

RELAZIONE

ALLEGATA A BANDO DI GARA



**Fabbricato ad uso commerciale all'insegna "Jamaica Pub"
Posto in Marina di Pietrasanta, viale Lungomare**

Descrizione del bene:

L'immobile di cui trattasi è posto in località Marina in Viale Lungomare ed è rappresentato da un distinto fabbricato ad uso commerciale attualmente adibito a bar, ristorante, pizzeria, pub, articolato prevalentemente a piano terra oltre a piccola porzione al piano rialzato. Il tutto si può così riassumere:

- **piano terra:** entrando dall'ingresso principale dell'edificio che si affaccia sul Viale Litoraneo Roma al civico 38, si accede: ad ampio vano destinato a bar – sala, con altezza interna di m. 3,00, proseguendo ad altra sala con altezza interna di m. 2,75, dopo di che ad ultima sala destinata a pizzeria, corredata con due forni a legna con altezza interna di m. 2,45. Le suddette sale, tutte comunicanti fra di loro, hanno una superficie utile lorda di circa **mq. 215,65** (evidenziate in colore rosso nella planimetria "A" di seguito riportata). Sono coperte a terrazza praticabile, ad eccezione dello spazio destinato a pizzeria, ricavato dalla chiusura e ampliamento di un'area esterna, che ha copertura a falda inclinata con pannelli di tegopan. Vi sono inoltre altri due vani fra loro comunicanti di cui uno adibito a cucina con uscita esterna sul lato Viareggio, avente una superficie utile lorda di **mq. 20,70** ed un'altezza interna di circa ml. 3,85 (velatura in colore verde nella planimetria "A") ed uno, seminterrato, adibito a dispensa, della superficie utile lorda di circa **mq. 28,89** avente un'altezza interna di circa ml. 2,00 (velatura in colore arancio nella planimetria "A" di seguito riportata). Completano il tutto tre servizi igienici differenziati per il personale e per i clienti, della superficie utile lorda di circa **mq. 21,58** ed un'altezza interna di ml. 2,10 (velatura in colore blu nella planimetria "A" di seguito riportata). All'esterno, sia lato Viareggio che lato mare, insistono, in aderenza al fabbricato principale, due tettoie della superficie rispettivamente di mq. 23,10 e di mq. 45,36. Quest'ultima dovrebbe avere una superficie di soli 34,56 mq. così come da concessione edilizia relativa, pertanto porzione della tettoia risulta difforme dal titolo concessorio. Inoltre entrambe le tettoie risultano chiuse sui tre lati in maniera precaria e pertanto in questo aspetto si rileva la difformità dai titoli edilizi autorizzativi.

Sul lato dell'ingresso al locale, che si affaccia sul Viale Litoraneo Roma, insiste un'ulteriore ampia tettoia aperta, coperta in onduline di plastica della superficie di circa mq. 141,05 di cui mq. 44,00 circa insistenti su parte di suolo pubblico che non sarà oggetto di alienazione. La suddetta tettoia ha uso commerciale.

- **piano rialzato:** vi si accede con scala interna e comprende due vani accessori con altezza interna uno di circa ml. 2,40 ed uno di ml. 1,60 per una superficie utile lorda compreso il vano scale di **mq. 51,48** (velatura viola nella planimetria "B" di seguito riportata).

Il fabbricato insiste su una particella catastale della superficie di mq. 735,00 compresa la superficie edificata, con un fronte strada di m. 29,40 per una profondità di m. 25,00.

Il confine lato Viareggio del terreno, che risulta delimitato da una siepe, è attualmente ingannevolmente posizionato sul posto in quanto la detta siepe risulta in realtà collocata 1,00/1,20 ml. oltre il confine catastale stesso. Infatti se fosse correttamente posizionata sulla linea di confine ricadrebbe ad una distanza di ml. 9,90 dallo spigolo lato Viareggio lungo il fronte strada del fabbricato (punto A). Per maggiore chiarezza si rimanda alla planimetria allegato "C". Inoltre il fronte lato strada del terreno oggetto di vendita, dovrà essere ampliato da ml. 29,40 a circa ml. 30,60, per consentire l'individuazione e la conseguente complessiva alienazione di tutta l'area di espansione dell'immobile che è come rappresentata nella planimetria "A" dove risulta evidenziata.

