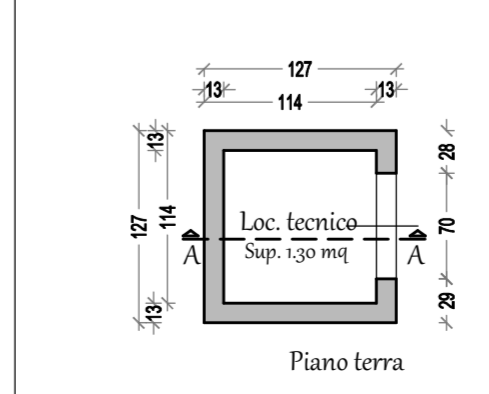
Prospetto Nord-Est



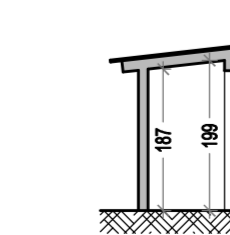
Prospetto Nord-Ovest

## FABBRICATO N.16 - SCALA 1:50 E 1:100

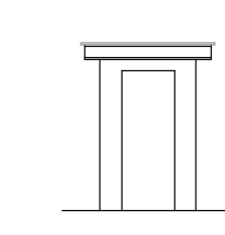
SCALA 1:50 E 1:100



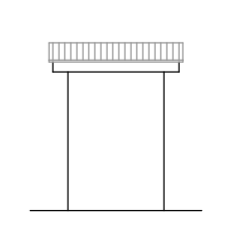
Piano terra



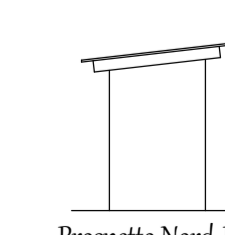
Sezione A - A



Prospetto Nord-Est



Prospetto Sud-Ovest



Prospetto Nord-Ovest



Prospetto Sud-Ovest

## PLANIVOLUMETRICO

**Fabbricato 3**

Volume  
 A - 8.40 mq x 2.30 ml = 19.32 mc  
 B - 29.69 mq x 2.84 ml = 84.32 mc  
**Totale = 103.64 mc**

**Fabbricato 4**

Volume  
 A - 17.42 mq x 2.65 ml = 46.16 mc  
 B - 26.06 mq x 2.68 ml = 69.84 mc  
**Totale = 116.00 mc**

**Fabbricato 13**

Volume  
 A - 4.97 mq x 2.60 ml = 12.92 mc

**Fabbricato 14**

Volume  
 A - 2.89 mq x 2.01 ml = 5.81 mc

**Fabbricato 15**

Volume  
 A - 4.03 mq x 2.56 ml = 10.32 mc

**Fabbricato 16**

Volume  
 A - 1.61 mq x 2.08 ml = 3.35 mc

Volume parziale dei fabbricati nn. 3 - 4 - 13 - 14 - 15 - 16:  
103.64 mc + 116.00 mc + 12.92 mc + 5.81 mc + 10.32 mc + 3.35 mc = 252.04 mc





# COMUNE DI MASSA

Provincia di Massa - Carrara  
Settore Urbanistica, Edilizia Privata e Suap

Variante n.8 al Regolamento Urbanistico con contestuale Piano di Recupero relativo all' Ex Villa Oliviero, viale Lungomare di Levante



Giugno 2023

## b) QUADRO CONOSCITIVO

### TAVOLA N.4/B - Fabbricati oggetto di demolizione

Planimetria esterna - scala 1:1000

Fabbricati n. 7, 18, 19 e 20 - scala 1:100

Planivolumetrico dei fabbricati - scala 1:200

Richiedente:

PAX INTERNATIONAL srl  
con sede in Cascina, via Tosco Romagnola n.742  
C.F.000899404556 - P.IVA 04584830485

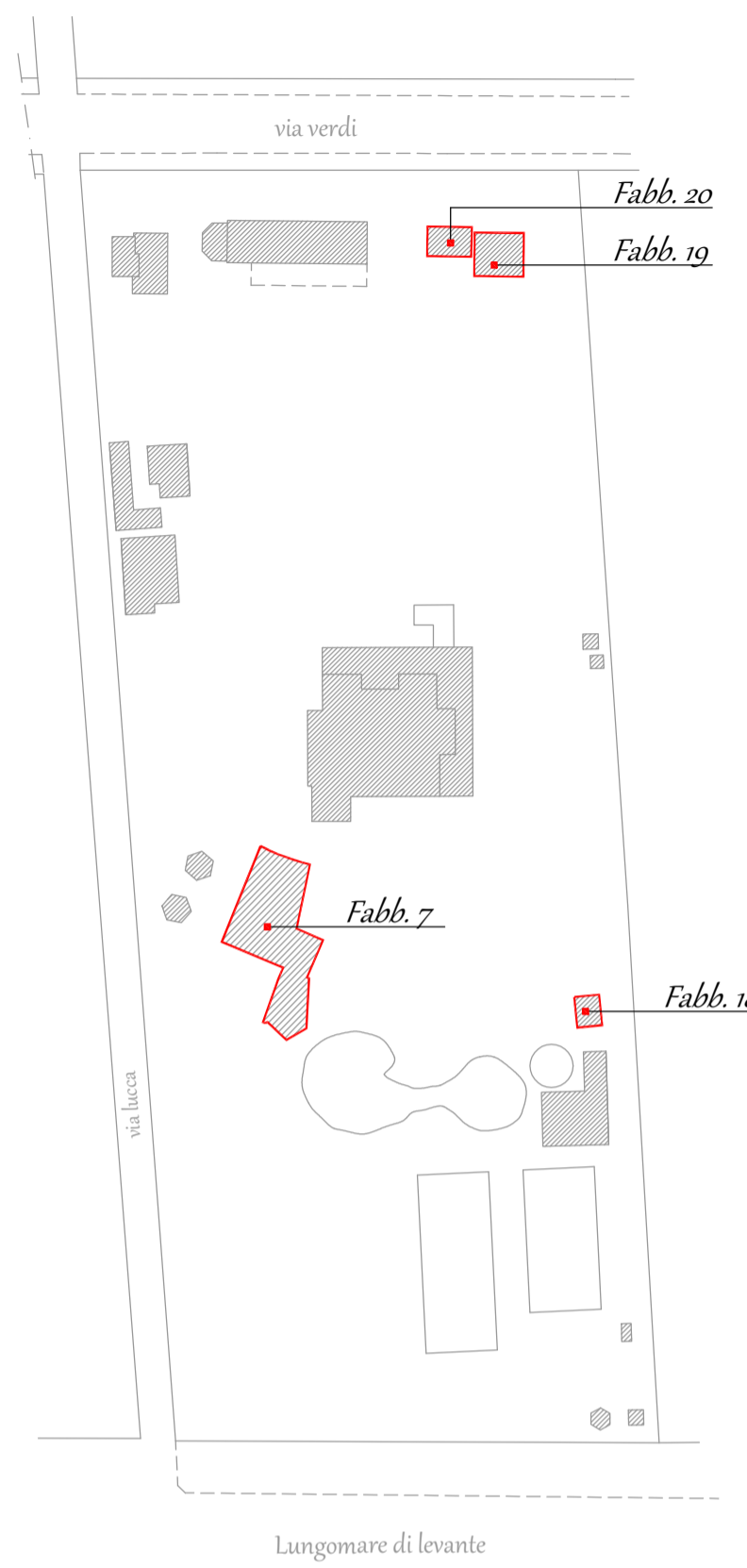
Progettisti:



