

## RELAZIONE TECNICA ALLEGATA A BANDO

**Procedura di concessione  
relativa alla ex Agenzia CAV. DINI  
di cui all'immobile denominato “Ex Incanto”**

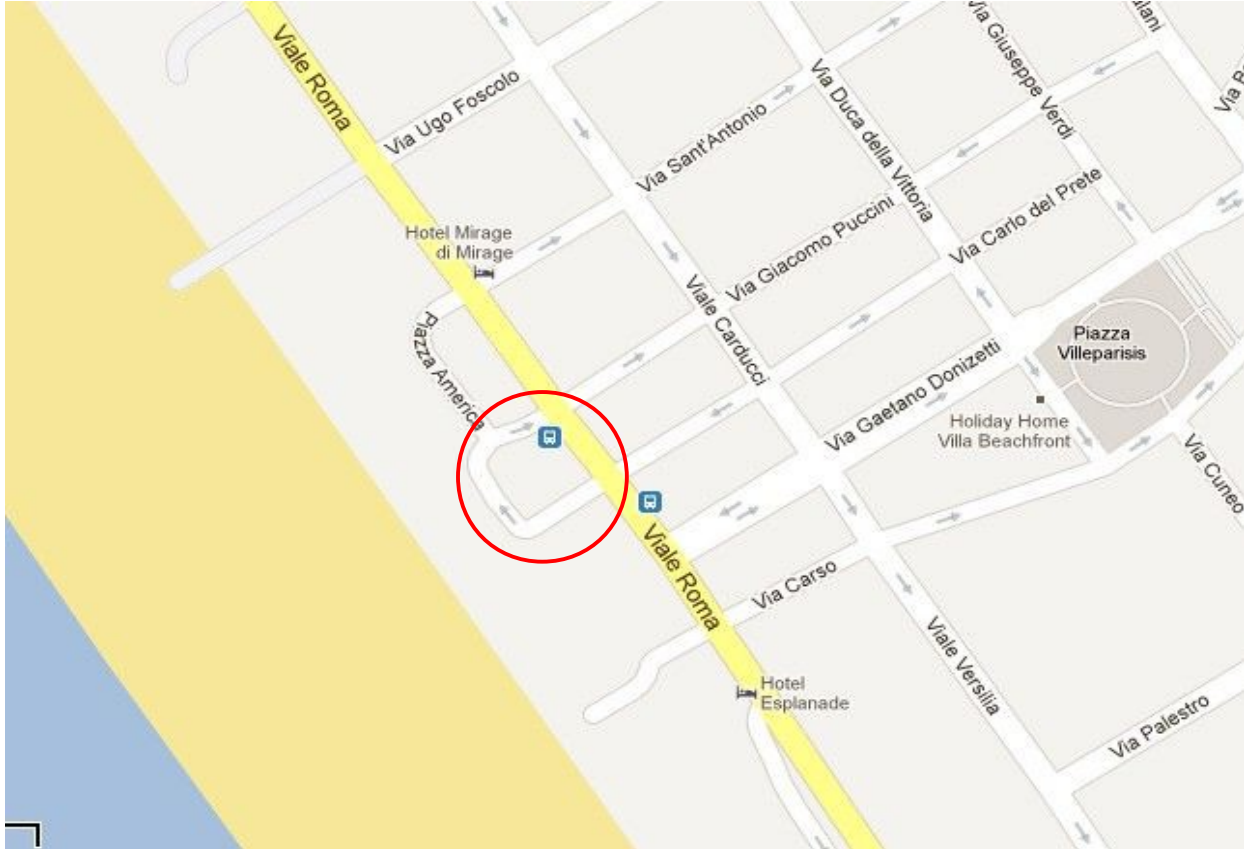


### Descrizione dell'immobile

Il bene in oggetto è un'unità immobiliare posta in un maggior compendio che ospita diverse attività ad uso commerciale e terziario, situato nella località Tonfano della frazione Marina di Pietrasanta del Comune di Pietrasanta e precisamente lungo il viale Roma (attuale lungomare) al numero civico 24.

La porzione in concessione è meglio descritta nel seguito.