E' quindi necessario procedere a frazionare la striscia di terreno lungo il lato Massa, sempre di proprietà Comunale, utilizzata attualmente come pertinenza della strada pubblica, delle dimensioni di circa ml. 1,20 di larghezza e ml. 25,00 di profondità.

Il fabbricato ha una tipologia costruttiva caratteristica dell'epoca risalente agli anni '50 ed ha subito, nel tempo diversi ampliamenti.

La parte originaria, come si può dedurre dalla planimetria "A", è realizzata in struttura portante in muratura ordinaria con copertura a terrazza.

Gli ambienti interni principali, bar e sale da pranzo hanno pavimentazione in cotto e gli infissi risultano in parte in alluminio anodizzato colorato in colore scuro e parte in legno verniciati in colore chiaro. Il fabbricato nella sua interezza necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e specificatamente la struttura di copertura del piano terra e rialzato abbisogna di interventi di risanamento per eliminare fenomeni di umidità, sono inoltre necessari interventi manutentivi generali agli impianti. Nell'estate 2010 l'immobile ha subito il crollo di un soffitto di uno dei vari vani che costituiscono il locale. A seguito di tale crollo, e accertata la necessità di procedere a verifiche puntuali dell'entità del fenomeno di degrado anche al resto dei solai, la Direzione Servizi del Territorio ordinava con provvedimento dirigenziale n. 1 del 10/08/2010, "di astenersi dal praticare e far praticare tutti i locali dell'immobile suddetto fino a quando non saranno effettuate le verifiche statiche ed effettuati i lavori occorrenti". In pari data il Servizio Sviluppo Economico della Direzione Servizi del Territorio, vista l'ordinanza n. 1 di cui sopra, emetteva ulteriore ordinanza n. 7 del 10/08/2010, nella quale espressamente diffidava dal destinare l'immobile ad attività di somministrazione fino al ripristino delle condizioni di agibilità. A seguito di quanto sopra l'U.O. LL.PP., incaricava l'ing. Egidio Maggenti di effettuare dei saggi necessari e di redigere relazione tecnica sulla staticità strutturale dell'immobile ed in tale verifica statica, depositata il 13/09/2010 al prot. 34510, l'ingegnere certificava

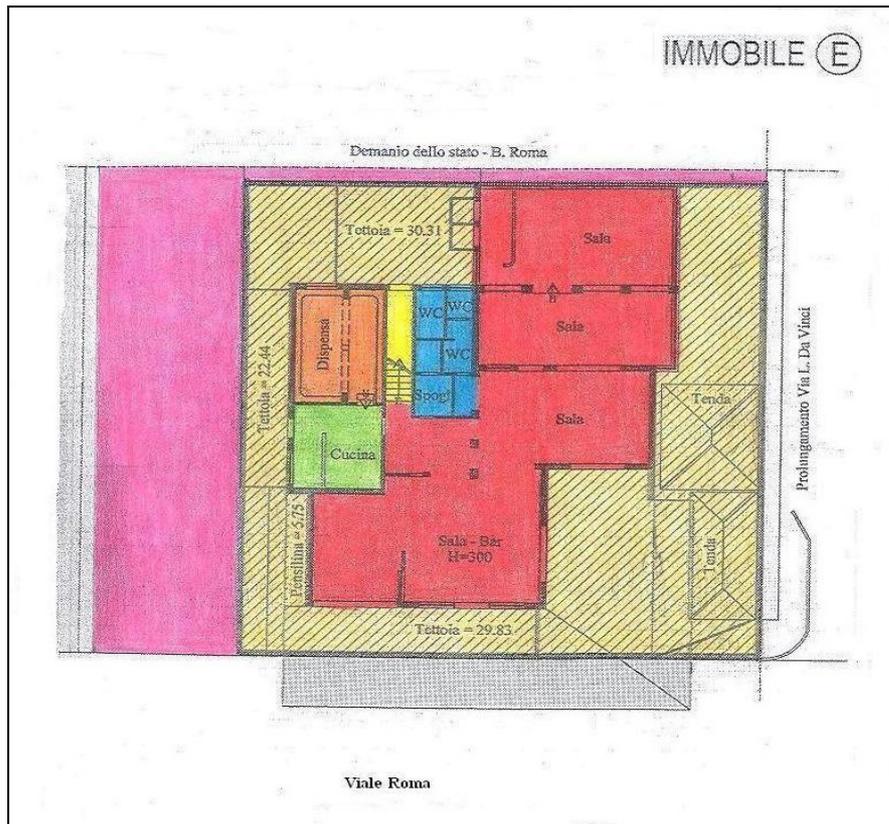
“che pur se l’edificio nel suo complesso al momento non presenta lesioni o cedimenti tali, ad esclusione del solaio crollato, che possano far ritenere non idoneo all’uso per cui è destinato, relativamente al solaio di copertura, ne attesta la non idoneità statica” e pertanto dichiarava necessario provvedere ad una serie di adeguamenti ed ulteriori verifiche anche sismiche. Conseguentemente, dalla data del crollo, l’immobile, ancora parzialmente occupato dalle macerie, versa in uno stato di degrado derivante dal perdurare del mancato utilizzo.