STUDIO ASSOCIATO BOCELLI ARCHITETTURA AMBIENTE  
Via Volterrana n° 51 56030 Lajatico (PISA) tel/fax 0587398070 P.IVA: 01822380505  
info@studiobocelli.com - info@pec.studiobocelli.com  
ARCH. ALBERTO BOCELLI

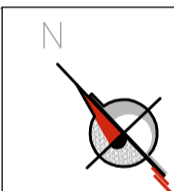
### PLANIMETRIA ESTERNA CON IDENTIFICAZIONE DEI FABBRICATI

SCALA 1:1000



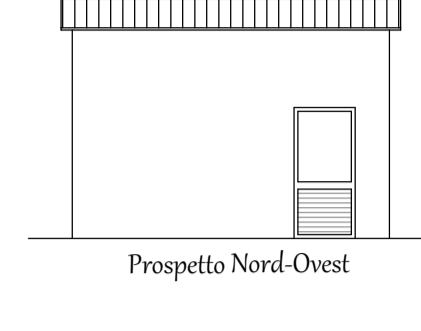
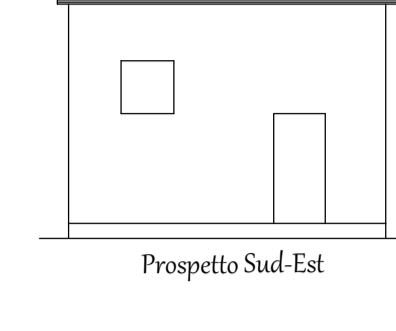
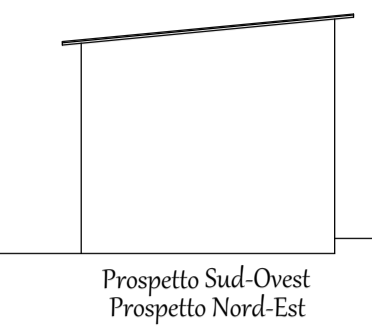
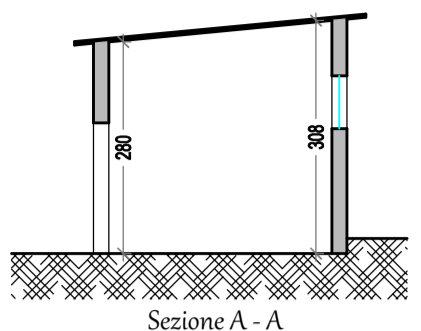
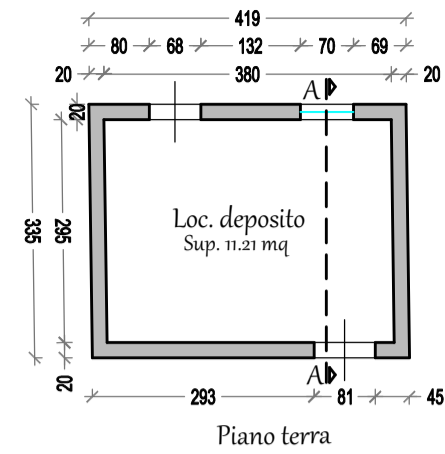
Legenda:

Fabbricati rappresentati nella tavola progettuale

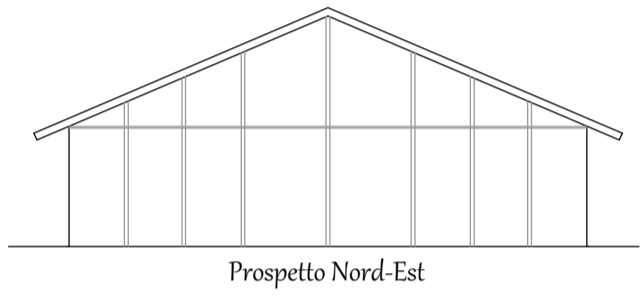
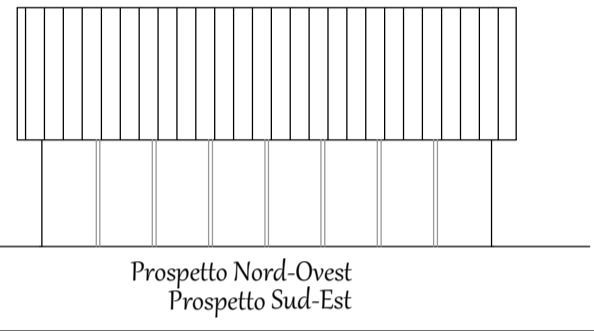
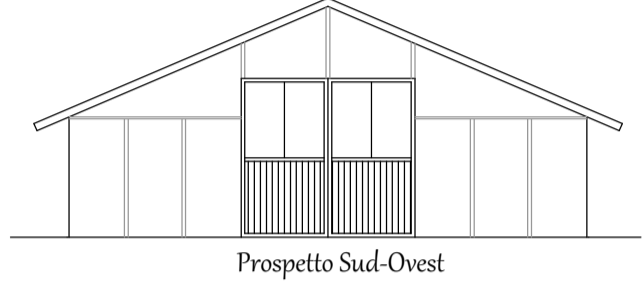
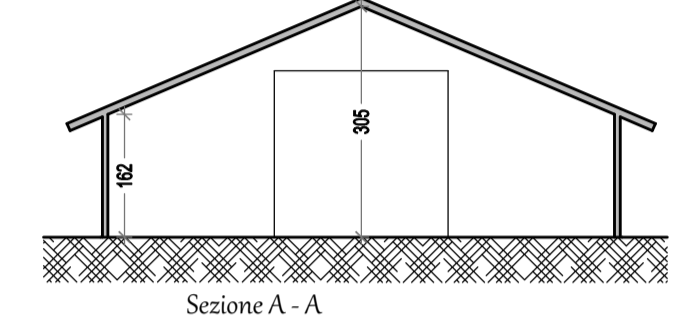
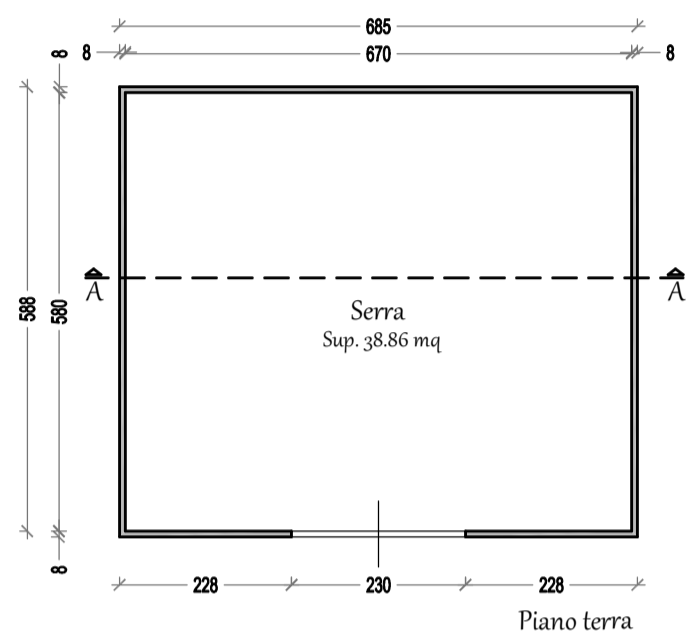


