

## RELAZIONE TECNICA ALLEGATA A BANDO

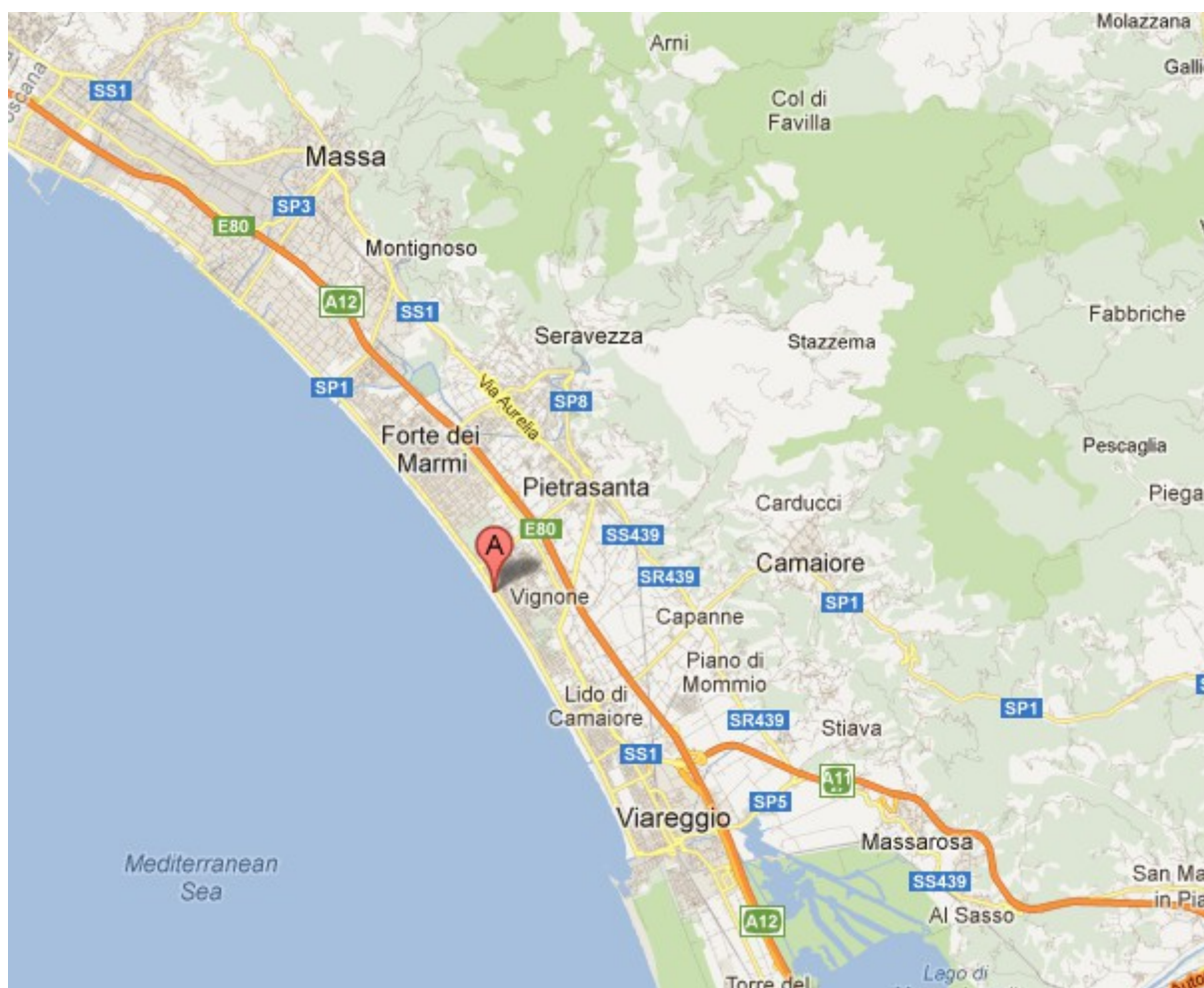
### Procedura di concessione relativa al lotto RISTORANTE LA TERRAZZA relativo all'immobile denominato “Ex Incanto”



