

**Allegato parte integrante - Relazione**



*DIREZIONE FINANZE, PATRIMONIO E PERSONALE  
Dirigente: Dott. Massimiliano Germiniasi  
Servizio Gestione Patrimonio*

---

**RELAZIONE**

**allegata ad avviso**

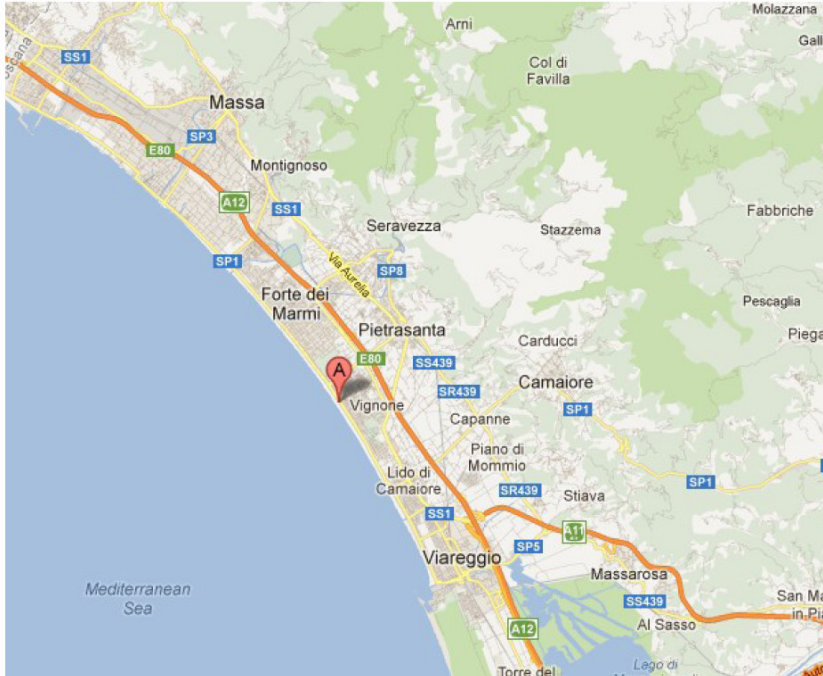
**Immobile denominato “Amici miei”  
frazione Marina di Pietrasanta Località Fiumetto**



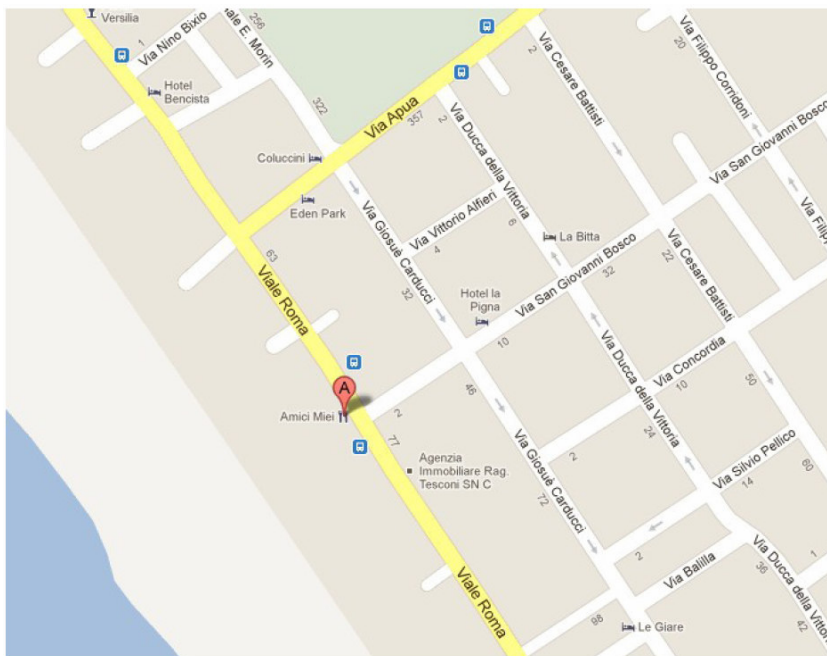
## 1. Descrizione dell'immobile

Il fabbricato è un immobile ad uso commerciale situato nella località Fiumetto della frazione Marina di Pietrasanta del Comune di Pietrasanta e precisamente lungo il viale Roma (attuale lungomare) al numero civico 16.