### FABBRICATO N.18 - SCALA 1:100

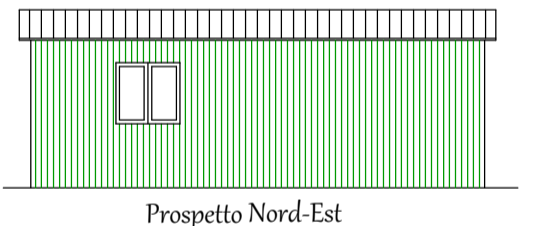
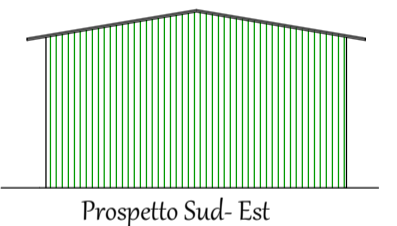
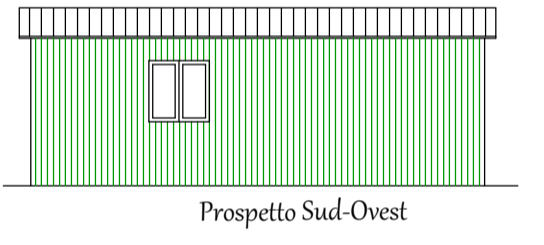
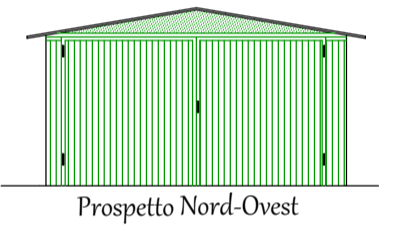
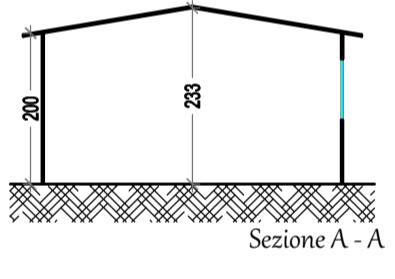
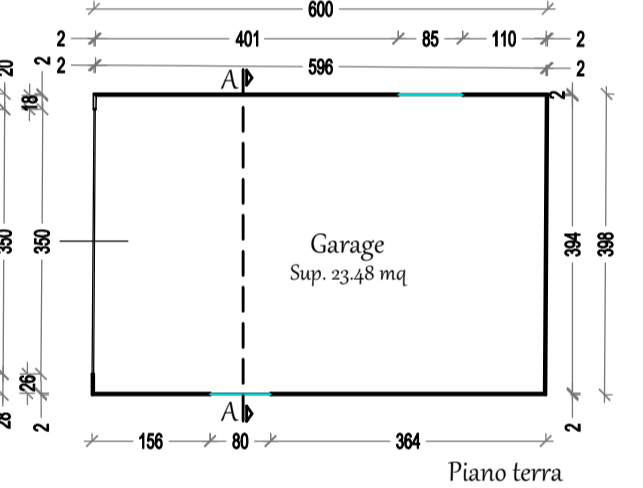
SCALA 1:100



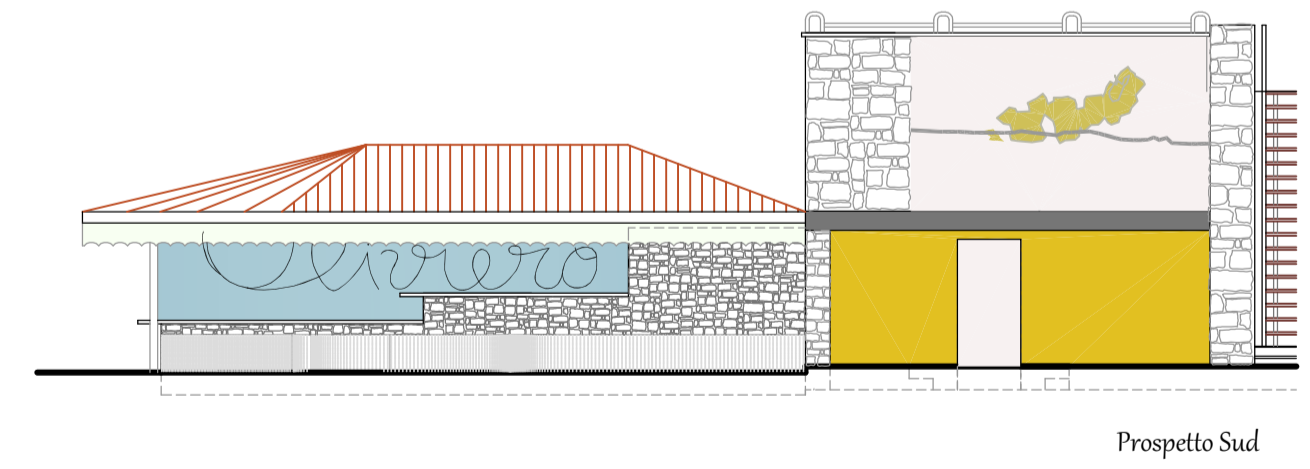
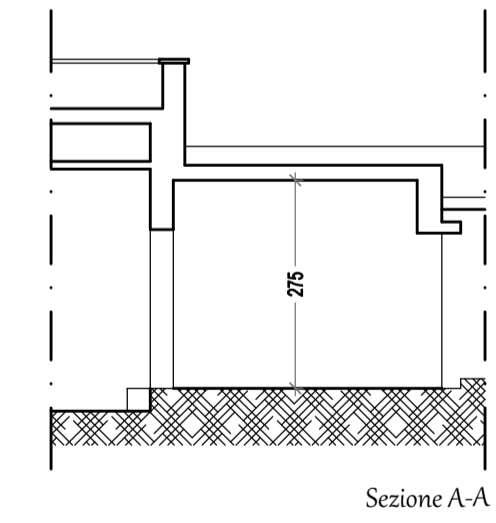
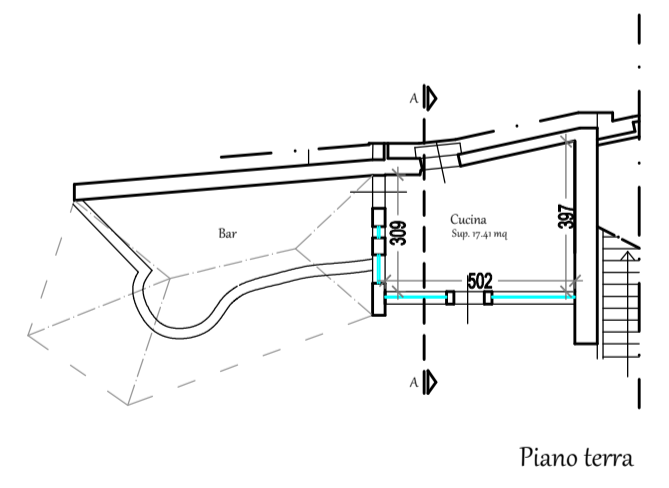
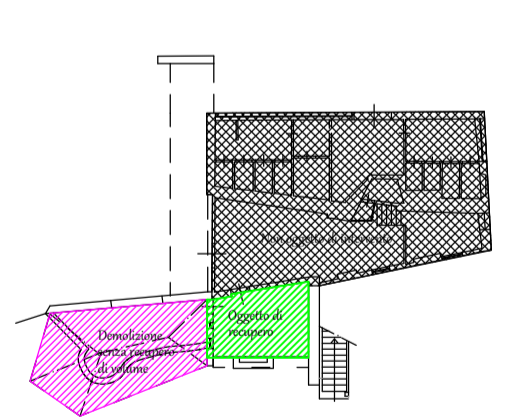
### FABBRICATO N.19 - SCALA 1:100