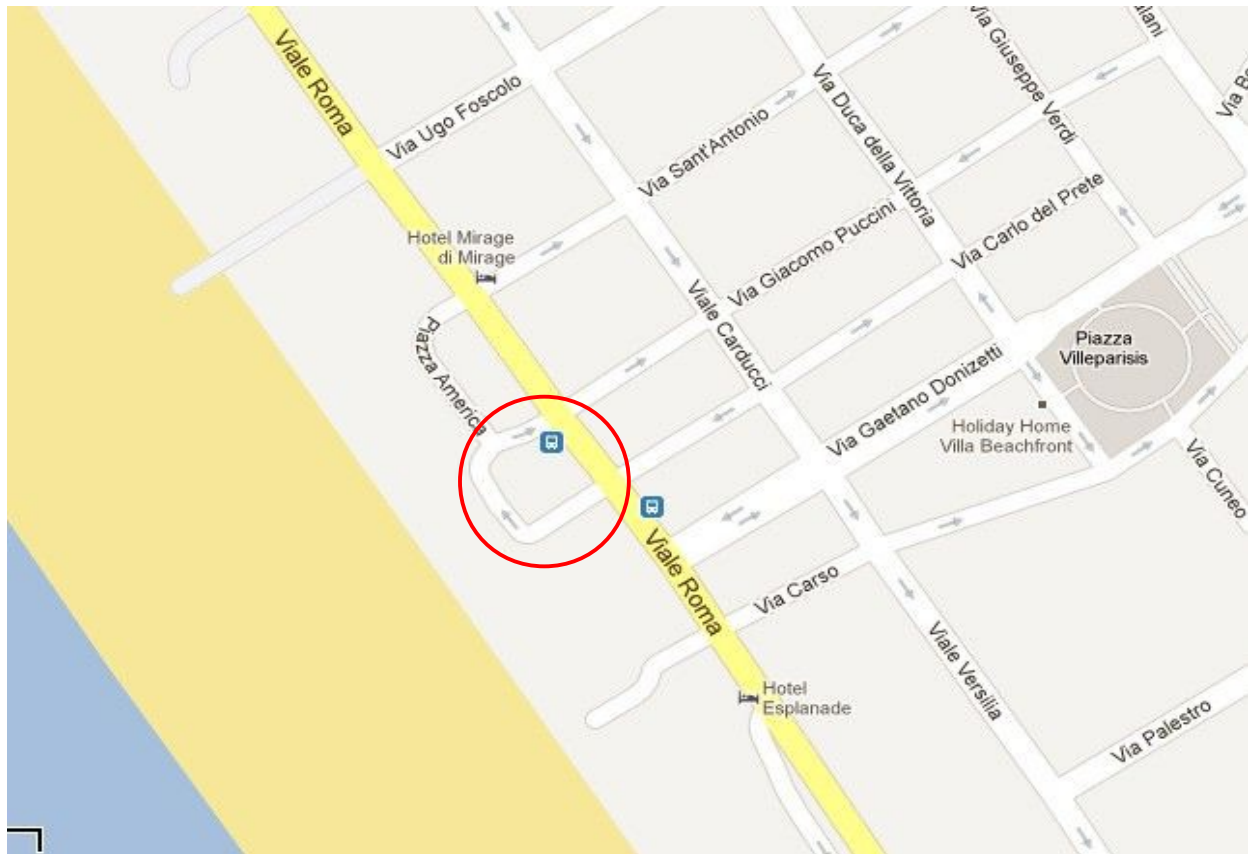
### Descrizione dell'immobile

Il fabbricato oggetto di vendita è porzione di un immobile 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.