La zona in cui è ubicato l’immobile è caratterizzata da insediamenti a prevalente destinazione turistica ricettiva essendo collocata in fregio al Viale Litoraneo Roma a ridosso delle esistenti strutture balneari, con costruzioni e strutture risalenti alla stessa epoca dell’edificio in oggetto.

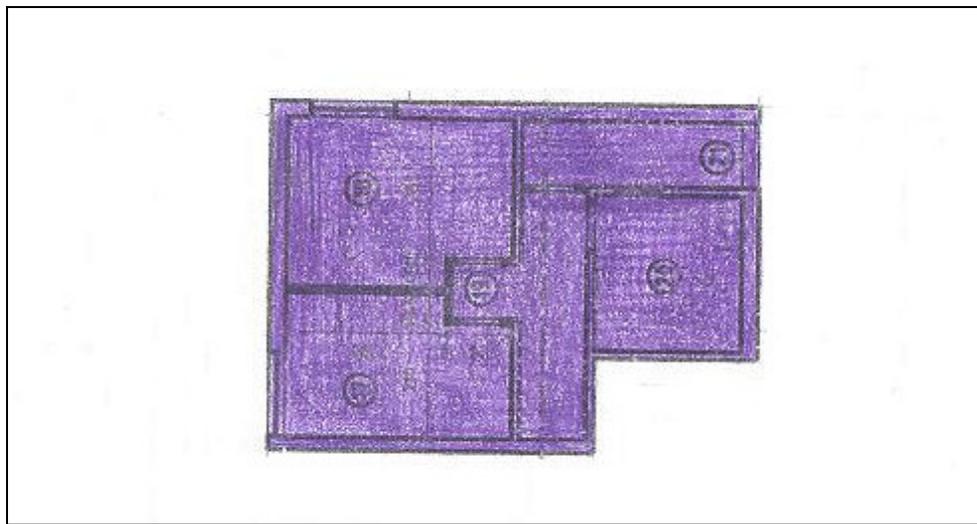
La zona risulta fornita di tutte le linee primarie e tecnologiche indispensabili alla fornitura delle utenze per soddisfare i relativi servizi di approvvigionamento degli immobili ivi esistenti (rete fognaria, idrica, elettrica, gas, telefonica, pubblica illuminazione, ecc.).

Il bene, nel suo complesso, è da ritenersi ubicato in una zona ottima qual è Marina di Pietrasanta, località Tonfano, nota e importante località turistica della Versilia, che è stata oggetto di recenti interventi di riqualificazione ed arricchimento di strutture pubbliche, come parcheggi e la realizzazione del pontile a poche centinaia di metri di distanza dall’immobile in oggetto.

Il bene è di facile accesso ben servito dalla pubblica viabilità che consente una facile e veloce comunicazione alle principali arterie (Autostrada, Via Aurelia, ecc.).