### FABBRICATO N.20 - SCALA 1:100



### FABBRICATO N.7 - SCALA 1:200 E 1:100

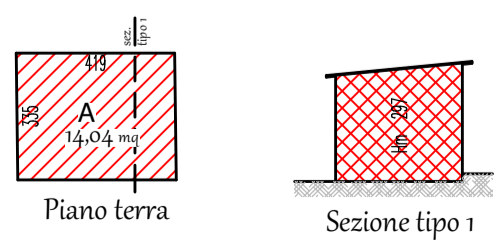


### RIEPILOGO VOLUMI OGGETTO DI RECUPERO

3	Alloggi del personale	Totale = 103.64 mc
4	Alloggi del personale	Totale = 116.00 mc
7	Cucina	Totale = 59.53 mc
13	Locale tecnico	Totale = 12.92 mc
14	Locale tecnico	Totale = 5.81 mc
15	Locale tecnico	Totale = 10.32 mc
16	Locale tecnico	Totale = 3.35 mc
18	Locale di deposito	Totale = 41.69 mc
19	Serra	Totale = 99.05 mc
20	Garage	Totale = 51.58 mc
<b>Totale = 503.89 mc</b>		

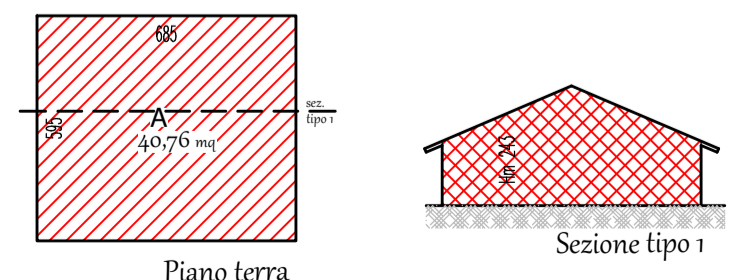
### PLANIVOLUMETRICO

#### Fabbricato 18



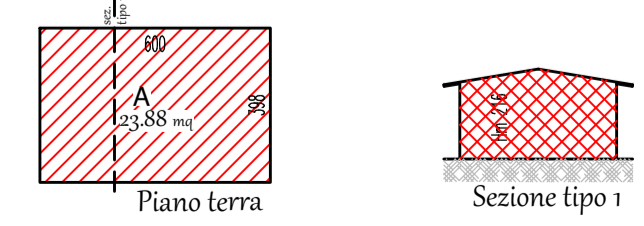
Volume  
A - 14.04 mq x 2.97 ml = 41.69 mc

#### Fabbricato 19



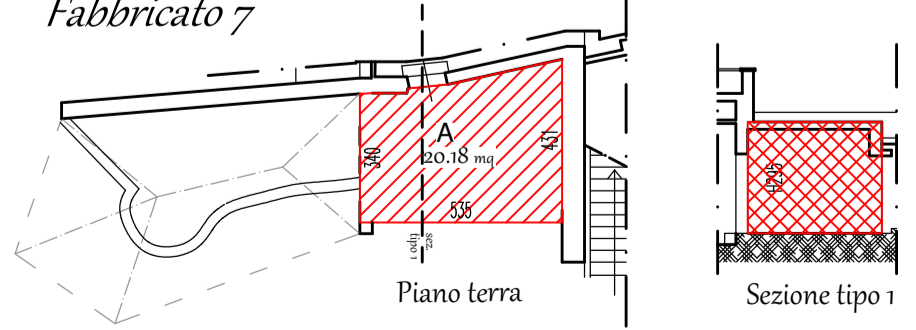
Volume  
A - 40.76 mq x 2.43 ml = 99.05 mc

#### Fabbricato 20



Volume  
A - 23.88 mq x 2.16 ml = 51.58 mc

#### Fabbricato 7



Volume  
A - 20.18 mq x 2.95 ml = 59.53 mc



# COMUNE DI MASSA

Provincia di Massa - Carrara

Settore Urbanistica, Edilizia Privata e Suap

*Variante n.8 al Regolamento Urbanistico con contestuale Piano di Recupero relativo all' Ex Villa Oliviero, viale Lungomare di Levante*



*Giugno 2023*

---

## b) QUADRO CONOSCITIVO

---

Allegato A  
Analisi Storica

---

*Richiedente:*

PAX INTERNATIONAL srl  
con sede in Cascina, via Tosco Romagnola n.742  
C.f.000899404556 - P.iva 04584830485

*Progettisti:*



STUDIO ASSOCIATO BOCELLI ARCHITETTURA AMBIENTE

Via Volterrana n° 51 56030 Lajatico (PISA) tel/fax 0587398070 P.IVA: 01822380505  
info@studiobocelli.com - info@pec.studiobocelli.com

ARCH. ALBERTO BOCELLI

## Relazione storica

Tra la fine del '500 e gli inizi del '600 da vedute panoramiche di Massa la spiaggia era ben delineata e ancora del tutto deserta, la marina faceva da scalo alle merci ed ai generi di prima necessità importati dall'estero, ma l'area era resa inospitale da avverse condizioni ambientali dovuto al disordine idraulico così come in tutta la fascia costiera che si trovava insidiata tra le paludi formatesi nelle depressioni del terreno. Tale situazione faceva sì che la presenza dell'uomo sul litorale fosse limitata ad avvenimenti eccezionali.