### Macrolocalizzazione



## Microlocalizzazione



Presso tale immobile vengono gestite le seguenti attività:

- Agenzia Immobiliare all'insegna "Agenzia Cav. Dini" (attualmente libero);
- Gelateria, bar, ristorante all'insegna "Narciso Food & Mood" (porzione che era di proprietà comunale ma recentemente ceduta);
- Appartamento di pertinenza dell'attività di cui al punto precedente (porzione che era di proprietà comunale ma recentemente ceduta);
- Agenzia di viaggi all'insegna "Agenzia Enoria Viaggi" (porzione che era di proprietà comunale ma recentemente ceduta);
- Bar, ristorante, pizzeria all'insegna "La Terrazza";
- Locale uso ufficio già all'insegna "Ex Arte Mare" (con accordo per futura concessione per porzione significativa al Consorzio Mare Versilia).

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 con piccola area di pertinenza esclusiva antistante il prospetto posto lungo Viale Roma.

Il bar, ristorante, pizzeria all'insegna "La Terrazza" è così composto: al piano terra ingresso, vano scala, magazzino, anticamera spogliatoio e servizi; al piano primo due sale piano bar, una sala ristorante, forno, cucina, servizi per la clientela e servizi per il personale e due terrazze (di cui una coperta e una scoperta); si segnala che una porzione dell'immobile insiste su sedime di proprietà comunale e un'altra porzione insiste su sedime di proprietà demaniale.

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

Ciascuna attività e porzione immobiliare ha comunque un proprio accesso autonomo e indipendente.

Il fabbricato 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 risalgia 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.

Attualmente l'immobile nel suo complesso si trova in discrete condizioni manutentive per quanto riguarda le parti comuni anche se necessita di interventi edilizi finalizzati ad impedire infiltrazioni di acqua piovana e diretti al risanamento della struttura in cemento armato.

La struttura portante è in cemento armato, le facciate sono intonacate e tinteggiate, la copertura è piana.

Di seguito si riporta la descrizione delle finiture interne dell'unità immobiliare oggetto della presente gara:

Bar, ristorante, pizzeria all'insegna "La Terrazza": le finiture interne sono di buona fattura; i pavimenti sono in ceramica, così come i pavimenti e i rivestimenti dei servizi igienici, mentre una parte di pavimentazione è in cemento colorato; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; i serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera, le porte interne sono del tipo tamburato. L'unità immobiliare 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.

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 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 alcuni interventi manutentivi relativi ad impermeabilizzazioni della copertura, risanamenti intonaci, impianti e infissi e simili. Tali lavori dovranno essere effettuati dalla parte aggiudicataria e, per un importo massimo di € 15.000,00 (oltre IVA di legge), potranno essere rimborsati con le modalità di cui all'art. 9 comma 5 del vigente Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune approvato con D.C.C. n.46 del 28/12/2012, previa verifica di congruità da parte dell'Ufficio e successiva autorizzazione, preventiva alla realizzazione degli stessi.

### **Identificativi catastali**

Di seguito si riportano gli identificativi catastali:

Catasto Fabbricati Comune di Pietrasanta (LU)