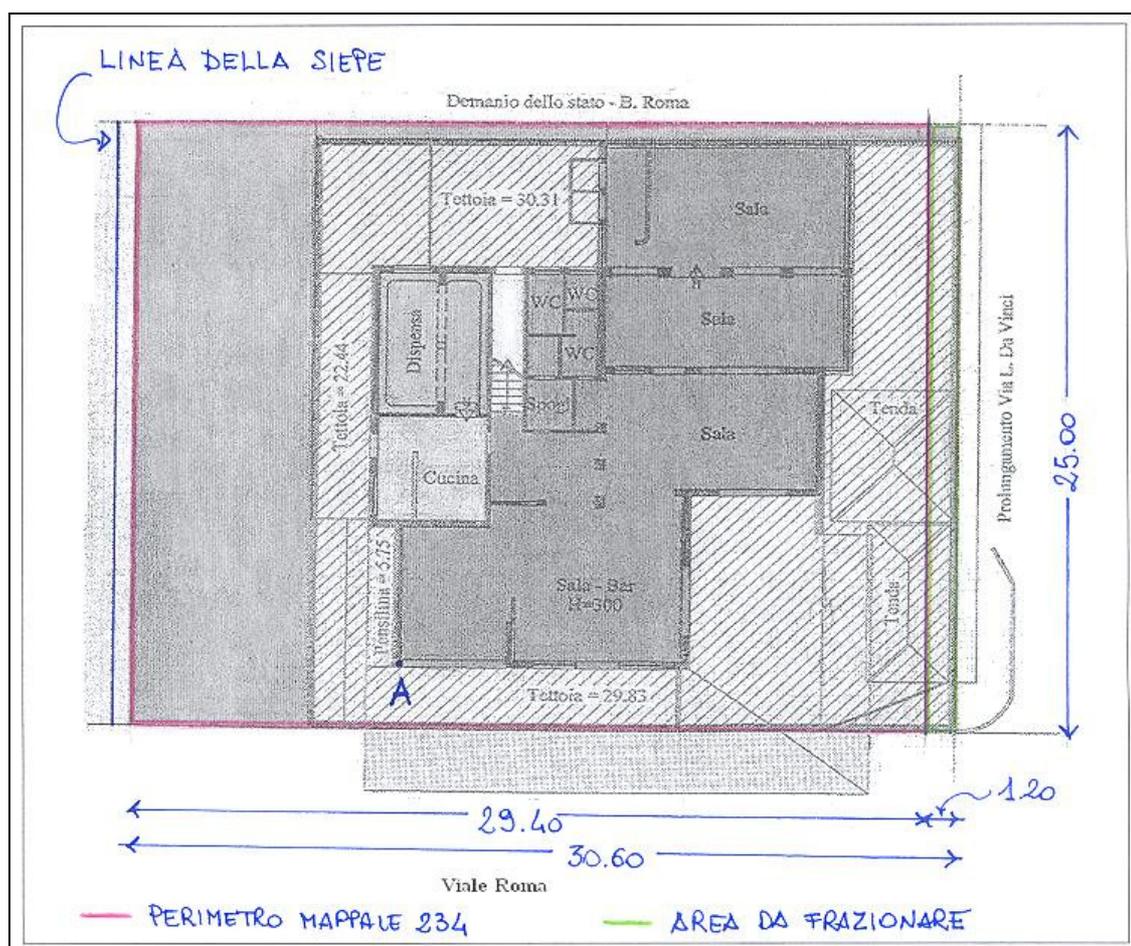


Planimetria "A" piano terra ed ambito di espansione - fuori scala



Planimetria "B" piano rialzato - fuori scala

Fabbricato ad uso commerciale all'insegna "Jamaica Pub" posto in Marina di Pietrasanta, viale Lungomare



Planimetria "C" - fuori scala

Proprietà e Provenienza

Per quanto riguarda il terreno, esso è pervenuto al Comune di Pietrasanta in quanto facente parte di una più vasta striscia di arenile che va dal confine del Comune di Forte dei Marmi al confine del Comune di Camaiore attraversando tutto il territorio comunale. Gli atti di provenienza al Comune dal Demanio Patrimoniale dello Stato sono stati sottoscritti in data 15 Luglio 1931 repertorio n. 2180 e 5 Agosto 1931 repertorio 2184, registrati a Lucca il 1° Febbraio 1932 al n. 1815 e 1814, trascritti a Pisa il 15 febbraio 1932 al 637 e n. 457 di formalità.