Solo successivamente, spinti dalla conquista di nuove di terre, pur scontrandosi con le asperità di un ambiente che andava riscattato, i contadini provenienti dai paesi vicini, ottengono in enfiteusi dei terreni in cui sono obbligati a piantarvi alberi e vigna. Tale obbligo non comprendeva la fissa dimora in loco e quindi ogni giorno facevano ritorno ai loro tuguri. Solo durante l'estate iniziarono a pernottare nei propri campi realizzando le prime capanne e delle casupole.

Nel corso dei secoli successivi la terra ancora inospitale e brulla fu oggetto di molti tentativi di imboschimento, soprattutto di pino domestico (*pinus pinea*) e pino silvestre (*pinus pinaster*), falliti inesorabilmente.

Nel '700, il contadino massese, poiché ostile alla politica forestale del governo, a causa anche dei ripetuti tentativi fallimentari di imboschimento del litorale, prediligeva la coltivazione ortofrutticola di aglio e cipolle, cocomeri e meloni. Inoltre, per salvare le coltivazioni dalla siccità e dal vento era consuetudine abbassare i campi erigendo verso mare delle barriere di sabbia, opportunamente rivestite da ginepri, pruni o da altra vegetazione di tipo mediterraneo.

Fatto sta che all'inizio dell'800 non c'è nemmeno l'ombra di una pineta, sul litorale cresce l'ontano (*Alnus glutinosa*) in varia combinazione o con il leccio o con il pioppo (*Populus alba*). Il pino figura solo in esemplari isolati né è noto se si tratti di pino domestico o silvestre.

Intorno agli anni 40 dell'800 fu fatto un altro tentativo di imboschimento mettendo a dimora piante di pino domestico e silvestre in due diversi momenti. La vegetazione verso la fine dell'800 toccava il più bel successo conseguito sul litorale.

Le pinete seminate mezzo secolo prima stavano finalmente prendendo piede, un cordone di verde che costituiva abbellimento paesitico.





*Fig. 1\_Opera di Santi Macchia*



*Fig. 2\_Opera di Santi Macchia*



Sotto il pino domestico nasceva il leccio, accanto al pino silvestre il pioppo bianco, l'ontano e la farnia, dando vita al bosco litoraneo prezioso per la valorizzazione estetica della costa e per la funzione ambientale.



*Fig. 3\_ Primi stabilimenti balneari a Marina di Massa (fine Ottocento)*

Solo nel 1900 con il prosciugamento delle paludi la terra viene resa abitabile, tant'è che in quegli anni venne scoperta da poeti, letterati e pittori diventando con il suo silenzio ed il suo verde selvaggio una zona turistica molto apprezzata.

In quegli anni a mano a mano che la pineta veniva scoperta e conosciuta, la speculazione si lanciava al suo assalto e macchia, bosco e sottobosco sono stati divorati da edifici spesso pacchiani, copie dell'edilizia cittadina. Tra il 1920 ed il 1943 l'amministrazione comunale intraprese una serie di lavori in seguito ai quali la zona di Rochi e Poveromo assunse un aspetto diverso, si abbellì e si dilatò anche grazie al tracciamento della via interna, fu così che le due località, da luogo appartato e dall'aspetto rude, uscirono dall'isolamento e si dischiusero agli insediamenti di coloro che, forse più del mare, amavano la pace e il silenzio delle pinete.



Tra gli anni Venti fino ai Sessanta Ronchi e Poveromo accolsero, qua e là, ville signorili e pensioni di livello internazionale, circondate da vaste aree pinetate riservate a molte figure di rilievo della cultura italiana, che affascinati dalla bellezza naturale dei luoghi iniziarono a soggiornarvi.

Il bosco litoraneo intorno agli anni Settanta si era ridotto alla parte della pianura costiera, dove il suolo costituito da sabbia è composto da dune e da depressioni umide.

Il pino domestico e silvestre, non autoctoni, ma inseriti dall'uomo circa un secolo prima, vegetano negli ambienti più asciutti e non si rinnovano. Oltretutto con l'inizio delle costruzioni di ville e villini vengono spianate le dune, con la conseguente eliminazione dei pini, in modo da poterli ripiantare con un certo ordine all'interno dei resedi, non considerando che in questo modo va a mancare terreno asciutto di cui il pino ha bisogno.

*Fig. 4\_Lungomare di Marina di Massa (1957)*

Tra le ville realizzate nel 1932 viene costruita la Villa Alpebella del Senatore Armando Angelini, un edificio imponente per dimensione, in stile eclettico, stile architettonico poco aggiornato ma molto diffuso in quel periodo. La Villa è circondata da un'area di pertinenza molto ampia che si estende dal Viale Litoraneo a Via Verdi, in cui oltre all'edificio principale sono ubicati anche due edifici secondari di servizio.

Ai lati del vialetto che dall'ingresso su via Verdi porta alla Villa furono costruiti due giardini all'italiana, caratterizzati da disegni simmetrici ed equilibrati, che definiscono spazi prospettici e quinte scenografiche.

Il giardino all'italiana, conosciuto anche come giardino formale, originario del periodo tardo-

rinascimentale, poi sostituito agli inizi dell'Ottocento dal giardino all'inglese, tra la fine dell'Ottocento ed i primi decenni del Novecento tornò ad essere utilizzato come stile di costruzione dei giardini signorili. Questa tendenza storicistica viene causata, oltre che dal tramontare della passione per i grandi spazi paesaggistici, da un rinnovato interesse verso la nostra tradizione che si accompagnava ad un senso di orgoglio patriottico piuttosto diffuso in quel periodo.

Nel 1956, la Villa viene messa in vendita ed acquistata da Oliviero a novembre dello stesso anno.

Grazie all'aiuto dell'Ingegnere Felice Biondetti e del paesaggista fiorentino Pietro Porcinai vennero eseguiti dei lavori per la realizzazione di un ristorante racchiuso in una struttura moderna realizzata a fianco della Villa ma che prevede delle sistemazioni anche all'aperto con l'utilizzo di strutture metalliche, pavimentazione in pietra del cardoso, piantagione di arbusti siepi, tendaggi e costruzione di pedane in legno. La parte a Ponente era caratterizzata dalla presenza di setti murari in pietra e da finestre tagliate orizzontalmente, mentre la parte a Levante era risolta da una sinuosa vetrata curvilinea, che invadeva il parco circostante, i nuovi locali vennero inaugurati il 12 luglio 1957 dando vita ad un locale notturno molto rinomato per spettacoli e concerti chiamato "Oliviero".

Il Club Oliviero era immerso in uno scenario da sogno, con lampade somiglianti a funghi luminosi che rischiaravano la candida ghiaia dei viali ed un esercito di cameriere pronte ad accogliere i clienti e ben presto diventa uno dei locali più rinomati della riviera insieme a La Capannina di Franceschi e La Bussola di Focette.