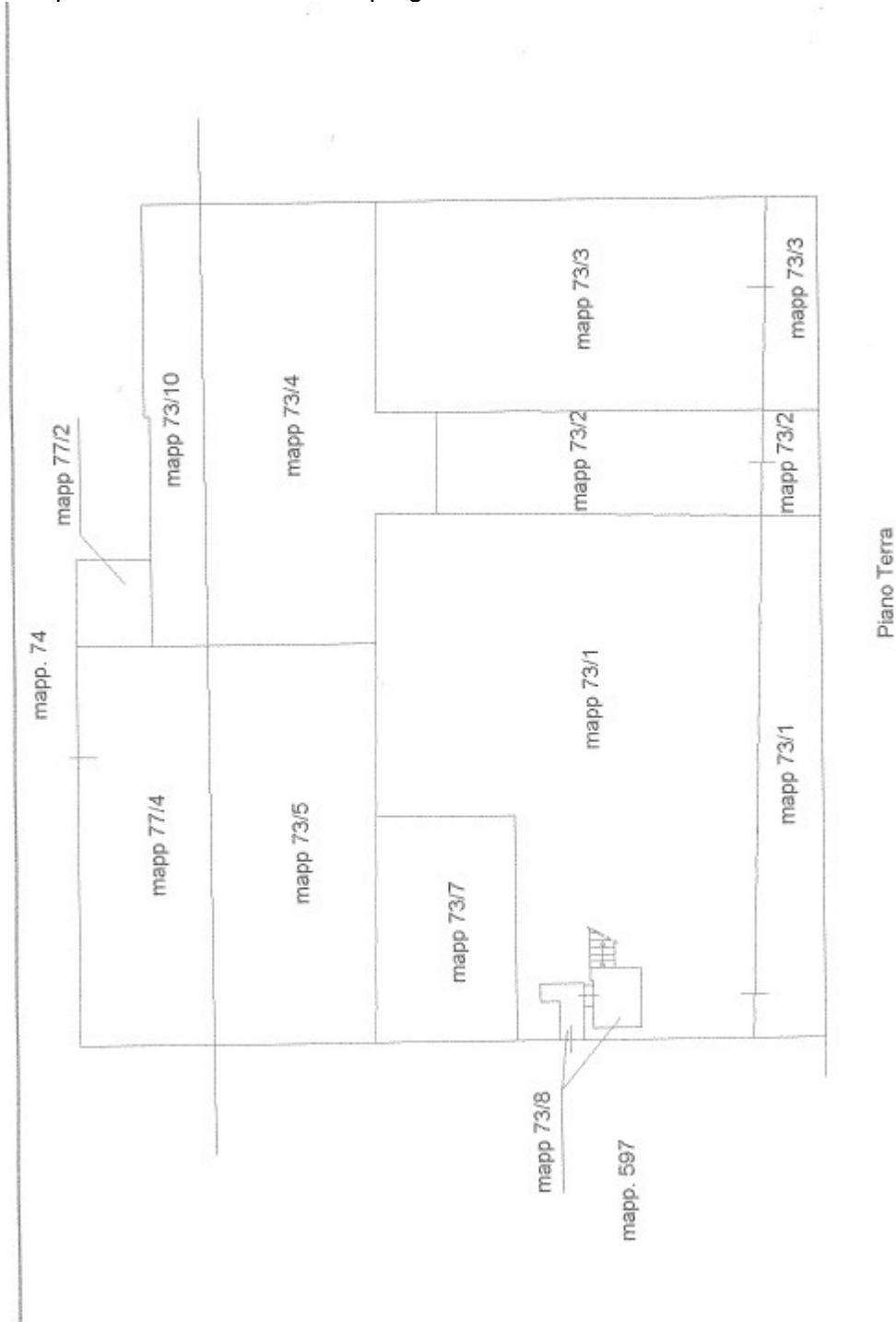
- Foglio **38** – Particella **73** – Sub. **10** – Categoria C/1 Cl.3 – Rif. Bar, ristorante, pizzeria all'insegna "La Terrazza" per la porzione ricadente sulla proprietà comunale;

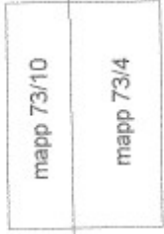
Minore porzione di detto bene ricade sul Demanio Marittimo dello Stato con pratica da perfezionare presso il competente Ufficio Demanio del Comune. Ogni eventuale onere necessario a detto perfezionamento nonché all'esatta rappresentazione catastale sarà a cura e spese del soggetto aggiudicatario. Il canone dovuto al Demanio dello Stato da parte del Comune dovrà essere rifiuto interamente al Comune stesso e tutte le spese inerenti il perfezionamento degli atti demaniali saranno a carico del concessionario. Prima della sottoscrizione della concessione dovrà essere ottenuta da parte del competente Ufficio Demanio autorizzazione ai sensi dell'art.45 bis del

CdN. Ogni onere relativo alla richiesta ed all'ottenimento del rilascio di detta autorizzazione sarà a carico della parte aggiudicataria.