### Microlocalizzazione



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'agenzia immobiliare all'insegna "Agenzia Cav. Dini" è ubicata al piano terra ed è composta da due vani uso ufficio, due disimpegni e servizio, il tutto per una superficie complessiva di circa 120 mq.

All'edificio si accede direttamente dal marciapiede di Viale litoraneo Roma.

L'intero complesso e il suo sedime di pertinenza formano corpo unico e confinano: con Viale litoraneo Roma, prosecuzione di Via Carlo del Prete, area demaniale e prosecuzione Via Giacomo Puccini.

Non è possibile risalire alla data precisa di realizzazione del fabbricato anche se è possibile ipotizzare che tale costruzione risalga agli anni 50 poiché con atto repertorio n. 3291 del 10 maggio 1949 il Comune concedeva in affitto al Signor Alberto Del Carlo un appezzamento di terreno arenoso di sua proprietà per costruirvi uno chalet con pista di pattinaggio e con successivo contratto repertorio n. 3372 del 10 agosto 1950 lo stesso Del Carlo veniva autorizzato a cedere ai Signori Valentino Zopponi e Silvio Sommariva porzione di arenile da destinare alla costruzione di una gelateria, di un bar con pista da ballo e di un ristorante secondo il progetto approvato dalla Commissione edilizia.

Successivamente l'immobile è stato oggetto di ulteriori Concessioni edilizie.

Le finiture interne sono di buona fattura; l'immobile è stato oggetto di completa ristrutturazione in tempi recenti; i pavimenti sono in parquet di legno, pavimenti e rivestimenti dei servizi in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; i serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera, le porte interne sono 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; si presenta in buone condizioni manutentive, salvo la necessità di porre rimedio ai danni, modesti, provocati da una recente rottura di un tubo e dalle conseguenti infiltrazioni d'acqua.

L'immobile, per quanto agli atti d'Ufficio, non presenta difformità di tipo edilizio e/o urbanistico.

La parte offerente si fa carico di verificare preventivamente alla presentazione della manifestazione di interesse l'idoneità dell'immobile all'uso che intende esercitarvi dichiarando altresì la tipologia di tale attività.

La parte offerente si fa carico, preventivamente alla presentazione della manifestazione di interesse, di munirsi di relazione di tecnico professionista che rappresenti in maniera esaustiva le procedure ed i titoli (edilizi e non) necessari all'eventuale adeguamento dell'immobile alle norme vigenti. In tal senso, con la presentazione della manifestazione, la parte si dichiarerà pienamente edotta di dette procedure e dell'onere che esse implicano, sollevando l'Amministrazione Comunale da qualsiasi rivendicazione o pretesa in merito.

L'immobile ha necessità di modesti interventi manutentivi relativi alle recenti infiltrazioni derivanti dalla rottura di un tubo nel solaio del soffitto. Tali lavori dovranno essere effettuati dalla parte aggiudicataria e non saranno rimborsati dall'Ente.

Qualsiasi intervento edilizio e/o cambio di destinazione d'uso rispetto a quello attuale di ufficio, nonché qualsiasi opera volta a modificare l'attuale stato dell'immobile è subordinato, all'ottenimento del parere favorevole dell'Amministrazione, che rimane del tutto discrezionale, in qualità di proprietaria. L'eventuale aggiudicazione della concessione non impegna in nessun modo l'Amministrazione né la vincola, al rilascio di pareri favorevoli ad interventi edilizi e/o ampliamenti dell'immobile e/o cambi di destinazione d'uso.

### **Identificativi catastali**

Catasto Fabbricati Comune di Pietrasanta (LU)

- Foglio **38** – Particella **73** – Sub. **3** – Categoria **A/10** – 4 vani – rendita € 1.332,46 – Rif. Agenzia Immobiliare all'insegna "Agenzia Cav. Dini"



