

*Area Servizi Finanziari ed Entrate Comunali  
Servizio Entrate Tributi e Catasto  
Ufficio Patrimonio e Espropriazioni*

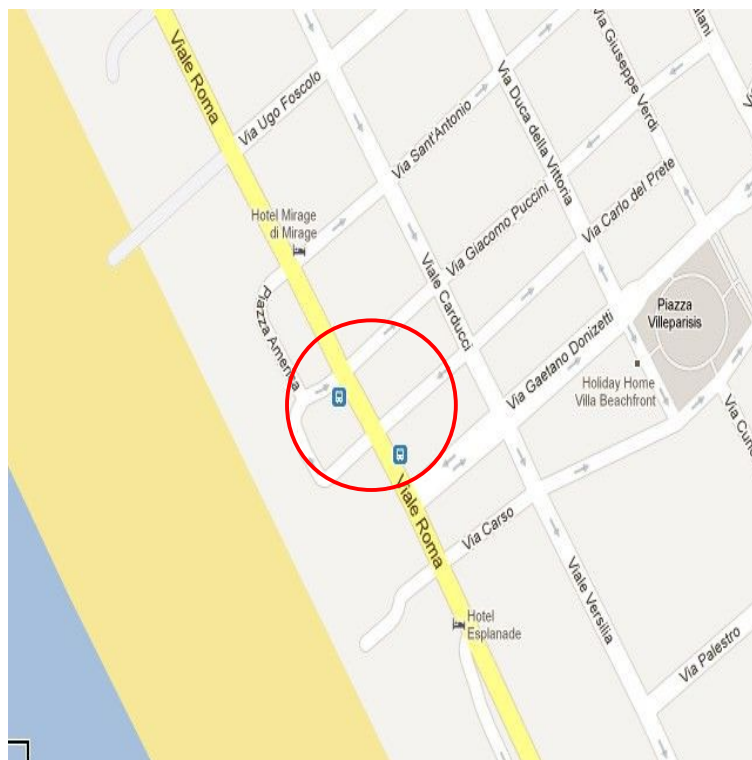
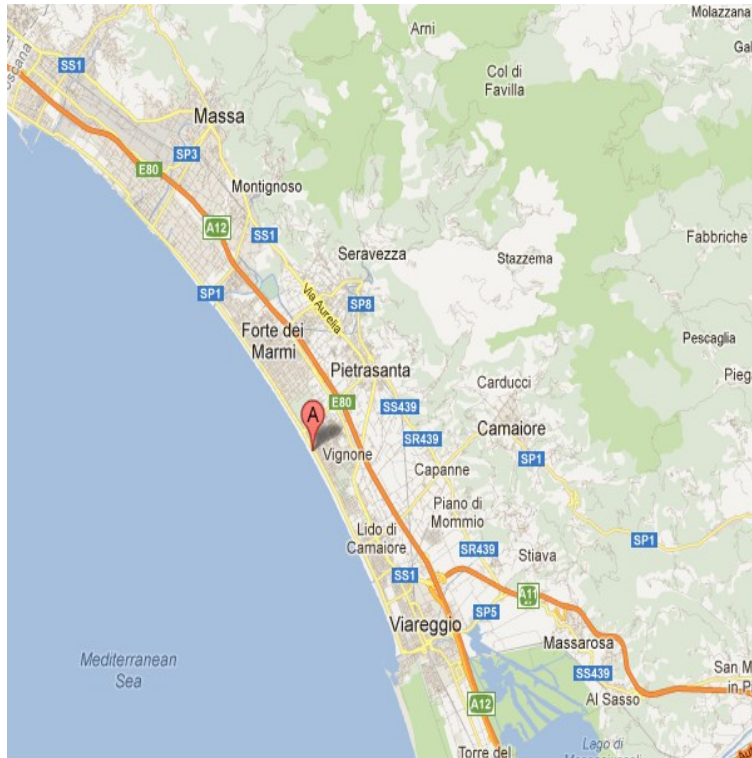
*Dirigente: Dott. Marco Cannata  
Responsabile: Dott. Marco Pelliccia  
Funzionario : Geom. Adolfo Tognocchi*

## **RELAZIONE TECNICA**

**Procedura di vendita di unità immobiliari e di una porzione di unità immobiliari, poste all'interno del fabbricato denominato “Ex Incanto” sito in Comune di Pietrasanta, Loc. Tonfano – Marina di Pietrasanta –**



