

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

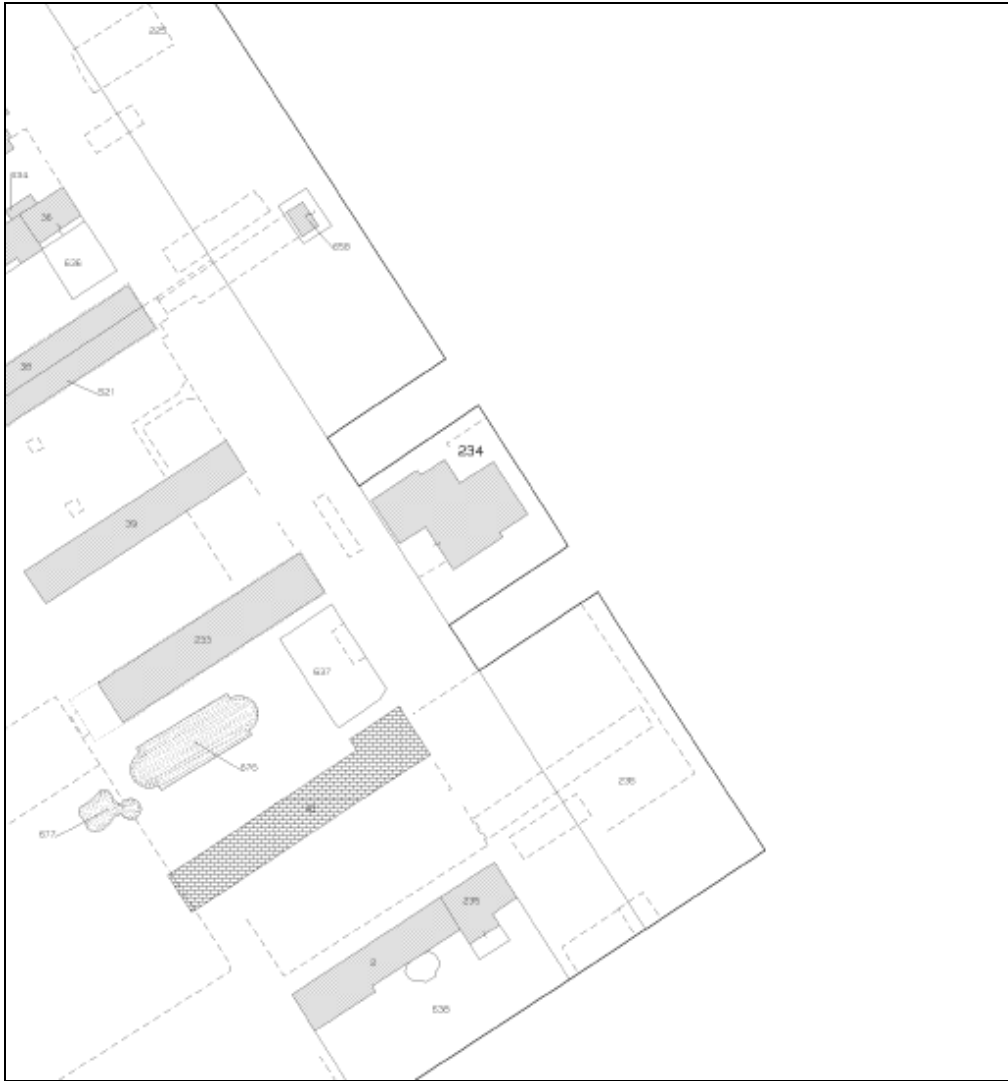
---

## RELAZIONE

**allegata a bando di gara per la concessione novennale di:  
immobile denominato “Jamaica Pub”  
sito nel comune di Pietrasanta (LU)  
frazione Marina di Pietrasanta Località Tofano**







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.

L'immobile, per quanto agli atti d'Ufficio, non presenta rilevanti difformità di tipo edilizio e/o urbanistico. La parte offerente si fa carico di verificare, preventivamente alla presentazione dell'offerta, l'idoneità dell'immobile all'uso che intende esercitarvi.

La parte offerente si fa carico, inoltre, preventivamente alla presentazione dell'offerta, di munirsi di relazione di tecnico professionista che rappresenti in maniera esaustiva le procedure ed i titoli (edilizi e non) necessari all'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 essere riportato alle condizioni di agibilità, pertanto la parte aggiudicataria si farà carico, a propria cura e spese, di effettuare detti lavori. **In tal senso ed a tal fine, l'Amministrazione Comunale, esclusivamente in qualità di proprietaria, si impegna ad approvare i lavori necessari a ripristinare le condizioni di agibilità, detti lavori, però, non dovranno prevedere variazioni di sagoma e saranno comunque sottoposti alla preventiva valutazione tecnica da parte del competente Ufficio LLPP.**

Alla luce del crollo avvenuto nel 2010 e delle indagini statiche successivamente effettuate da tecnici incaricati, a fine lavori di ripristino delle condizioni di agibilità, dovrà essere presentata perizia statica da parte di tecnico abilitato relativa alla sicurezza dell'immobile sotto il profilo strutturale.

**Qualsiasi altro eventuale progetto di intervento potrà essere valutato dall'Amministrazione Comunale, sempre in veste di proprietaria, solo successivamente alla sottoscrizione della concessione e dopo l'avvio dell'attività nel bene.**

Qualsiasi intervento edilizio e/o cambio di destinazione d'uso rispetto a quello attuale di ristorante, 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.

Per l'esecuzione dei lavori di ripristino dell'agibilità non è previsto alcun riconoscimento delle spese da parte dell'Ente. Anche le spese tecniche ed ogni altro onere necessario e derivante dall'esecuzione dei lavori, rimarranno ad esclusivo carico della parte concessionaria. Inclusive le spese per la giusta rappresentazione catastale.

**Il versamento della prima rata del canone decorrerà dopo l'attestata conclusione dei lavori o l'avvenuto avvio dell'attività commerciale e comunque entro e non oltre 12 mesi dalla sottoscrizione della concessione.**

Il mancato avvio dell'attività in 18 mesi dalla sottoscrizione della concessione, costituirà motivo di decadenza della stessa, senza che la parte possa avere nulla a che pretendere.

Il termine di decadenza di cui sopra potrà essere prorogato, su motivata richiesta protocollata al Comune di Pietrasanta in data di almeno 60 giorni antecedente alla scadenza, con espressa autorizzazione da parte del responsabile del servizio.

## **2. Identificativi catastali**

L'immobile 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.

## **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.

#### **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.

#### **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).

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 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 ed 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 (APE)**

Ai sensi della normativa vigente (legge 90/2013) sono esclusi dall'obbligo di dotazione APE gli edifici inagibili e che non comportino il consumo energetico, quale il bene oggetto delle presente procedura.