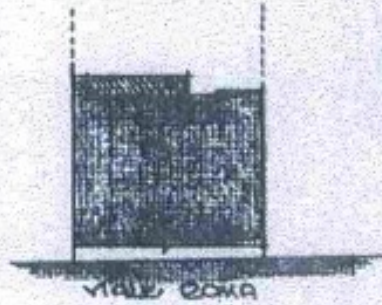
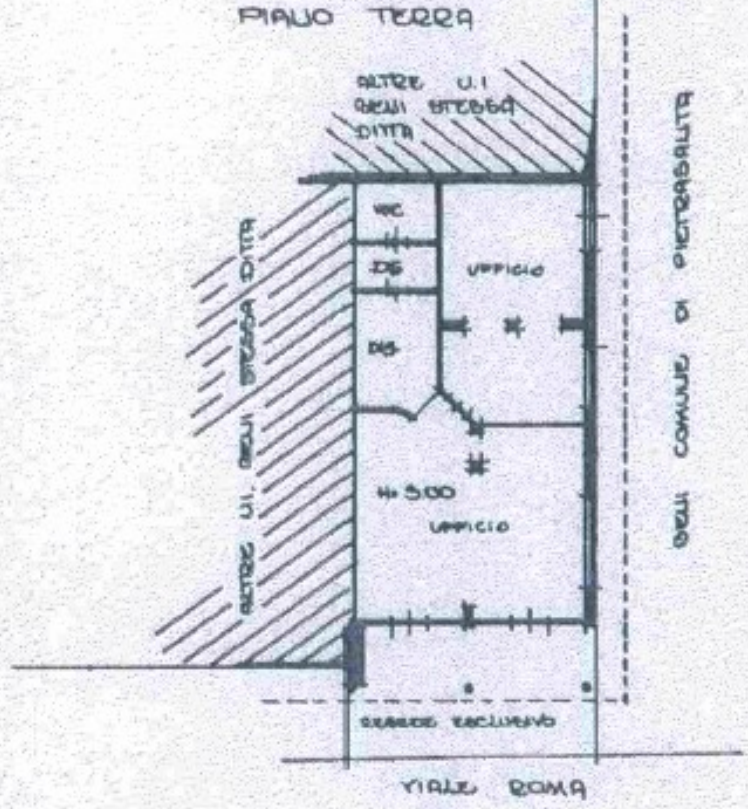
### **Provenienze**

Per quanto riguarda il terreno sul quale è stato edificato l'immobile, esso è pervenuto per maggior porzione 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. Per minor porzione invece è pervenuto a seguito di atto del 06/05/2004 rep. 291 trascritto a Pisa in data 04/03/2005 al numero 2381 particolare, atto di definizione di contenzioso tra Comune e Demanio dello Stato per occupazione dell'ex alveo del fosso Tonfano. Successivamente il Comune di Pietrasanta provvedeva all'incameramento dell'immobile, con atto trascritto in data 12/6/1991 al registro particolare n. 5267 presso la conservatoria di Pisa.



Pianimetria di u.i.u. in Comune di PIETRASALITA via ROMA civ. \_\_\_\_\_

AGENZIA  
CAV. DINI



ESTRATTO CATASTRALE  
RAPP. 1:1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
 F. 98  
 S. 73 sub. 3