# Macrolocalizzazione

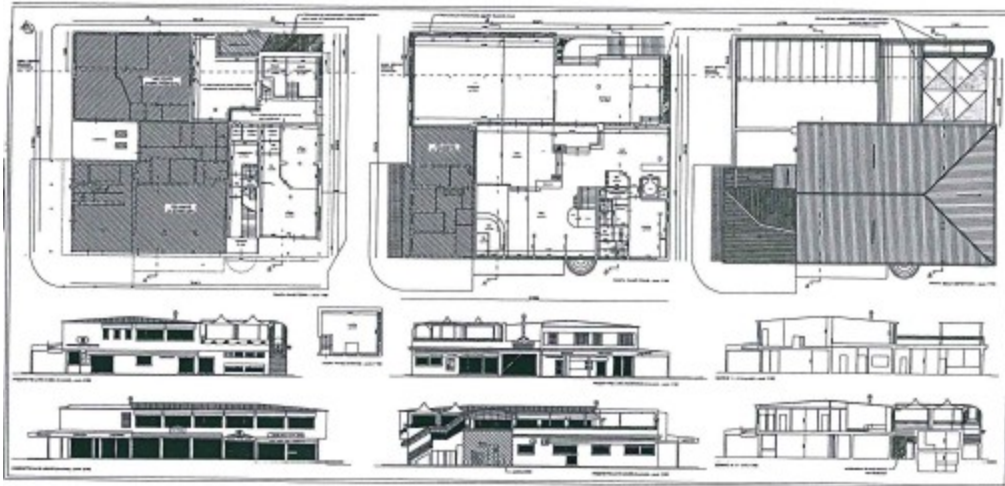


## Descrizione dell'immobile

Le unità immobiliari e la porzione di unità immobiliare oggetto di vendita si trovano all'interno di un più ampio fabbricato posto in Marina di Pietrasanta, località Tonfano, lungo il viale Roma.

Detto fabbricato ricade all'interno di un contesto di insediamenti a prevalente destinazione turistico ricettiva tipologico della marina, essendo il fabbricato collocato in fregio al viale litoraneo e a ridosso delle esistenti strutture balneari.

Il fabbricato, composto da più unità immobiliari ad uso commerciale e terziario, ognuna con proprio accesso autonomo e indipendente, si sviluppa su due piani fuori terra con piccola area di pertinenza antistante il prospetto posto lungo Viale Roma e confina oltre che con il citato viale, con Via Carlo del Prete, con l'area demaniale e con Piazza America (proseguimento di Via Giacomo Puccini).



## Cenni storici :

Dalle ricerche effettuate non è stato possibile reperire dati e atti da poter stabilire la data precisa di realizzazione del fabbricato anche se è possibile ipotizzare che tale costruzione risalgia agli anni 50, in base ai seguenti atti:

- Atto repertorio n. 329, del 10.5.1949, con il quale il Comune concedeva in affitto al Signor Alberto Del Carlo un appezzamento di terreno arenoso per costruirvi uno chalet con pista di pattinaggio ;
- Atto repertorio n. 3372, del 10 agosto 1950, con il quale il Comune autorizzava il sig. Del Carlo a cedere ai Signori Valentino Zopponi e Silvio Sommariva una porzione di terreno al fine di costruirvi una gelateria, un bar con pista da ballo e un ristorante.