Su detta porzione di terreno, data in concessione, vi è stato realizzato il fabbricato sopra descritto ed allo scadere della concessione l'immobile è stato incamerato dal Comune con atto in forma pubblica ai rogiti segretario Comunale dott. Patrizio Belli in data 6 Agosto 1991 rep. 13450, registrato a Viareggio il 21/08/1991 al n. 2392 e trascritto alla Conservatoria di Pisa il di 8 ottobre 1991 al n. 8130 del registro particolare.

Rappresentazione catastale

Fabbricato ad uso commerciale all'insegna "Jamaica Pub" posto in Marina di Pietrasanta, viale Lungomare

L'immobile all'insegna "Jamaica Pub" risulta attualmente distinto al N.C.T. del Comune di Pietrasanta al foglio 38 dal mappale 234 Ente Urbano di catastali mq. 735 compresa la superficie edificata. Al N.C.E.U. risulta censito al giusto conto del Comune di Pietrasanta, foglio 38 mappale 234 Cat. C/1, classe 5 consistenza mq. 268, rendita catastale € 12.872.

Vi confinano: beni Comune di Pietrasanta lato Viareggio e Massa, Viale Litoraneo Roma verso monte e beni Demanio Marittimo verso mare.

Come già premesso, dovendo procedere ad alienare l'immobile includendovi la superficie relativa all'ambito urbanistico di espansione, dovrà essere redatto tipo di frazionamento relativamente alla striscia di terreno attualmente ricadente a partita strade che consentirà di ampliare il fronte strada della particella da 29,40 ml. a 30,60 ml. circa o quanto meglio risulterà dal frazionamento stesso.

Pertanto riassumendo, sarà oggetto di vendita, il mappale 234 di superficie mq. 735 e la particella originata dal frazionamento che sarà redatto a scorporo dalla partita strade di una superficie di circa 30 mq.

Resta inteso che i 44,00 mq. circa di tettoia aperta (di cui alla descrizione del bene) e comunque facenti parte della tettoia principale lato viale litoraneo, poiché insistenti su parte di suolo pubblico che non sarà oggetto di alienazione, dovranno essere oggetto, se mantenuti dalla parte acquirente, di apposita autorizzazione di occupazione di suolo pubblico onerosa.



Estratto cartografico fuori scala

Situazione Amministrativa ed urbanistica

Fabbricato ad uso commerciale all'insegna "Jamaica Pub" posto in Marina di Pietrasanta, viale Lungomare

Si può asserire che il fabbricato è stato realizzato nel periodo 1952 – 1955.

L'immobile è stato successivamente oggetto di vari interventi di ampliamento che sono stati realizzati senza licenza edilizia e per gli stessi è stata presentata domanda di condono n. 4192/86 a cui ha fatto seguito rilascio di concessione in sanatoria n. 661/S del 27 Ottobre 1997.

Resta inteso che l'immobile presenta lievi difformità ai titoli edilizi abilitativi in merito alle dimensioni di una delle tettoie, alla chiusura di entrambe le minori, alla presenza dei teloni amovibili su quella principale nonché alla presenza di tende aperte lato Massa. Per la rimozione di tali difformità è stato dato avviso di avvio di procedimento prot.18987 del 19/05/2009.

La destinazione urbanistica dell'immobile è ZONE PER EDIFICI COMMERCIALI, EDIFICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E PER LA FRUIZIONE COMUNE, SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGI (D10.3). e nello specifico, per esso valgono le limitazioni di cui all' art. 7 “... omiss ... è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso commerciale limitatamente all'utilizzo di: bar, ristorante, pizzeria ... omiss ...” e art. 8 “... omiss... non è consentito il frazionamento di questi edifici in più unità immobiliari” del P.U.A.;

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 PUA e qua riportato.

Valore a base d'asta

Il valore a base d'asta è **€ 1.490.000,00 (unmilionequattrocentonovantamila/00).**