### Macrolocalizzazione



### Microlocalizzazione



Presso tale immobile veniva gestita un'attività di ristorante, bar, pizzeria all'insegna "Amici miei". 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 e un piano interrato con area di pertinenza esclusiva circostante.

Al piano terra sono ubicate la cucina, con locale dispensa, lavaggio stoviglie, servizio igienico con antibagno, sala da pranzo, zona di confezionamento delle pizze con forno e dispensa/laboratorio, un ripostiglio e vano scala.

Costituiscono pertinenza un'area esterna posta sul lato Sud-Est, un portico e un'area esterna con coperture mobili (collegati al terrazzo del piano primo attraverso una scala esterna) posti sul lato Ovest e un'area esterna scoperta posta sul lato Nord.

Al piano primo è presente una saletta, con servizi igienici per gli avventori, un terrazzo scoperto e un ampio terrazzo pergolato con coperture mobili.

Al piano interrato sono ubicati uno spogliatoio e altri servizi.

L'intero lotto comprensivo dell'area edificata ha una superficie catastale di mq. 797.

All'edificio si accede, tramite l'ingresso principale, oppure tramite il cancello carraio laterale che immette all'area esterna del lato Nord, 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 la prosecuzione di Via San Giovanni Bosco, a Sud-Ovest con area demaniale e a Nord-Ovest con l'immobile identificato alla particella 5 del Foglio 34 del Comune di Pietrasanta.

## **2. Identificativi catastali**

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

Catasto Fabbricati Comune di Pietrasanta (LU)

Foglio 34 – Particella 164 – Categoria C/1 – consistenza mq. 383 - rendita € 11.670,38

## **3. Conformità catastale**

Ai sensi del comma 14 del D.L. 31 maggio 2012 n. 78, c'è conformità tra lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria depositata al catasto.

## **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 luglio 1931 e repertorio n. 2184 in data 5 agosto 1931 il Comune di Pietrasanta acquisì dal Demanio Patrimoniale dello Stato una fascia di arenile sulla quale insisteva l'immobile oggetto della presente valutazione.

Successivamente, in data 22 maggio 1991 con atto a rogito Dott. Giovanni Paiano (segretario generale del comune di Pietrasanta) rep. 13273, il Comune di Pietrasanta provvedeva all'incameramento dell'immobile, già dato in concessione, con iscrizione dello stesso tra i beni indisponibili del Comune.

## **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 "S" con destinazione commerciale con la lettera "K" 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).

Sull'immobile è stata approvata variante urbanistica con Deliberazione di Consiglio Comunale n.29 del 03/09/2012, pubblicata sul BURT del 26/09/2012.

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 contiene 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.

L'impianto originale dell'edificio risale sicuramente a data anteriore al 1942; ciò è attestato dalla rappresentazione grafica dello stesso sulle mappe di impianto del catasto (come dicesi canapini).