## Stato Attuale:

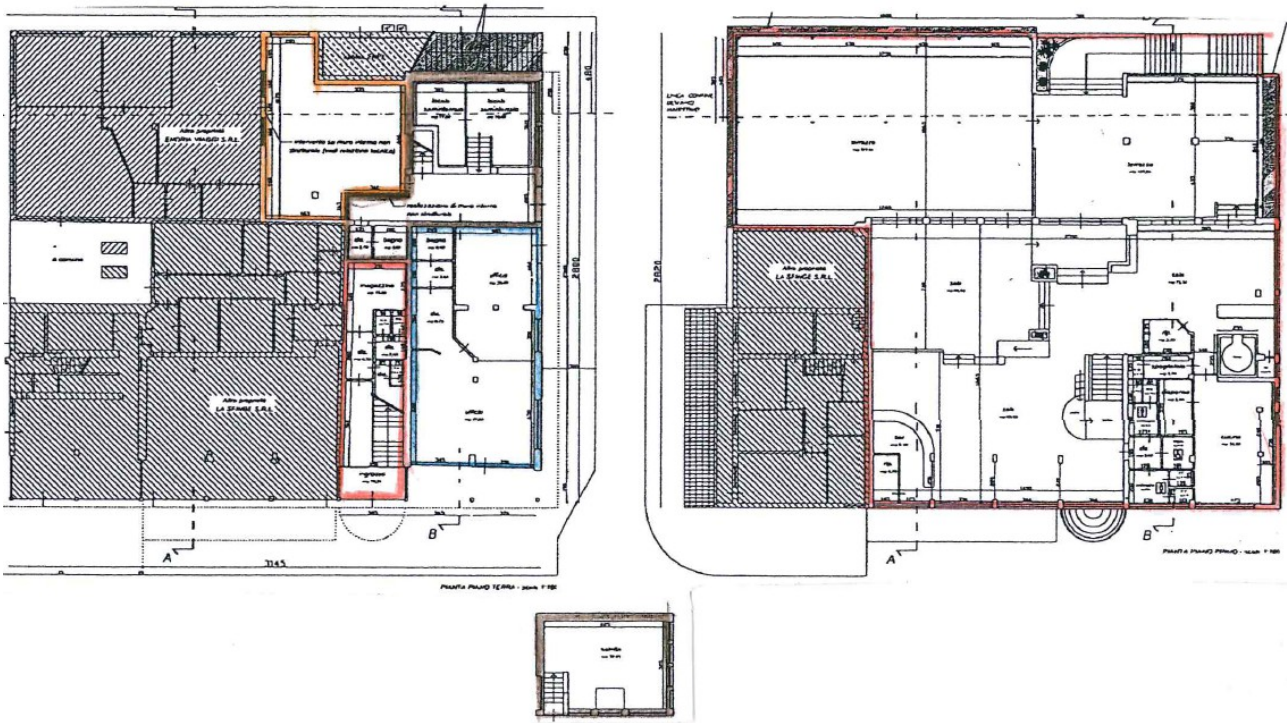
Attualmente il fabbricato nel suo complesso si trova in ordinarie condizioni, se pur le parti comuni necessitano di interventi edilizi finalizzati ad impedire infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura e diretti al risanamento e manutenzione della struttura in cemento armato. Inoltre le parti di fabbricato oggetto della presente relazione necessitano di sistemazioni delle finiture e di una completa revisione degli impianti.

## Lotti previsti in vendita:

- 1) **Lotto n. 1 - Unità Immobiliare già all'insegna " Ristorante La Terrazza":** L'unità immobiliare ad uso commerciale, di circa mq.460 di SUL , è posta per la maggior parte al piano primo del fabbricato (sale, cucina, servizi ecc.) e per una piccola parte al piano terreno (ingresso principale e accessori), collegate tra loro mediante una scala interna. Le finiture interne dei locali sono ordinarie, i pavimenti parte in ceramica e parte in cemento colorato; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; serramenti esterni in alluminio con vetro camera, porte interne tipo "tamburato". L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, impianto idro-sanitario allacciato all'acquedotto pubblico e alla fognatura, impianto di climatizzazione che necessitano di revisione. Tale unità è dotata di un'ampia terrazza di circa mq. 300,00 posta al piano primo lato mare del fabbricato alla quale si accede direttamente dalle sale del

ristorante e anche da una scala esterna posta sul prospetto lato mare del fabbricato. Una porzione di tale terrazza per circa mq. 135,90 e la scala esterna per circa mq. 18,30, ricadono su proprietà del Demanio dello Stato, per il quale il Comune è concessionario. Attualmente l'unità immobiliare risulta libera.

