

*DIREZIONE FINANZE E PATRIMONIO
Dirigente: Avv. Massimo Dalle Luche
Servizio Gestione Patrimonio*

RELAZIONE

allegata a bando di gara

LOTTO 1

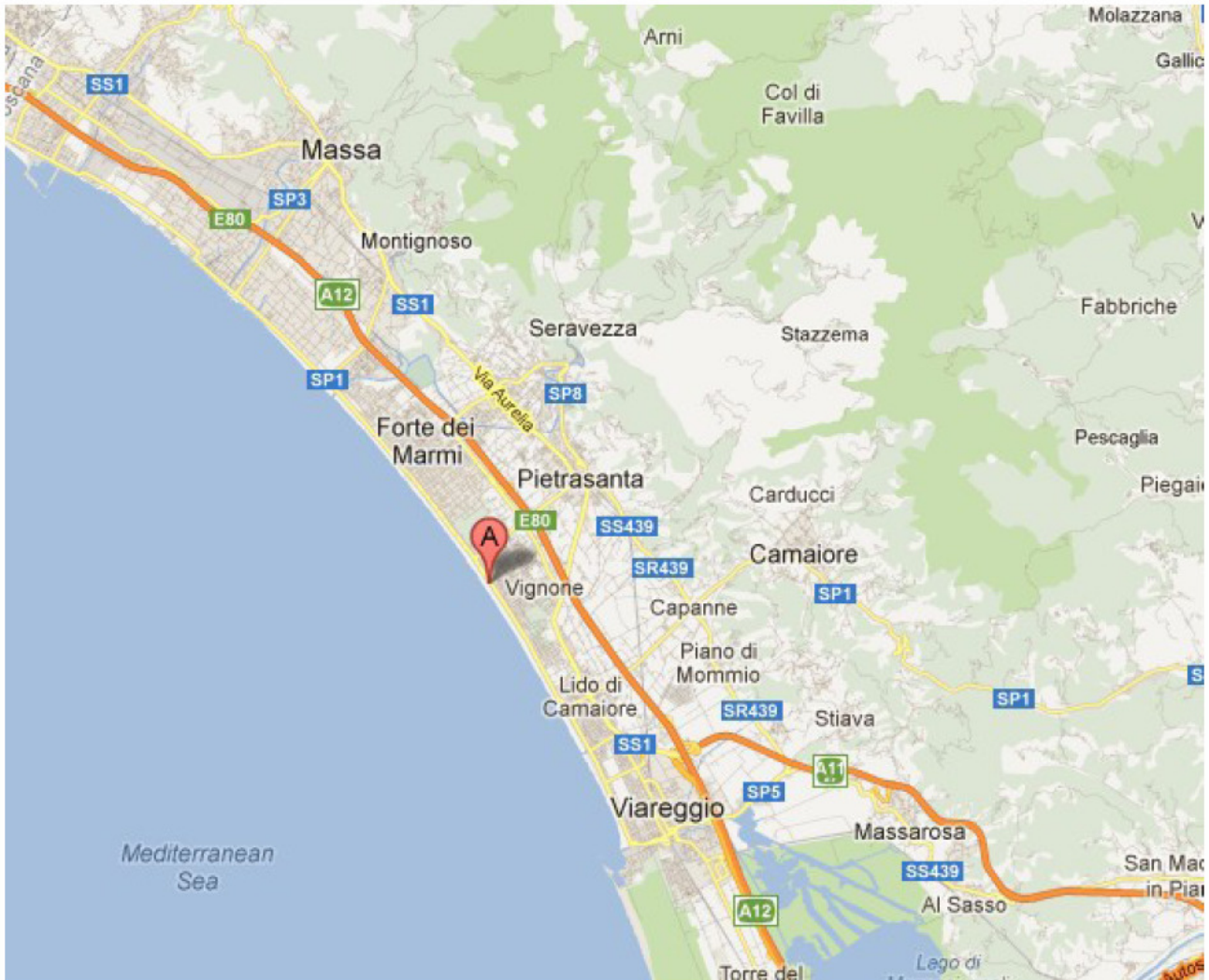
**Immobile denominato “Jamaica Pub”
sito nel comune di Pietrasanta (LU)
Frazione Marina di Pietrasanta Località Tofano**