*Fig. 5\_Ingresso principale dal Lungomare (anni 60)*





Fig. 6\_Vista esterna del locale "Oliviero"



Fig. 7\_Vista notturna degli esterni del locale "Oliviero"

Nel corso degli anni Sessanta il dancing Oliviero ospita i più grandi nomi della musica leggera tra cui Peppino di Capri, Mina, Ornella Vanoni, Patty Pravo e tra gli altri Fred Bongusto, viene inoltre scelto da molti importanti registi per le riprese dei loro film tra i più noti le ultime scene girate per la pellicola "Una vita difficile" di Dino Risi, del 1961, con Alberto Sordi, il quale alterato e ubriaco veniva allontanato dal locale e barcollando si inoltrava verso la spiaggia sullo sfondo del lungomare ancora sterrato. In quegli anni il complesso si trasforma e viene corredato di piscine.



*Fig. 8\_Vista della piscina principale (anni'60)*



*Fig. 9\_L'Oliviero, fotogrammi da Una vita difficile con Alberto Sordi*





*Fig. 10\_ L'Oliviero, fotogrammi da Una vita difficile con Alberto Sordi*



*Fig. 11\_ Fotogramma da Una vita difficile con Alberto Sordi, Lungomare di Marina Massa davanti al night Oliviero*

Già fortemente provato dal tornado che si abbatté sulla pineta di Ronchi il 28 agosto 1977, in seguito al quale il giardino venne completamente annientato, improvvisamente il 5 novembre 1979 un incendio distrusse il locale e così i cancelli di quel club, che per anni aveva sbaragliato la concorrenza, non si sono più riaperti.

Immaginando di fare una fotografia ad oggi, alle varie strutture che sono presenti all'interno del complesso ci troveremmo davanti ad una molteplice quantità di materiali e finiture che mal si integrano con lo stile della Villa ma anche con i fabbricati già utilizzati per la residenza nel passato.

Negli ultimi anni, a causa delle condizioni meteo avverse che sempre più coinvolgono la fascia costiera, e nonostante le opere di manutenzione effettuate, lo stato del complesso è in forte degrado.

### Fonti bibliografiche e sitografia

- Nocchi M., Nicoli S., *Le ville di Ronchi e Poveromo architettura e società 1900-1970*, Pisa, Pacini Editore, 2020.
- *Ronchi – Poveromo Natura e Memoria*, in Zorzi Giustiniani A. (a cura di), Pontedera, Bandecchi e Vivaldi Editori, 2012.
- *“Brucia un altro locale in Versilia: è la volta del night “da Oliviero”*, in *“L’Unità” firenze-toscana*, 7 novembre 1979.
- Profetti A. (settembre 2016), *“Le ville perdute di Poveromo”*, in *Il Tirreno Massa-Carrara* (<https://www.iltirreno.it/massa/cronaca/2016/09/06/news/le-ville-perdute-di-poveromo-1.14070699>).
- D’Angelo M. (aprile 2017), *“Tristi e abbandonate dopo anni di sfarzo: il declino delle ville”*, in *Il Tirreno Massa-Carrara* (<https://www.iltirreno.it/massa/cronaca/2017/04/08/news/tristi-e-abbandonate-dopo-anni-di-sfarzo-il-declino-delle-ville-1.15167302>).



# COMUNE DI MASSA

Provincia di Massa - Carrara

Settore Urbanistica, Edilizia Privata e Suap

*Variante n.8 al Regolamento Urbanistico con contestuale Piano di Recupero relativo all' Ex Villa Oliviero, viale Lungomare di Levante*



*Giugno 2023*

---

## b) QUADRO CONOSCITIVO

---

Allegato B  
Documentazione fotografica

---

*Richiedente:*

PAX INTERNATIONAL srl  
con sede in Cascina, via Tosco Romagnola n.742  
C.f.000899404556 - P.Iva 04584830485

*Progettisti:*



STUDIO ASSOCIATO BOCELLI ARCHITETTURA AMBIENTE

Via Volterrana n° 51 56030 Lajatico (PISA) tel/fax 0587398070 P.IVA: 01822380505  
info@studiobocelli.com - info@pec.studiobocelli.com