- 2) **Lotto n. 2 - Unità Immobiliare già all'insegna "Agenzia Cav. Dini":** L'unità immobiliare, di circa mq. 110,00 di SUL, è posta totalmente a piano terra del fabbricato con accesso diretto dal marciapiede lato Viale Roma. Detta unità è stata oggetto di completa ristrutturazione in tempi recenti e presenta finiture interne di buona qualità e in buone condizioni manutentive, con i pavimenti in parquet di legno, con pavimenti e rivestimenti dei servizi in ceramica, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; con i serramenti esterni in alluminio con vetro camera, con porte interne in mdf laccate. L'unità immobiliare in questione è dotata di impianto elettrico, impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, impianto idro-sanitario allacciato all'acquedotto pubblico e alla fognatura, impianto di climatizzazione. Tale unità è stata in passato utilizzata da un'agenzia immobiliare e recentemente da una attività commerciale e attualmente risulta libera.
- 3) **Lotto n. 3 - Porzione di unità immobiliare già parte del fondo ex Arte Mare:** La porzione immobiliare di circa mq. 68 è posta a piano terra del fabbricato. Detta porzione è stata oggetto di completa ristrutturazione in tempi recenti e presenta finiture interne di buona qualità e in buone condizioni manutentive con i serramenti esterni in alluminio con vetro camera. La porzione di unità immobiliare è dotata dei vari impianti e attualmente è in uso ad una agenzia di viaggi con concessione in scadenza al 31.12.2020, senza alcuna possibilità di proroga o rinnovo tacito, salva la facoltà dell'Amministrazione di procedere, anche prima della relativa scadenza alla revoca senza che il concessionario possa pretendere alcun indennizzo. Parte di detta porzione ricade sulla proprietà del Demanio dello Stato, circa mq. 26,00 di superficie coperta, per la quale il Comune è concessionario. Per tale porzione è prevista la prelazione da parte dell'attuale utilizzatore;
- 4) **Lotto n. 4 - Unità immobiliare già porzione del fondo "ex Arte Mare":** L'Unità immobiliare di circa mq. 95 è posta parte a piano terra, parte al piano seminterrato e parte al piano mezzano del fabbricato con accesso da Piazza America (prolungamento di Via Puccini). Detta porzione è stata oggetto di completa ristrutturazione in tempi recenti e presenta finiture interne di buona qualità e in buone condizioni manutentive con i serramenti esterni in alluminio con vetro camera, con porte interne in mdf laccate. L'unità immobiliare in questione è dotata dei vari impianti. Unità attualmente in concessione ad un consorzio turistico fino 31.12.2020, ma con l'impegno dello stesso consorzio a rilasciare l'immobile entro 60 giorni dalla richiesta dell'Ente proprietario. Parte di tale unità, circa mq. 20,00 di superficie coperta ricade sulla proprietà del Demanio dello Stato, comprendente parte del piano seminterrato e parte del piano mezzano, per la quale il Comune risulta concessionario. Per tale porzione è prevista la prelazione da parte dell'attuale utilizzatore;



Nelle piante sopra riportate sono indicati in linea di massima i lotti previsti in vendita:

- Lotto n.1 contornato con il colore rosso;
- Lotto n. 2 contornato con il colore azzurro;
- Lotto n. 3 contornato con il colore arancio;
- Lotto n.4 contornato con il colore marrone .

Nelle superfici indicate per le singole unità non sono state riportate le dimensioni delle aree catastalmente identificate come Bene Comune Non Censibile e della Cabina Enel posta sul lato Sud-Ovest adiacente all'ufficio ex “Arte Mare” in quanto non significative.

#### Identificativi catastali delle Unità immobiliari oggetto di vendita:

Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta (LU)