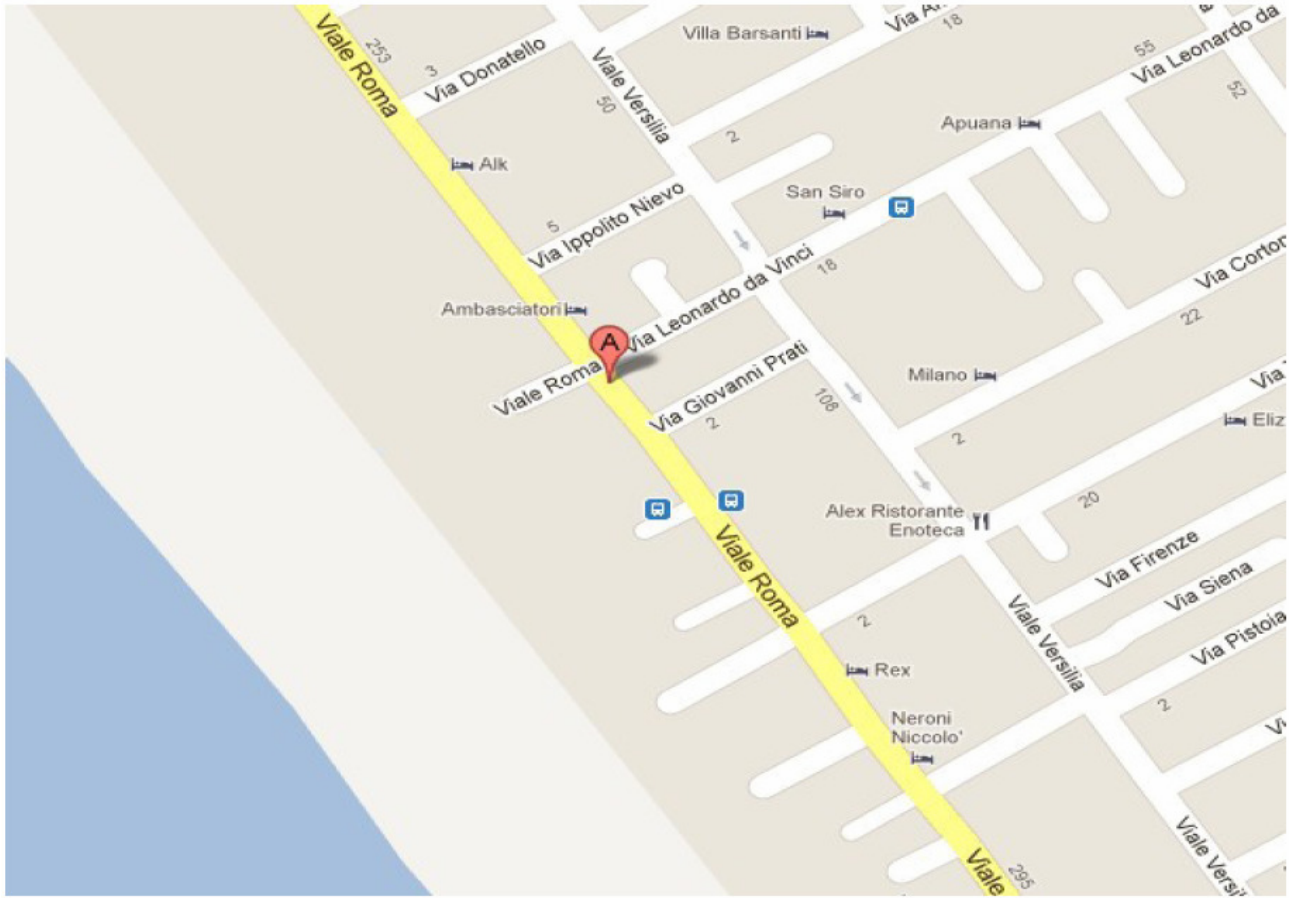
1. Descrizione dell'immobile

Il fabbricato oggetto di valutazione è un immobile ad uso commerciale situato nella località Tonfano della frazione Marina di Pietrasanta del Comune di Pietrasanta e precisamente lungo il viale Roma (attuale lungomare) al numero civico 38.

Macrolocalizzazione



Microlocalizzazione



Presso tale immobile veniva gestita un'attività di ristorante, bar, pizzeria all'insegna "Jamaica Pub" ora chiusa.

Il contesto in cui l'immobile è ubicato è quello degli 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.

L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra con area di pertinenza esclusiva circostante.

Al piano terra sono ubicate la cucina, quattro sale, i servizi igienici con antibagno, la cantina, la centrale termica, il vano scala e tre tettoie, una delle quali è stata recentemente demolita.

Al piano primo sono presenti due camere e un locale deposito, oltre al vano scala che conduce alla copertura piana.