Successivamente il fabbricato è stato oggetto di interventi di ristrutturazione e ampliamento per i quali sono state rilasciate:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 20 del 27/04/1988 (corredata da Autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della Legge 1497/39 rilasciata con delibera della Giunta Municipale n. 1455 del 30/06/1987 e trasmessa al Ministero Beni Ambientali con nota 17/11/1987, Nulla Osta della Capitaneria di Porto di Viareggio rilasciata ai sensi dell'Art. 55 del Codice della Navigazione n. 44/1986);
- Concessione Edilizia in Variante n. 321 del 17/12/1993 (corredata da Autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della Legge 1497/39 rilasciata con delibera della Giunta Comunale n. 1329 del 01/10/1993 e trasmessa alla Soprintendenza Beni Ambientali con nota n. 7896/Q del 11/11/1993);
- Concessione Edilizia in Variante n. 190 del 22/10/1996 (corredata da Autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della Legge 1497/39 n. 352 del 09/09/1996 e trasmessa alla Soprintendenza di Pisa con nota prot. 26301 del 27/09/1996, parere U.S.L. Versilia n. 1757 del 17/04/1996 e parere n. 2 della Commissione Edilizia Comunale del 12/08/1996);
- In ultimo risulta essere stato rilasciato un parere Gruppo Operativo Nuovi Insediamenti Produttivi n. 311/1996 prot. 1757;
- Concessione Edilizia in Sanatoria Variante n. 190 del 22/10/1996 (corredata da Autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della Legge 1497/39 n. 352 del 09/09/1996 e trasmessa alla Soprintendenza di Pisa con nota prot. 26301 del 27/09/1996, parere U.S.L. Versilia n. 1757 del 17/04/1996 e parere n. 2 della Commissione Edilizia Comunale del 12/08/1996);
- Autorizzazione dell'Agenzia delle Dogane ai sensi dell'art.19 D.Lg.vo n.374/1990 prot. 1089 RU del 14/01/2013;

Sull'immobile è stata rilasciata attestazione di conformità in sanatoria n.12 del 06/05/2013 (vedi allegato) con prescrizioni speciali per il rispetto delle quali l'Ufficio Patrimonio ha già avviato relativo procedimento con l'U.O.LL.PP.. Qualora al momento dell'aggiudicazione della concessione, detto procedimento non avesse ancora avuto conclusione, la parte aggiudicataria si farà carico, a propria cura e spese, degli interventi necessari al rispetto delle citate prescrizioni, a pena di decadenza della concessione stessa.

## **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 protocollo n. 7736 del 9 marzo 2012.

Con nota del 29 giugno 2012, prot. n. 10922, 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.

L'immobile ricade inoltre in area a "vincolo DOGANALE"; ossia ai sensi dell'articolo 19 del D.L. 374 del 08/11/1990, qualsiasi nuova costruzione o interventi sulle costruzioni esistenti poste in prossimità della linea doganale, sono soggette al rilascio di un'autorizzazione preventiva da parte del direttore della circoscrizione doganale.

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

FOGLIO 0/1  
 SCALA 1:200

**Agente del Territorio  
 CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
 LUCCA

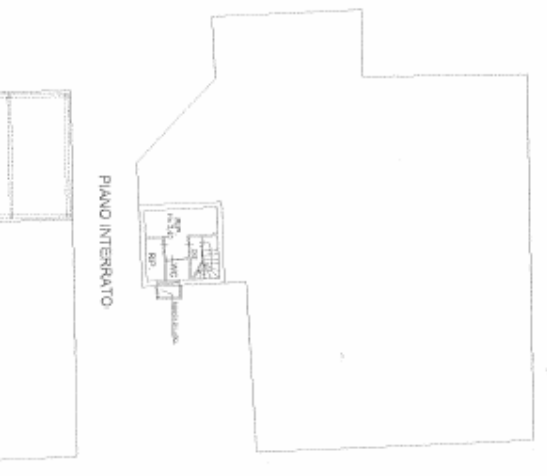
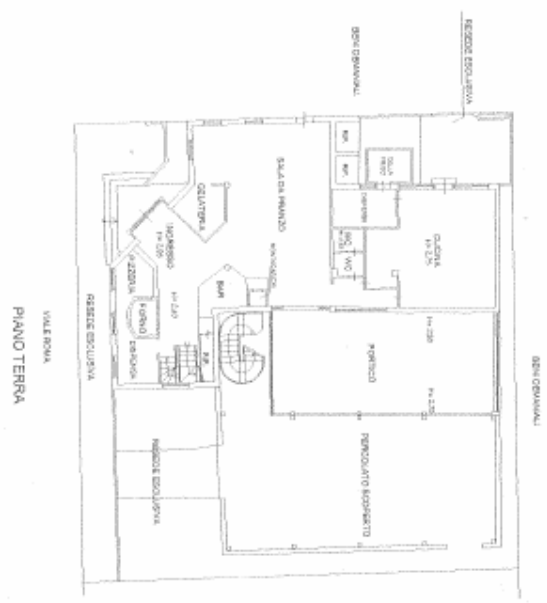
Dichiarazione preventiva n. 041  
 Piantina di r.a. di la casa di Piantina  
 VIALE ROMA (CANTIERI DI Piantina)