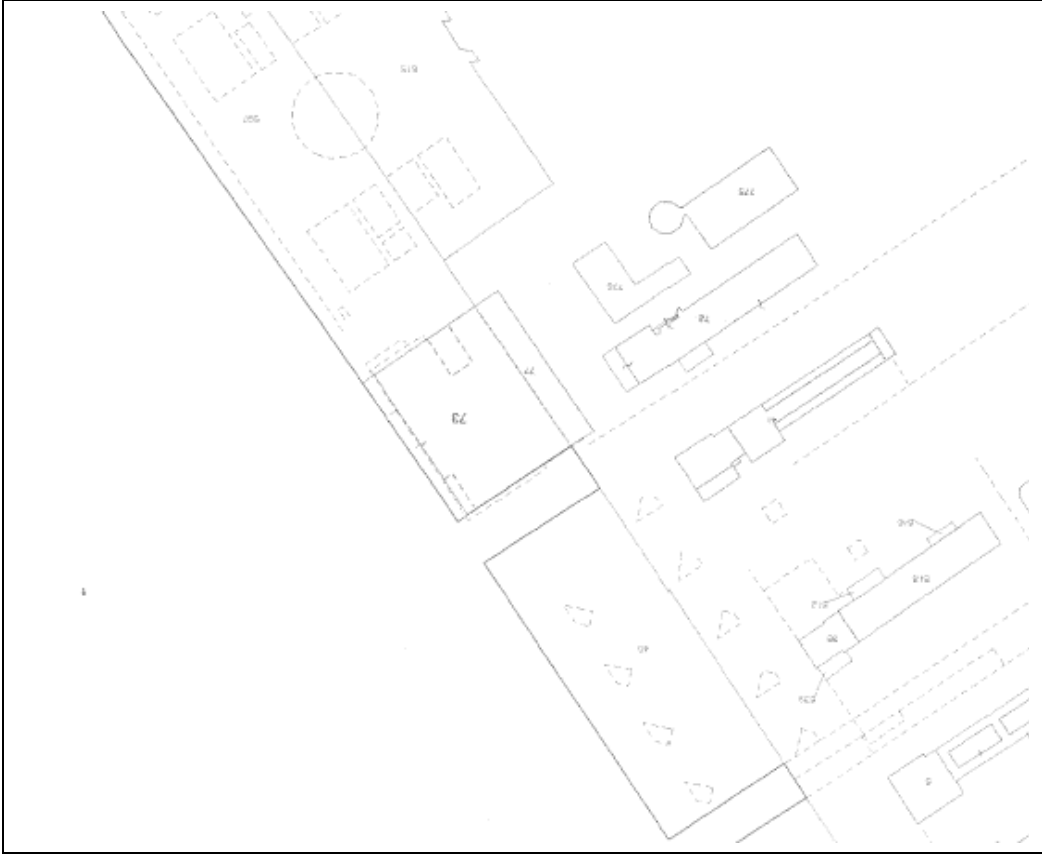
- **Lotto n. 1**- Unità Immobiliare già all'insegna “Ristorante La Terrazza” : Foglio **38** – Particella **73** – Sub. **12** – Categoria C/1 – Classe 3 – Consistenza 548 mq – Rendita € 19.443,36 ;
- **Lotto n.2** - Unità Immobiliare già all'insegna “Agenzia Cav. Dini” : Foglio **38** – Particella **73** – Sub. **3** – Categoria A/10 – 4 vani – rendita € 1.332,46 ;
- **Lotto n. 3** - Porzione di Unità Immobiliare già all'insegna ex “Arte Mare”p. : Foglio **38** – Particella **73** – Sub. **4** parte – Categoria F/3;
- **Lotto n. 4** - Unità Immobiliare già porzione del fondo all'insegna ex “Arte Mare”p : Foglio **38** – Particella **73** – Sub. **4** parte Categoria F/3.

#### Identificativi catastali delle parti di fabbricato ricadenti sulla proprietà del Demanio dello Stato :

Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta (LU)

- Parte di fabbricato pertinente l'unità Immobiliare già all'insegna “Ristorante La Terrazza” (Lotto n. 1) : Foglio **38** – Particella **73** – Sub. **11** ; Particella **77** -Sub. **3**;

- Parte di fabbricato pertinente la porzione dell'unità Immobiliare già all'insegna “Arte Mare”, attualmente in concessione ad agenzia viaggi (Lotto n. 3) : Foglio **38** – Particella **73** – Sub. **10** parte; Particella **77** – Sub. **2**;
- Parte di fabbricato pertinente l'unità Immobiliare già porzione del fondo all'insegna “Arte Mare”, attualmente in concessione a consorzio turistico (Lotto n. 4) : Foglio **38** – Particella **73** – Sub. **10**.