**ARCH. ALBERTO BOCELLI**



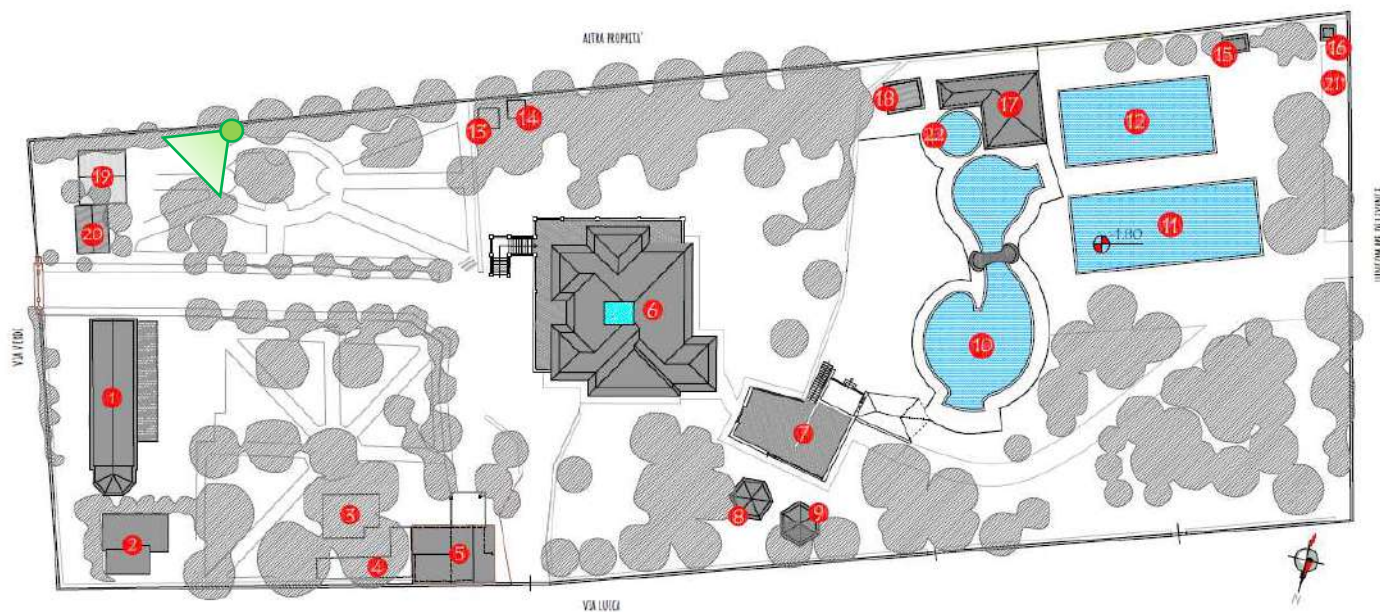




Foto n.2

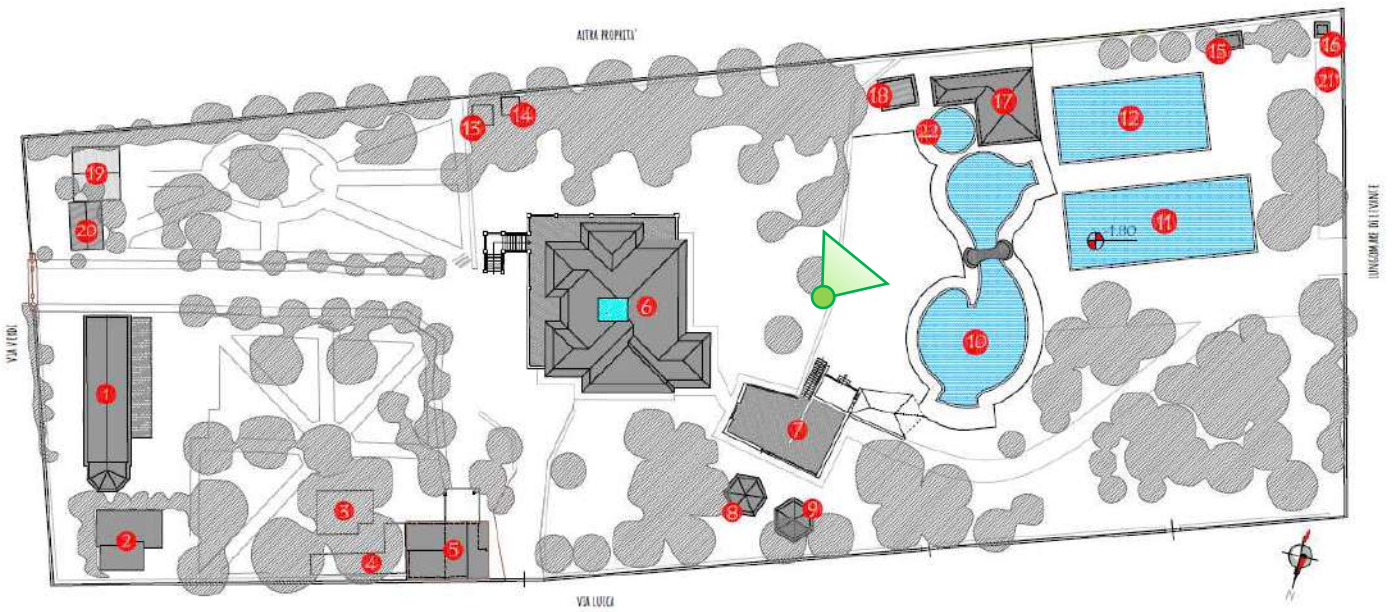




Foto n.3

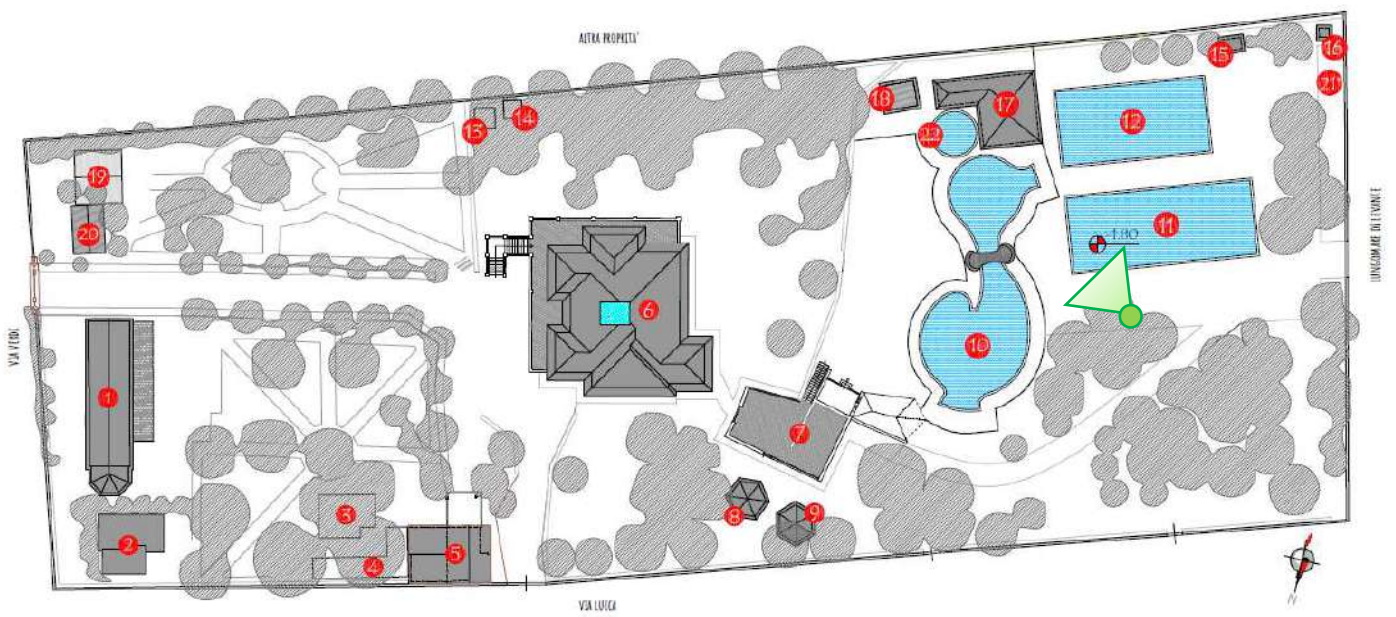