057 25

Identificativi catastali:  
 Sezione: SA  
 Particellari: 164  
 Subalterno:

Completata dal  
 Architetto Gianni  
 Ingegnere Altobelli  
 Gruppo:  
 Prof. Lorenz

N. 1728



**'ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA**  
**n. 12 del 6.5.2013**  
ai sensi della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1

**IL FUNZIONARIO RESPONSABILE**

Vista la domanda Prot. Gen. N. 3568 del 01.02.2012 presentata da:

**AMICI MIEI S.A.S. DI BELLESI STEFANO**, residente in PIETRASANTA - Viale Roma n. 16, Codice Fiscale 02026210464

con la quale viene chiesta l'Attestazione di Conformità in Sanatoria per: **"Modifiche prospettiche e corretta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi dell'immobile ad uso commerciale posto in"**

in Viale ROMA n. 16, su terreno censito in catasto alla zona censuaria di Pietrasanta sul mapp. n. 164 del Fg. n. 34

Visto l'elaborato grafico dei lavori eseguiti e la documentazione allegata alla domanda stessa;

Visti gli strumenti urbanistici e regolamento edilizio vigenti;

Vista la Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1;

Vista l'istruttoria e la proposta del Responsabile del Procedimento in data 15.04.2013;

Viste le restanti disposizioni di legge, nazionale e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori in materia urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistico ambientali e monumentali;

Visto l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica n. 52 del 19.11.2012;

Vista l'attestazione di pagamento della somma di € **2.400,00** quale sanzione amministrativa pecuniaria determinata ai sensi art. 140 LRT 1/2005, effettuato in data       /\*, mediante versamento sul CC postale n.12313557 - Comune di Pietrasanta - Riscossione Oneri di Urbanizzazione;

Vista l'autorizzazione n. 77 di Reg. e n. 30 di Rep. Del 10.04.2013, rilasciata dalla Capitaneria di porto di Viareggio ai sensi art. 55 del Codice di Navigazione (nota trasmissione 12.4.2013 prot. 03/03/7441);

Visto il N.O. dell'Ufficio Demanio Marittimo del 11.3.2013, id. 858720;

Vista la dichiarazione di conformità ai requisiti igienico-sanitari resa dal tecnico incaricato in data 01.02.2012 prot. 3568;

Vista la Determina Dirigenziale n° 1178 del 30.04.2013 - Delega delle Competenze;

**ATTESTA**

l'esecuzione delle opere suddette a:

**AMICI MIEI S.A.S. DI BELLESI STEFANO**

aventi titolo, alle condizioni e termini previsti dalle vigenti leggi e regolamenti, e **fatti salvi e riservati i diritti di terzi**, in conformità al progetto edilizio che si allega quale parte integrante al presente atto e costituito da n° TRE (3) tavole e n° UNA (1) relazione tecnica che si allegano quale parte integrante del presente atto.

**ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA**

Il contributo che il Titolare deve corrispondere ai sensi del titolo VII Legge Regionale 1/2005 a norma della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 26/04/2007, è determinato come segue:

**SCHEMA DI CALCOLO ONERI**

**1) Urbanizzazione primaria e secondaria (art.120 Legge Regionale 1/2005)**

Intervento tipo	Superficie o Volume	Tariffa Urbanizzazione primaria	Tariffa Urbanizzazione secondaria	Contributo Urbanizzazione primaria	Contributo Urbanizzazione secondaria

€ 0,00      € 0,00

**2) Costo di costruzione (art. 121 Legge Regionale 1/2005)**

Costo costruzione edificio determinato ai sensi DM 801/77	€
Importo computo metrico estimativo	€ 24.000,00
Totale	€
Quota percentuale	10%
Importo da corrispondere	€ 2.400,00

**Versamento del Contributo (Art. 126 Legge Regionale 1/2005)**

Le quote di contributo di cui agli artt. 120 e 121 nonché quella relativa all'oblazione di cui all'art.140, vengono corrisposte al Comune all'atto del ritiro dell'Attestazione di Conformità in Sanatoria

**Termini di inizio e di ultimazione dei lavori**

I LAVORI SONO GIÀ STATI ESEGUITI.

**Caratteristiche dell'Attestazione di Conformità in Sanatoria**

La presente Attestazione di Conformità in Sanatoria è rilasciata a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti di terzi e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente.

**Prescrizioni speciali**

Dalla presente Sanatoria si esclude la cella frigorifera e i tendaggi posti sul prospetto lato Viareggio, che dovranno essere rimossi entro e non oltre giorni 60 (sessanta) dal ritiro della presente, con comunicazione all'ufficio scrivente.

Il Referente:  
AT/ri

Pietrasanta, addì 06/05/2013



Il sottoscritto dichiara di accettare la presente Attestazione di Conformità in Sanatoria di obbligarci all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata.

Data notifica o ritiro, 09-05-2013

**IL TITOLARE** ✱



Dott. Alessandra MAZZEI

\* VEDI NOTA PROT. 15689 del 9-05-2013  
id: 871043



id. 871043  
reg. int. n.  
prot. 15689

del 9.05.2013

Alla Direzione Servizi del Territorio  
U.O. Verifiche e Controlli - sede

Oggetto: Scheda n. 16.1- Immobile di proprietà comunale all' insegna "Amici Miei" - Rilascio Attestazione di Conformità in Sanatoria.

Con la presente si trasmette copia per l'Ufficio dell'Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 12 del 06/05/2013, ritirata dall'Ing. Alessandra Mazzei nella sua qualità di Funzionario Delegato dell'Ufficio Patrimonio del Comune di Pietrasanta Piazza Matteotti n. 29 P.IVA 00188210462 in quanto ente proprietario dell'immobile in oggetto posto in Viale Roma 16, censito in catasto al foglio 34 dal mappale 164.

Quanto sopra in conseguenza del fatto che il concessionario Amici Miei S.a.s. di Bellesi Stefano, il quale ai sensi di accordo con questo Ufficio, aveva presentato richiesta di conformità in sanatoria, ha rilasciato il locale facendo venir meno la sua titolarità.

Si rappresenta inoltre che ai sensi dell'accordo sottoscritto tra questo Ufficio e il sig. Bellesi approvato dalla Giunta con Deliberazione n. 294 del 16/11/2011 di cui codesto Ufficio ha copia il rilascio della sanatoria è esente dall'applicazione delle sanzioni amministrative di cui all'art. 140 L.R.T. 1/2005, non essendo la società Amici Miei diretta responsabile delle opere realizzate in difformità/carenza di titolo edilizio.

Trattandosi inoltre di rilascio ad Ente Comunale, vige l'esenzione dall'apposizione della marca da bollo.

Il Funzionario Responsabile  
Ing. Alessandra Mazzei



Responsabile del procedimento: Ing. Alessandra Mazzei  
Referente : Geom. Alessandra Genovesi  
Ufficio in cui prendere visione degli atti: Ufficio Patrimonio.

\\Filesrv\patrimoniadoc\CONCESSIONI\FABBRICATI ARENILE\RIST. AMICI MIEI\attestazione rilascio sanatoria.doc