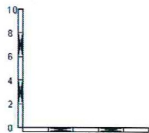
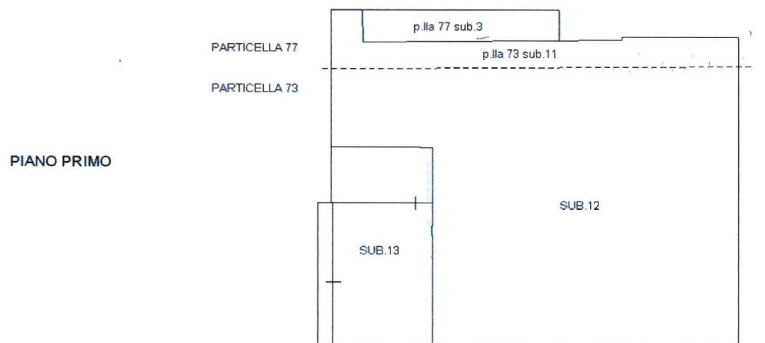
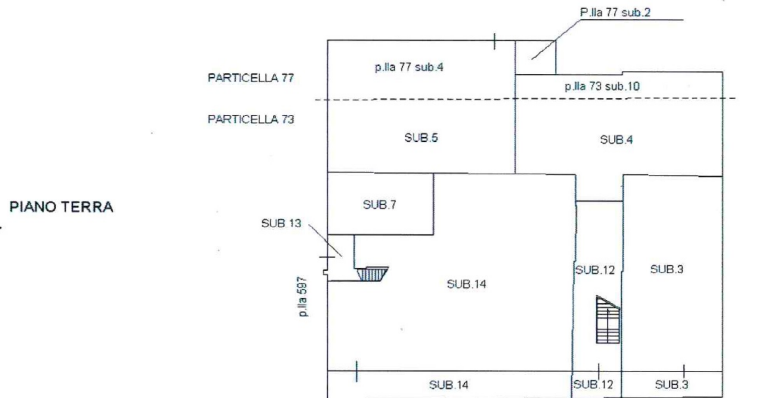


**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Pieracci Andrea  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pisa N. 01426

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

Comune di Pietrasanta	Protocollo n.	del
Sezione: Foglio: 38 Particella: 73	Tipo Mappale n. 226161	del 13/12/2013
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500	



**Dalle verifiche effettuate risulta necessario aggiornare alcune situazioni catastali.**

### **Provenienze:**

Il terreno su cui insiste il fabbricato è pervenuto al Comune di Pietrasanta dal Demanio Patrimoniale dello Stato con gli atti ai rogiti Cavaliere Alfredo Rovinetti, rep. n. 2180, del 15 luglio 1931 e rep. n. 2184 del 5 agosto 1931, assieme ad una vasta area di arenile che va dal confine del Comune di Forte dei Marmi al confine del Comune di Camaiore attraversando tutto il territorio comunale, mentre il fabbricato per incameramento con atto trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa del 12/6/1991, reg. Part. n. 5267.

### **Destinazione Urbanistica:**

- L'immobile ricade all'interno del vigente Piano di Utilizzazione degli Arenili (P.U.A.), variante al Piano particolareggiato degli Arenili ed è indicato nella tavola n. 6 Allegato "N" con destinazione commerciale con la lettera "H" e "I" come da elaborato allegato al P.U.A.

Nel vigente RU l'immobile è compreso nelle ZONE PER EDIFICI COMMERCIALI, EDIFICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E PER LA FRUIZIONE COMUNE, SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO (D10.3 - Art. 46 quiquies delle N.T.A.) e nello specifico, per esso valgono le limitazioni di cui all'art. 7 del Piano di Utilizzazione degli Arenili quale piano attuativo redatto ai sensi dell'art. 1 delle NTA del PRGC vigente.

L'art. 7 del PUA prevede "...omissis... è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso commerciale limitatamente all'utilizzo di: bar, ristorante, pizzeria pub; oltre alla destinazione ad uso pubblico o di interesse pubblico, ...omissis..." e art. 8 "...omissis... non è consentito il frazionamento di questi edifici in più unità immobiliari".

La pianificazione urbanistica del comune, attualmente in vigore, si è avvalsa della normativa in materia di valorizzazione di immobili pubblici, legge n. 241/2011 che delega alle regioni la disciplina delle procedure semplificate per l'approvazione del Piano di alienazioni e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale, non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali, che costituisce variante contestuale agli strumenti urbanistici vigenti al fine di determinare le destinazioni d'uso degli immobili per una maggiore valorizzazione degli stessi. Con l.r.T. n. 8/2012 sono state emanate le norme regionali titolate: *Disposizioni urgenti in materia di alienazione e valorizzazione di immobili pubblici* con cui sono disciplinate la procedura semplificata per l'approvazione di varianti urbanistiche relative ai piani di alienazione e valorizzazione.