Foto n.4

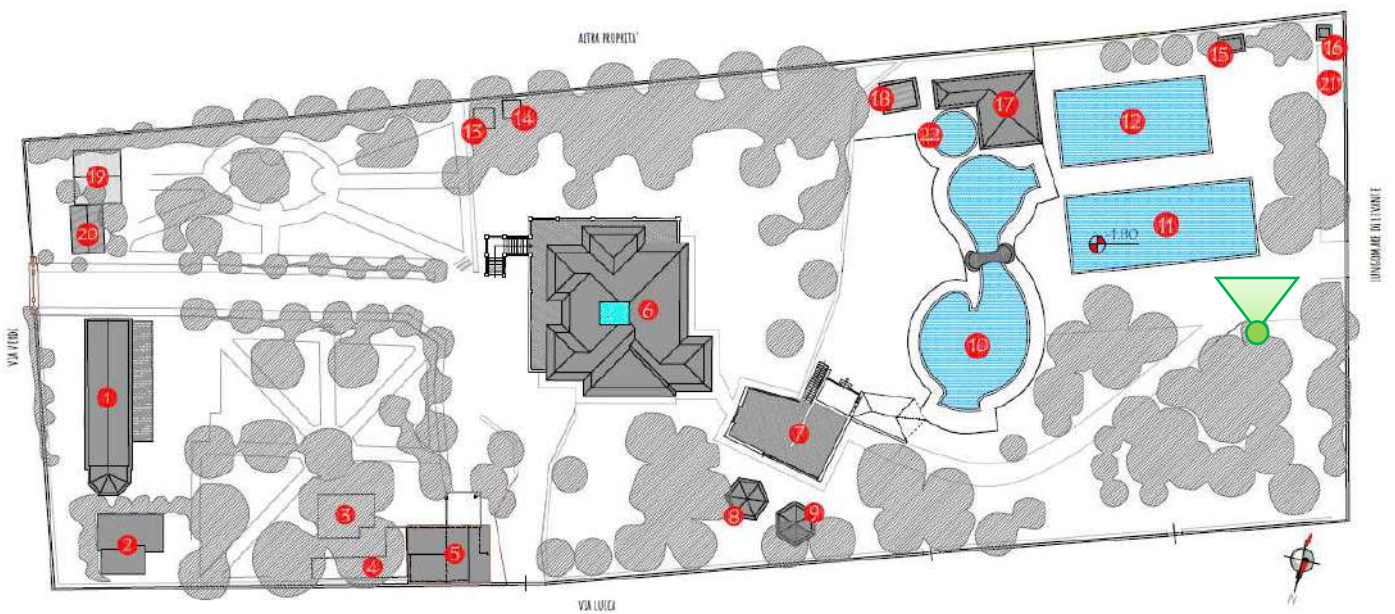




Foto n.5

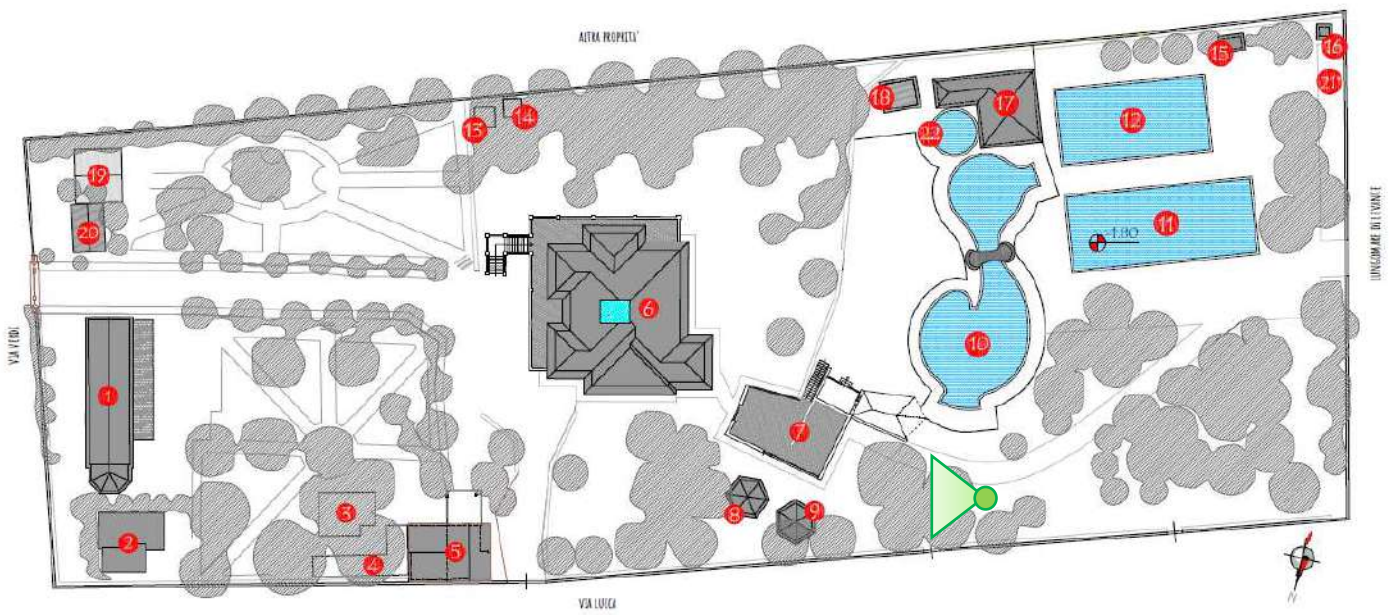




Foto n.6

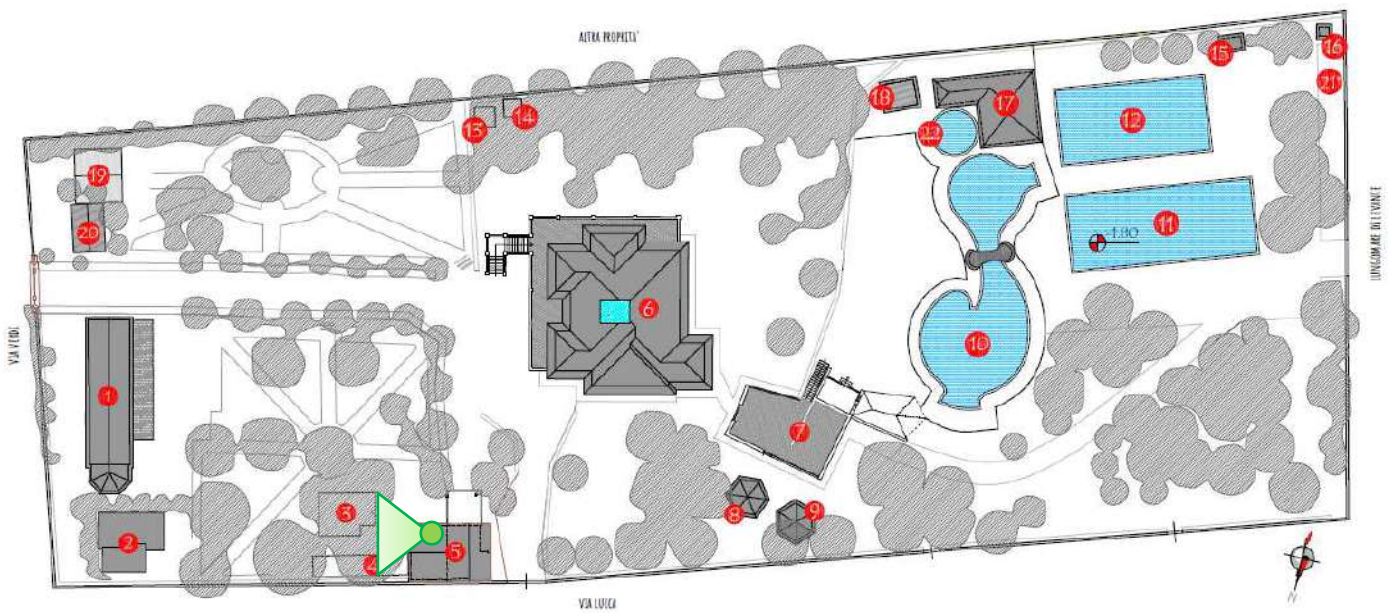




Foto n.7