L'intero lotto comprensivo del fabbricato e dell'area esterna di proprietà esclusiva ha una superficie catastale di mq. 735.

All'edificio si accede, tramite l'ingresso principale direttamente dal marciapiede di Viale litoraneo Roma.

Il fabbricato e il suo sedime di pertinenza formano corpo unico e confinano: a Nord-Est con Viale litoraneo Roma, a Sud-Est con area di proprietà comunale in concessione a stabilimento balneare, a Sud-Ovest con area demaniale e a Nord-Ovest con prolungamento di Via Leonardo da Vinci (Estratto di mappa Allegato 1).

Dai documenti reperiti presso gli uffici comunali si rileva con ragionevole certezza che il fabbricato sia stato realizzato negli anni tra il 1952 e il 1955. Negli anni successivi il fabbricato è stato oggetto di vari interventi di ampliamento.

Attualmente l'immobile si trova in mediocri condizioni manutentive, sia internamente sia esternamente.

La struttura portante è in muratura, le facciate intonacate e tinteggiate, la copertura piana con manto impermeabile.

La parte esterna di pertinenza, dove insisteva il portico abbattuto, è pavimentata alla palladiana con scaglie di marmo a spacco.

Le parti porticate esterne hanno struttura con tubolari di ferro e travature di tipo reticolato sempre in ferro, con copertura in parte in lastre ondulate e in parte in lastre di lamiera grecata.

Le finiture interne sono di normale fattura: pavimenti in parte in ceramica e in parte in piastrelle di graniglia, pavimenti e rivestimenti dei servizi in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; parte dei soffitti sono controsoffittati. I serramenti esterni sono in parte in legno con vetro semplice e in parte in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato. L'edificio è dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, impianto idro-sanitario allacciato all'acquedotto pubblico e alla fognatura. Una delle solette di copertura, in laterocemento, è crollata e deve essere ricostruita; così come deve essere ricostruita, al fine della messa in pristino, la tettoia esterna che è stata demolita.

Sia la struttura, sia le finiture, sia gli impianti versano in cattivo stato di manutenzione e abbisognano di un significativo intervento di manutenzione straordinaria (Documentazione fotografica Allegato 2).

2. Identificativi catastali

L'immobile oggetto della presente valutazione risulta censito come segue:

Catasto Fabbricati Comune di Pietrasanta (LU)

Foglio 38 – Particella 234 – Categoria C/1 – classe 5 - consistenza mq. 268 - rendita € 12.872,17 (Visura catastale Allegato 3).

3. Conformità catastale

Ai sensi del comma 14 del D.L. 31 maggio 2012 n. 78, il tecnico incaricato di redigere perizia estimativa, a seguito del sopralluogo e del riscontro della planimetria catastale, ha verificato che non c'è conformità tra lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio.

Infatti manca la tettoia che originariamente era posta sul fronte principale (lato Viale litoraneo Roma) che è stata demolita per la tutela della pubblica incolumità. Inoltre sono state riscontrate alcune lievi difformità rispetto alla planimetria catastale quali la presenza di un pilastro non riportato graficamente nel locale cantina del P.T. e la presenza di alcune tramezzature nel locale cucina.

Si precisa che l'Agenzia del Territorio, con la circolare 2/2010 ha fornito chiarimenti sugli obblighi introdotti dal comma 14 dell'Art. 19 del D.L. 78/2010.

In particolare ha precisato che in presenza di difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto di un immobile e la sua configurazione catastale (spostamento di porte, tramezzi ecc.) non è obbligatorio presentare la dichiarazione di variazione in catasto poiché tali interventi non modificano la rendita: la planimetria catastale, quindi, è da considerarsi conforme anche in presenza di piccole variazioni che non incidono sulla rendita.

Pertanto fatta eccezione per la tettoia demolita per la quale occorre la messa in pristino oppure l'aggiornamento catastale, le rimanenti piccole differenze non incidono sulla conformità catastale (Planimetria catastale Allegato 4 - Planimetria con individuazione differenze Allegato 5).

Oltre a quanto sopra si segnala che l'immobile è stato oggetto di verifica, da parte dell'amministrazione comunale, per ciò che riguarda la consistenza e la posizione dei confini

della particella. E' emerso che il resede esclusivo posto sul lato Sud-Est, sconfina sulla particella confinante che è catastalmente censita alla partita "strade".

Ciò significa che oltre all'alienazione dell'immobile oggetto della presente valutazione, occorre anche prendere in considerazione la cessione della porzione di area sopra citata, la quale dovrà essere preventivamente frazionata.