Il comune di Pietrasanta, per quanto sopra, con delibera di giunta n.141 del 24.06.2016 e successiva delibera di C.C. n. 62 del 07.12.2016, ad oggetto "Piano triennale per le alienazioni e valorizzazioni del patrimonio comunale anni 2016-2018 – annuale 2016- Variazione N.2, ha adottato variante urbanistica, che relativamente all'unità immobiliare attualmente all'insegna "La Terrazza" ha introdotto in aggiunta alle destinazioni previste dalla vigente normativa anche la destinazione d'uso a residenziale. Disposizione definitivamente approvata con Del.C.C. n. 10 del 08/03/2017, pubblicata sul B.U.R.T. n. 12 del 22/03/2017.

### **Conformità edilizia:**

L'impianto originale dell'edificio risale agli anni '50 e successivamente l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi i cui principali sono stati autorizzati come segue:

- Nulla Osta Edilizio n. 5 del 13.01.1950;
- Nulla Osta Edilizio n. 143 del 18.04.1959;
- Autorizzazione Edilizia n. 172 del 15.04.1966;
- L.E. n.187 del 02/08/1972;
- C.E. n. 46 del 11/03/1983;
- C.E. n. 148 del 30/06/1983 in variante alla C.E. 46/1983;
- C.E. n. 219 del 09/12/1997;
- C.E. n. 229 del 19/10/1998 in variante alla C.E. 219/1997;
- C.E. n. 22 del 25/01/2000 in variante alle C.E. 219/1997 e 229/1998;
- Permesso di Costruire n. 15 del 18.04.2012 (Autorizzazione Unica n. 65 del 05.06.2012);



- Accertamento di conformità in sanatoria n. 53 del 2012.2013;
- Comunicazione di attività edilizia libera prot. 24845 del 18.07.2014 (Pratica n. 2443/2014 in esecuzione di quanto previsto dalla Delibera di Giunta Comunale n. 108 del 6.6.2014;

### **Vincoli e servitù:**

L'immobile ricade, ai sensi dell'articolo 136 del D.L. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), nel vincolo di cui alla lettera "D" Fascia Costiera istituito con D.M. 26/03/1953 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia costiera sita nel Comune di Pietrasanta).

Non risulta la presenza di alcuna servitù da titolo e durante il sopralluogo effettuato non è stata rilevata la presenza di alcuna servitù apparente.

Per le porzioni di edificio ricadenti sull'area demaniale è in corso di validità concessione demaniale per le quali vige la normativa relativa.

Inoltre l'immobile in oggetto non è inserito nell'elenco di edifici da tutelare allegato al PRGC vigente e non è sottoposto ai vincoli di cui alla L. 1089/39 - D.Lgs 490/99, titolo I, sulla tutela monumentale e D.Lgs. 42/2004, art. 10, comma 1, e s.m. i. in quanto realizzato nel 1962 e quindi la sua esecuzione non risale ad oltre settanta anni.

### **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE**

Le unità immobiliari sono state dotate di attestato di prestazione energetica redatto in data 18/10/2013 come segue:

- Unità immobiliare già all'insegna "RISTORANTE LA TERRAZZA": edificio classe E;
- Unità immobiliare già all'insegna "AGENZIA cav.DINI": edificio classe G;
- Porzione di unità immobiliare già all'insegna "Arte Mare" : edificio classe ==;
- Unità immobiliare già porzione fondo "ex Arte Mare" : edificio classe ==;

### **PREZZO A BASE D'ASTA**

Il prezzo a base d'asta dei singoli lotti è il seguente:

- Lotto n. 1 (comprensivo del sub-ingresso in concessione demaniale): € . 1.200.000,00;
- Lotto n. 2 : € . 400.000,00;
- Lotto n. 3 ( comprensivo del sub-ingresso in concessione demaniale) : € . 220.000,00;
- Lotto n. 4 ( comprensivo del sub-ingresso in concessione demaniale) : € . 210.000,00;

Il soggetto interessato dovrà presentare offerta distinta per ogni singolo lotto cui è interessato. L'aggiudicazione avverrà a favore della migliore offerta per ogni singolo lotto.

**GLI INTERESSATI POTRANNO VISIONARE TUTTI GLI ATTI RELATIVI AI VARI LOTTI MEDIANTE ACCESSO DA ESERCITARE PRESSO L'UFFICIO PATRIMONIO.**