

DIREZIONE FINANZE, PATRIMONIO E PERSONALE
Dirigente: Ing. Alessandra Mazzei
Servizio Gestione Patrimonio

RELAZIONE

allegata ad avviso

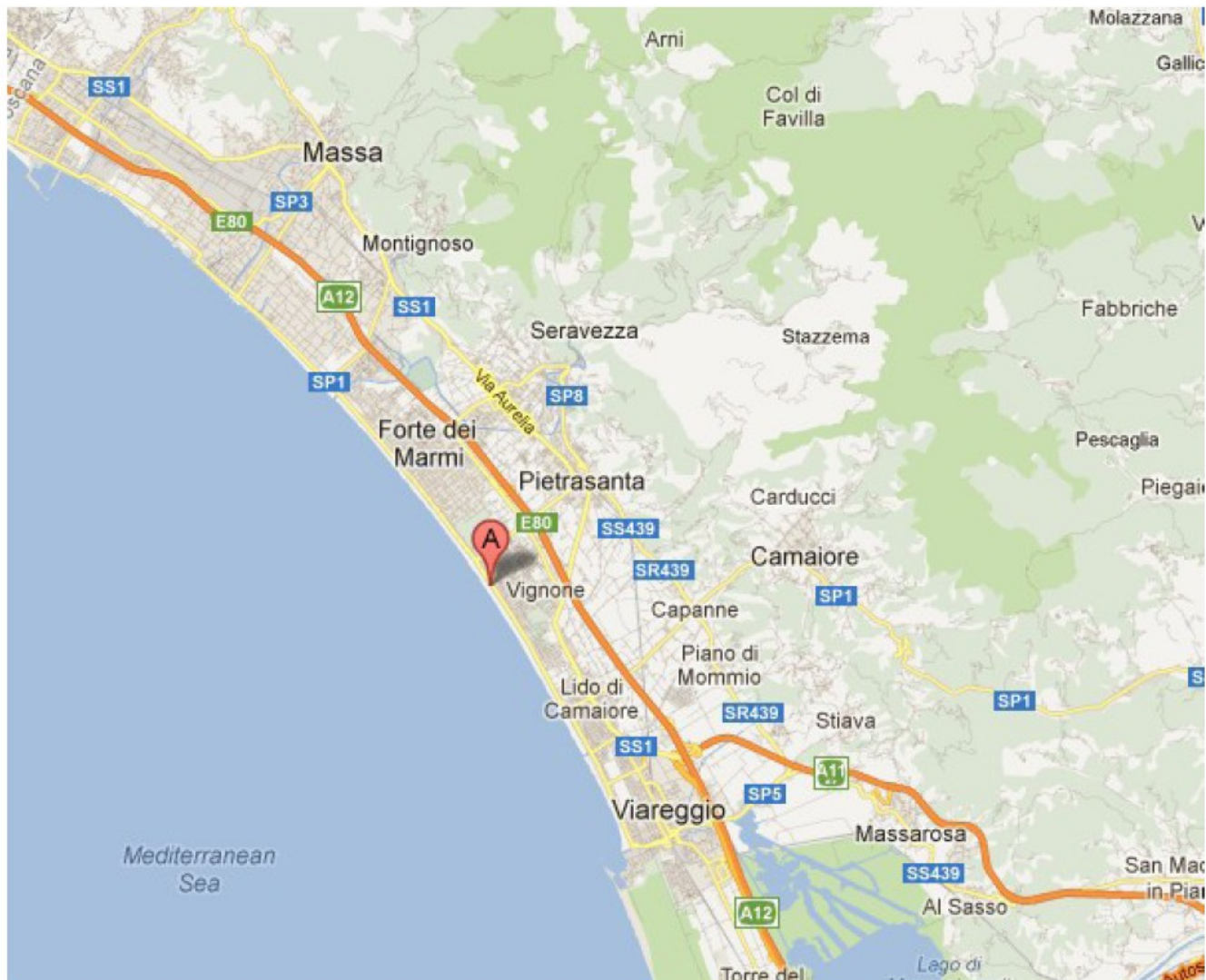
**Immobile denominato “Pizzeria da Gennaro”
frazione Marina di Pietrasanta Località Fiumetto**