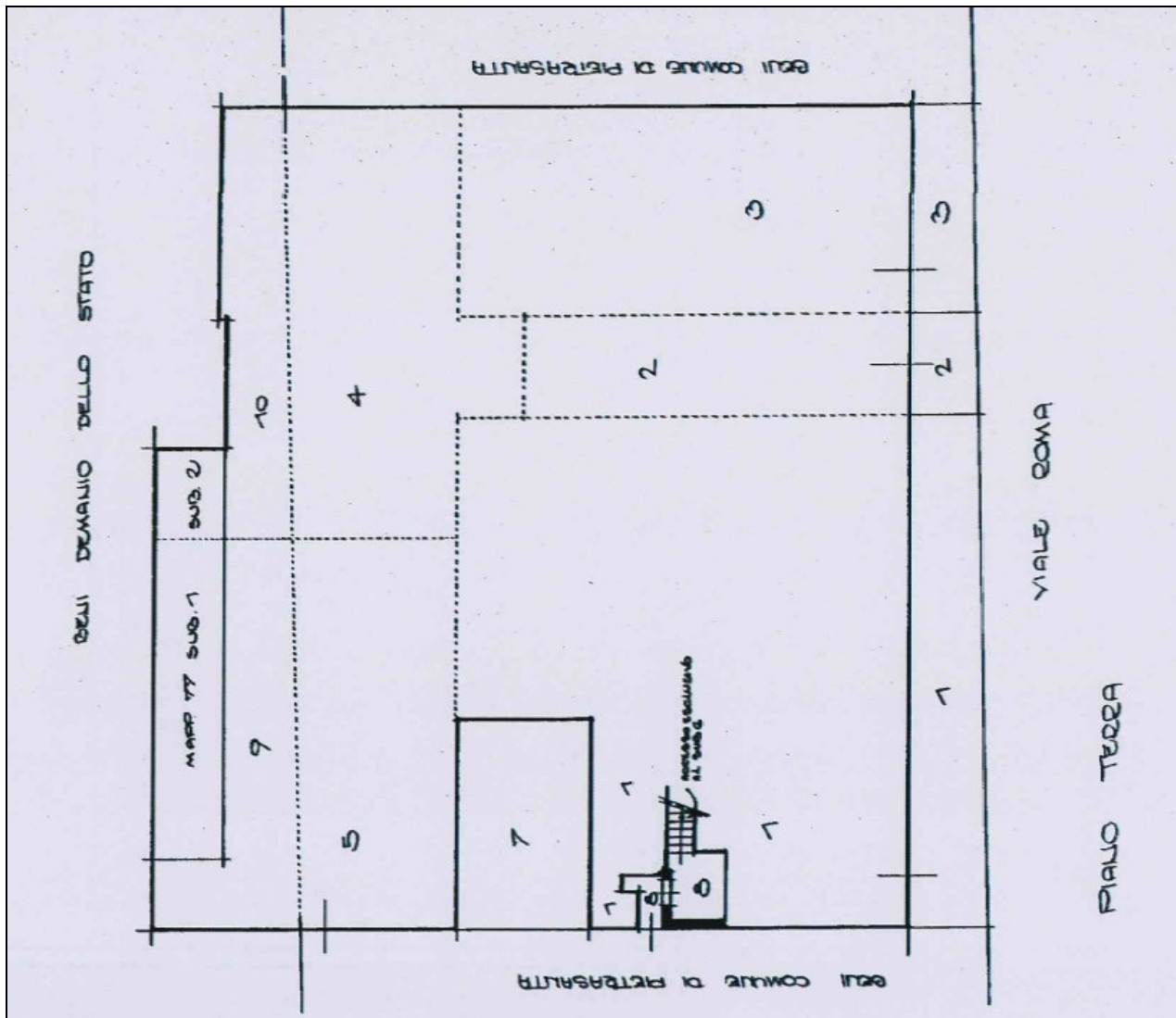
Completata da INGEGNERE  
TOPANI ROBERTO  
(Firma, cognome e nome)

Iscritto all'albo degli INGEGNERI  
 della provincia di LUCCA n. 413  
 data 10/6/99 Firma \_\_\_\_\_

*[Handwritten signature]*

OPERATORE ITALIANO  
ITALIANO

**30 APR 1999**



## 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 "H" e "I" 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 - 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".

L'impianto originale dell'edificio risale agli anni '50 come precedentemente specificato. Successivamente l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi i cui principali sono autorizzati come segue:

- 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
- Autorizzazione Unica n. 69 del 12/08/2002
- Autorizzazione Unica n.60 del 05/06/2012

Dalla documentazione agli atti, è emerso che il fabbricato presenta alcuni profili di illegittimità edilizio-urbanistica per i quali è stata presentata all'Ufficio SUAP al prot. 17890 del 21/05/2013 istanza per attestazione di conformità in sanatoria. La relativa istruttoria ha avuto esito favorevole con il rilascio dell'autorizzazione unica dello sportello unico imprese n.118 del 21/12/2013 e autorizzazione della Capitaneria di Porto del Compartimento Marittimo di Viareggio ex art.55 del CdN n.79 del 12/12/2013.

### **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.

Immobile attualmente libero.