4. Provenienze

Per quanto riguarda il terreno sul quale è stato edificato l'immobile, esso è pervenuto al Comune di Pietrasanta in quanto facente parte di una più vasta porzione di arenile che va dal confine del Comune di Forte dei Marmi al confine del Comune di Camaiore attraversando tutto il territorio comunale. Con atti a rogito Cavaliere Alfredo Rovinetti, repertorio n. 2180, in data 15/07/1931 e repertorio n. 2184 in data 5/08/1931 il Comune di Pietrasanta acquisì dal Demanio Patrimoniale dello Stato una fascia di arenile.

Su detta porzione di terreno, data in concessione, è stato realizzato il fabbricato sopra descritto ed allo scadere della concessione l'immobile è stato incamerato dal Comune con atto in forma pubblica a rogito Dott. Patrizio Belli (segretario comunale del comune di Pietrasanta) in data 6 agosto 1991 rep. 13450, registrato a Viareggio il 21 agosto 1991 al n. 2392 e trascritto alla Conservatoria di Pisa in data 8 ottobre 1991 al n. 8130 del registro particolare (Titoli di provenienza Allegato 6).

5. Destinazione e conformità Urbanistica

L'immobile ricade all'interno del 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 "E" che consente un'area di espansione come da elaborato allegato al P.U.A.

Nel vigente PRGC 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) 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 ...omissis..." e art. 8 "...omissis...non è consentito il frazionamento di questi edifici in più unità immobiliari". È inoltre rappresentato nella tavola n. 6 Allegato "N" con destinazione commerciale con la lettera "E" che consente un ampliamento come ivi rappresentato in questa valutazione. Ai sensi dell'art.10 lettera B delle vigenti NTA del PUA su tale immobile è consentito un incremento una-tantum della Superficie Utile Lorda (SUL) secondo la modalità e il dimensionamento specificato nelle schede allegate il cui contenuto è prescrittivo. Laddove è prevista la demolizione di parti di edifici e l'ampliamento come previsto nella schedatura, gli interventi da effettuare devono formare oggetto di richiesta dello stesso titolo autorizzativo. Il massimo ampliamento previsto nella schedatura definito ambito di espansione, deve comunque essere contenuto all'interno del perimetro definito come Superficie Coperta Massima. Le verande coperte indicate nelle schede non si possono chiudere neppure a titolo precario. Dove non è esplicitamente indicato, l'altezza dei manufatti ampliati non deve superare quella massima dei fabbricati esistenti.

Sull'immobile è stata adottata variante urbanistica con Deliberazione di Consiglio Comunale n.21 del 20/06/2012, pubblicata sul BURT del 04/07/2012. Attualmente è in corso la procedura che porterà all'approvazione in Consiglio Comunale di tale variante entro il termine di scadenza della presentazione delle offerte. L'immobile pertanto viene messo a bando con la destinazione adottata considerata come approvata. Qualora la variante non

vedesse approvazione entro tale data, l'Amministrazione si riserva ogni più ampia facoltà di non procedere all'aggiudicazione.

Nello specifico, tale variante prevede variazione alla normativa tecnica dell'art. 46bis delle NTA del PRGC vigente al fine di ampliare le destinazioni d'uso ammissibili per l'immobile modificando contestualmente la normativa tecnica del Piano di Utilizzazione degli Arenili. Nello specifico, riguardo la modifica degli articoli 7, 8 e 10 del PUA, si ampliano le possibilità di utilizzo per destinazioni d'uso a commerciale di vicinato, non più limitato all'utilizzo di bar, ristorante, pizzeria etc. come previsto dalle norme vigenti. Inoltre, al fine di una valorizzazione più completa, viene prevista anche l'ammissione della destinazione d'uso per attività direzionali, artigianali di servizio, attività di servizio, attrezzature pubbliche e di uso pubblico e per servizi. La modifica dei suddetti articoli conterrà infine la possibilità del frazionamento in più unità immobiliari fino ad un massimo di tre, purché (in caso di attività commerciali) la superficie di vendita di ciascuna unità sia non superiore a 250 mq nel rispetto della LR n. 28/2005 e del relativo regolamento di attuazione (DPGR n. 15/R/2009). Per quanto riguarda le dimensioni massime ammissibili per l'eventuale ampliamento dell'immobile, non viene variato quanto già previsto dalla scheda allegata alle N.T.A. del P.U.A., la quale definisce l'ambito di ampliamento, la superficie coperta massima e l'altezza dei manufatti. (Variante PRG e PUA ed estratti cartografici Allegato 7).