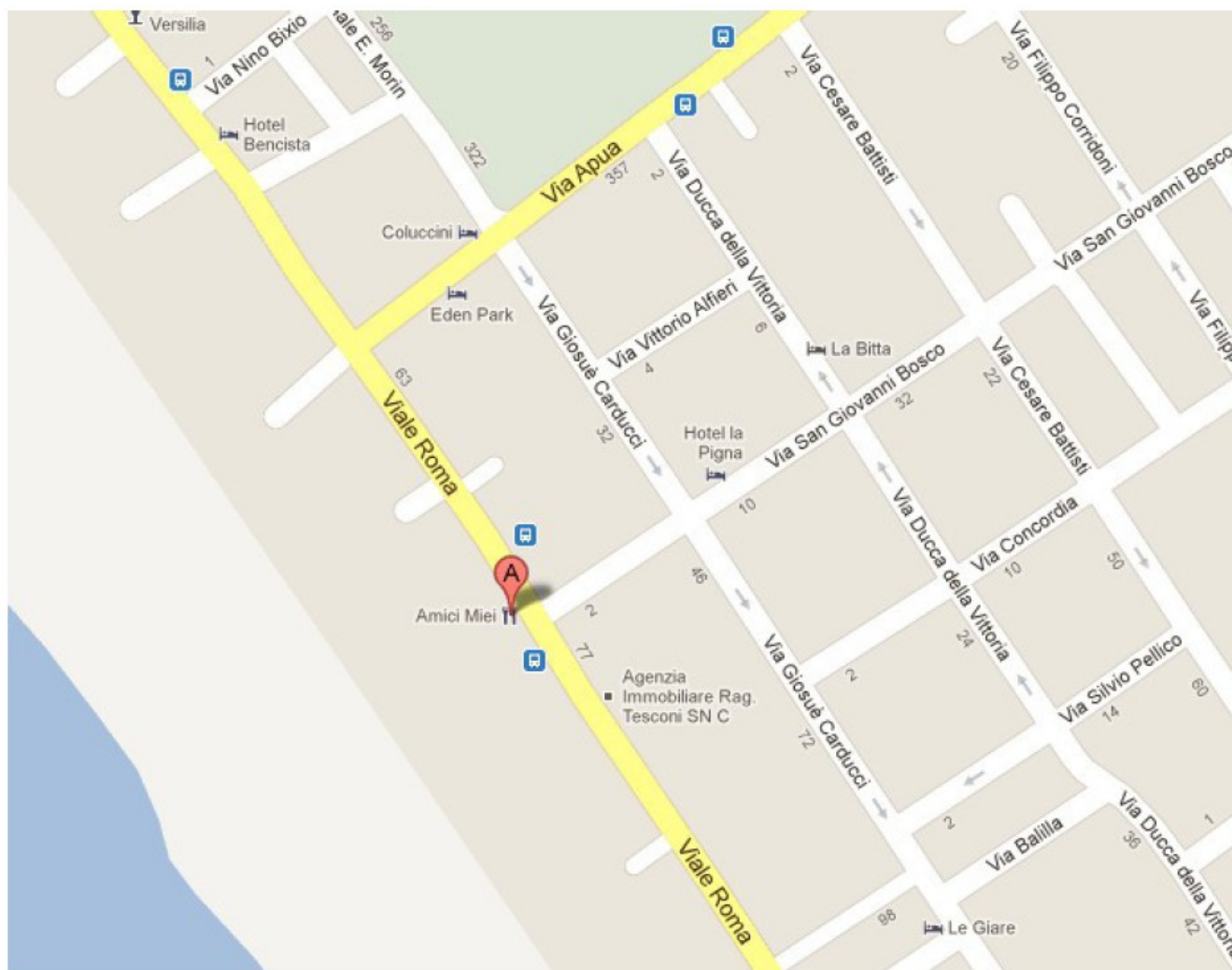
1. Descrizione dell'immobile

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 viene gestita un'attività di ristorante, pizzeria all'insegna "Pizzeria da Gennaro". 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.

La sala da pranzo lato Massa presenta problemi strutturali che hanno reso necessario emissione di ordinanza nei confronti del concessionario, il quale ha ottemperato.

Tuttavia rimane la necessità di attuare interventi che pongano soluzione definitiva al problema.

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 (Estratto di mappa Allegato 1).

2. Identificativi catastali

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

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;
Attestazione di conformità in sanatoria n.12 del 06/05/2013 (corredata da Accertamento di Compatibilità Paesaggistica n.52 del 19/11/2012 e di Autorizzazione n.77 di reg. e n.30 di rep. del 10/04/2013, rilasciata dalla Capitaneria di Porto di Viareggio ai sensi dell'art.55 del Codice della Navigazione).
SCIA pratica n.2094 del 2014 presentata con domanda unica protocollo 7496 del 3.3.2014 trasmessa tramite pec il 1.3.2014
Permesso di costruire n. 8 del 2014 rilasciato unitamente con Autorizzazione unica n. 41 del 2014.

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.