### **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE**

L'unità immobiliare è stata dotata di attestato di prestazione energetica redatto in data 18/10/2013 come segue:

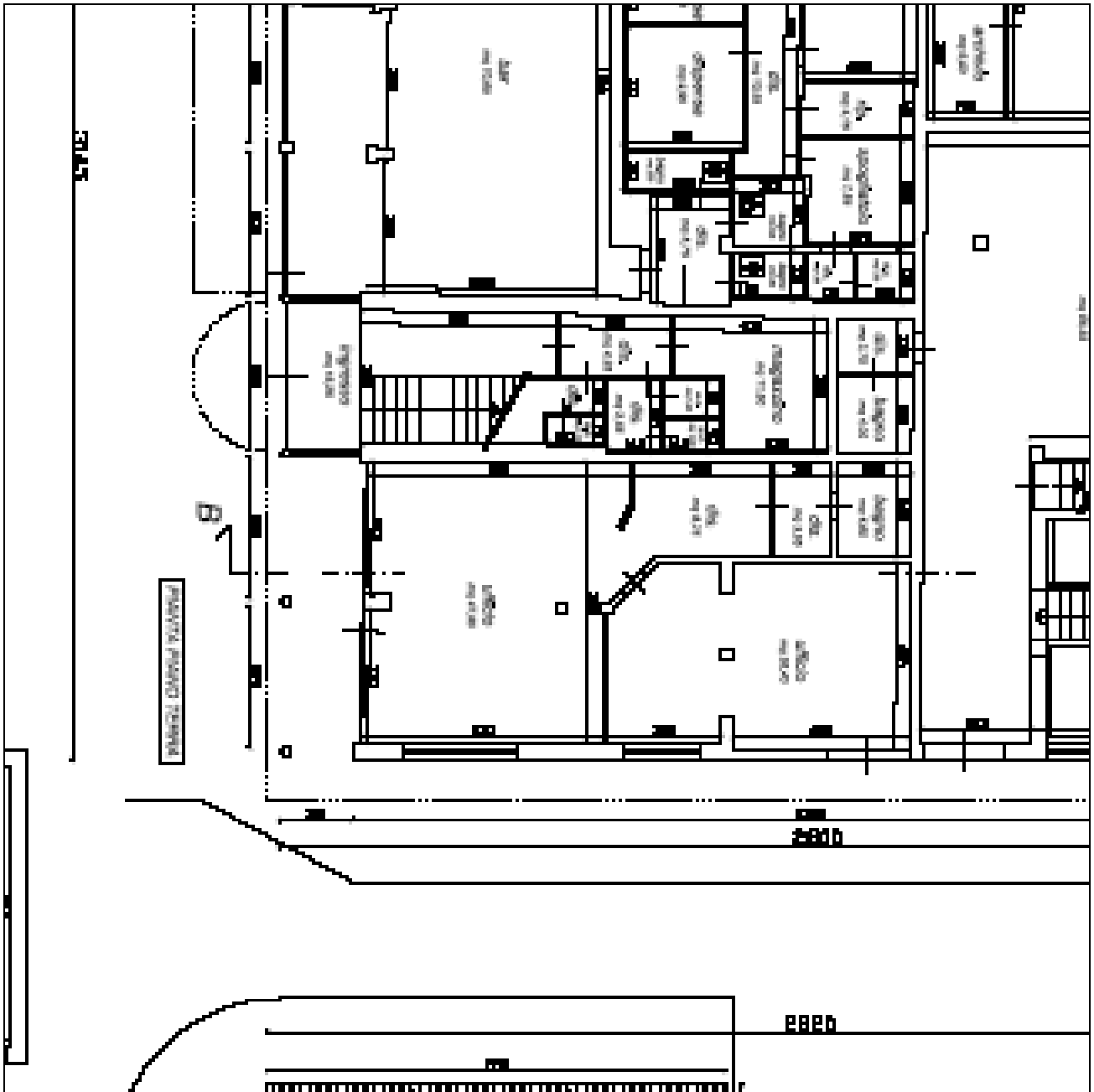
- AGENZIA DINI: edificio classe G;

Del detto attestato, come di tutti gli atti citati, potrà essere presa visione presso l'Ufficio Gestioni Patrimoniali.

"Agenzia Cav. Dirini"







Stralcio stato rilevato – planimetria fuori scala