L'impianto originale dell'edificio risale ai primi anni '50 come risulta dalla documentazione agli atti del Comune.

Successivamente il fabbricato è stato oggetto di interventi di ristrutturazione e ampliamento che hanno riguardato:

- 1) la chiusura del porticato e l'ampliamento del retro dell'immobile con posa in opera di infissi di alluminio, nell'anno 1962;
- 2) la costruzione fronte e lato Massa di una tettoia con struttura portante in ferro e copertura con lastra ondulata nell'anno 1965;
- 2) la costruzione fronte mare e lato Viareggio di tettoie in ferro con lastra ondulata in plastica, nell'anno 1968;
- 3) la realizzazione di un ampliamento prospiciente la zona bar fronte via Roma, nell'anno 1983.

Tali interventi sono stati realizzati senza licenze edilizie e per gli stessi è stata presentata domanda di condono n. 4192/86 dalla Società Snoopy a r.l. che all'epoca era concessionaria del locale e a cui ha fatto seguito rilascio di concessione in sanatoria n. 661/S del 27 ottobre 1997.

Si segnala che dalla documentazione risulta che deve ancora essere corrisposta la somma di € 8.291,99, salvo ulteriori interessi e conguagli, a saldo della sanzione pecuniaria per illecito ambientale ex art. 15 Legge 47/85.

L'immobile presenta lievi difformità rispetto ai titoli abilitativi in merito alle dimensioni e alle chiusure delle tettoie, alla presenza di teloni amovibili e tende aperte per la rimozione delle quali è stato presentato avvio di procedimento prot. n. 18987 del 19/05/2009.

6. 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).

L'immobile è stato sottoposto a verifica da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, verifica che è stata richiesta con nota del Comune di Pietrasanta prot. n. 29477 del 06/08/2009. Con nota del 17 novembre 2009, prot. n. 14614 il Ministero per i Beni e le

Attività Culturali ha comunicato che l'immobile oggetto di richiesta non presenta interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, per cui non viene sottoposto a vincolo. Non risulta la presenza di alcuna servitù da titolo e non è stata rilevata la presenza di alcuna servitù apparente.

7. Attestato certificazione energetica (ACE):

A far data dal 1° luglio 2009 tutti gli immobili devono essere dotati dell'attestato di certificazione energetica (ACE) a prescindere dall'epoca di costruzione ed in relazione alla superficie utile. Dal 25 luglio 2009 è in vigore il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico, 26 giugno 2009, che definisce in modo puntuale le linee guida nazionali sulla certificazione energetica degli edifici (ACE). L'allegato "A" del citato decreto contempla il campo di applicazione, le categorie edilizie scorporagli, le specifiche indicazioni per il calcolo della prestazione energetica dell'intero edificio in base alla destinazione prevalente delle singole unità immobiliari e le procedure di certificazione energetica degli edifici stessi. La suddivisione del complesso edilizio in relazione alla destinazione d'uso dei locali attribuisce agli immobili, limitatamente contraddistinti dall'**unità (A)**, l'obbligo di certificazione energetica. Inoltre il decreto legislativo 28/2011, articolo 13, ha imposto in tutta Italia dal 29/03/2011 che, sia nei casi di compravendita che di locazione, siano fornite all'acquirente o locatario, già in fase di trattativa, le informazioni sulla certificazione energetica dell'immobile.

Il 18 marzo 2010 è entrata in vigore in Toscana una specifica disciplina regionale sulla materia: l'articolo 23bis della legge regionale 39/2005 e il relativo regolamento regionale sulla Certificazione Energetica degli edifici (DPGR 25 febbraio 2010, n. 17/R) riguardante anche le locazioni.

Nello stato attuale non si è in grado di sapere i futuri processi e le destinazioni per i quali dovrà essere verificato il rendimento energetico dei locali oggetto di stima. Inoltre, va tenuto conto che l'edificio ha una vetustà di oltre quaranta anni e, dunque, si presume una qualità dei materiali che, dal punto di vista del bilancio energetico, sono assolutamente superati.

Ciò premesso, preso atto che la documentazione energetica non è presente, rimane a carico dell'acquirente l'onere di dotare l'immobile dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE).

Inoltre il Consiglio Nazionale del Notariato, con propria circolare n. 334-2009/C, ha indicato in ordine all'ammissibilità delle pattuizioni, in sede di trasferimento del bene, con cui le parti stabiliscono le modalità per assolvere all'obbligo di dotazione dell'ACE in tempi successivi all'atto stesso.

8. Valore a base d'asta

€ 1.300.000 (unmillionetrecentomila/00).