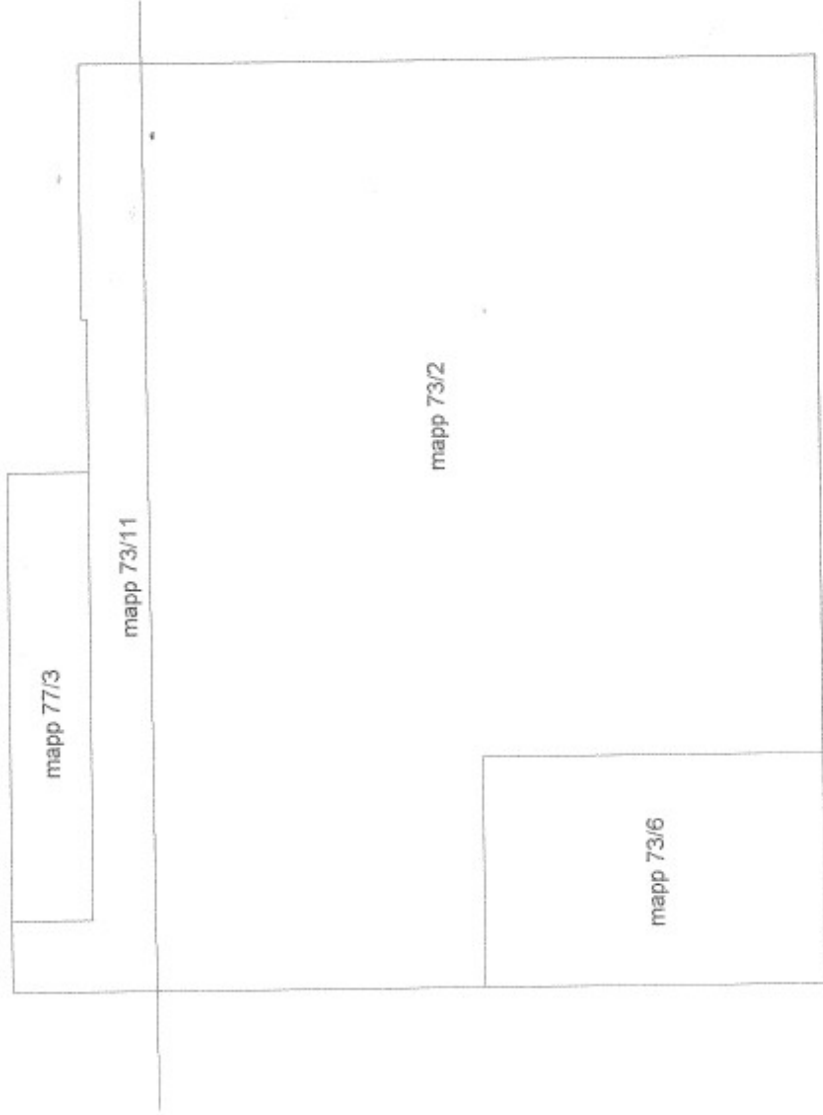
Manca la corretta rappresentazione catastale delle porzioni ricadenti sul Demanio Marittimo ed oggetto di concessione demaniale, individuate, nell'elaborato planimetrico, che dovrà essere oggetto di rettifica a cura e spese della parte aggiudicataria, dai mapp. 73 sub.11 e 77 sub.3 al piano primo.

Si segnala inoltre che, dal controllo incrociato tra il rilievo dello stato di fatto, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa risultano alcune incongruenze; in particolare risulta che una porzione del piano primo, verso il lato Nord, sporge al di fuori del confine catastale del lotto.





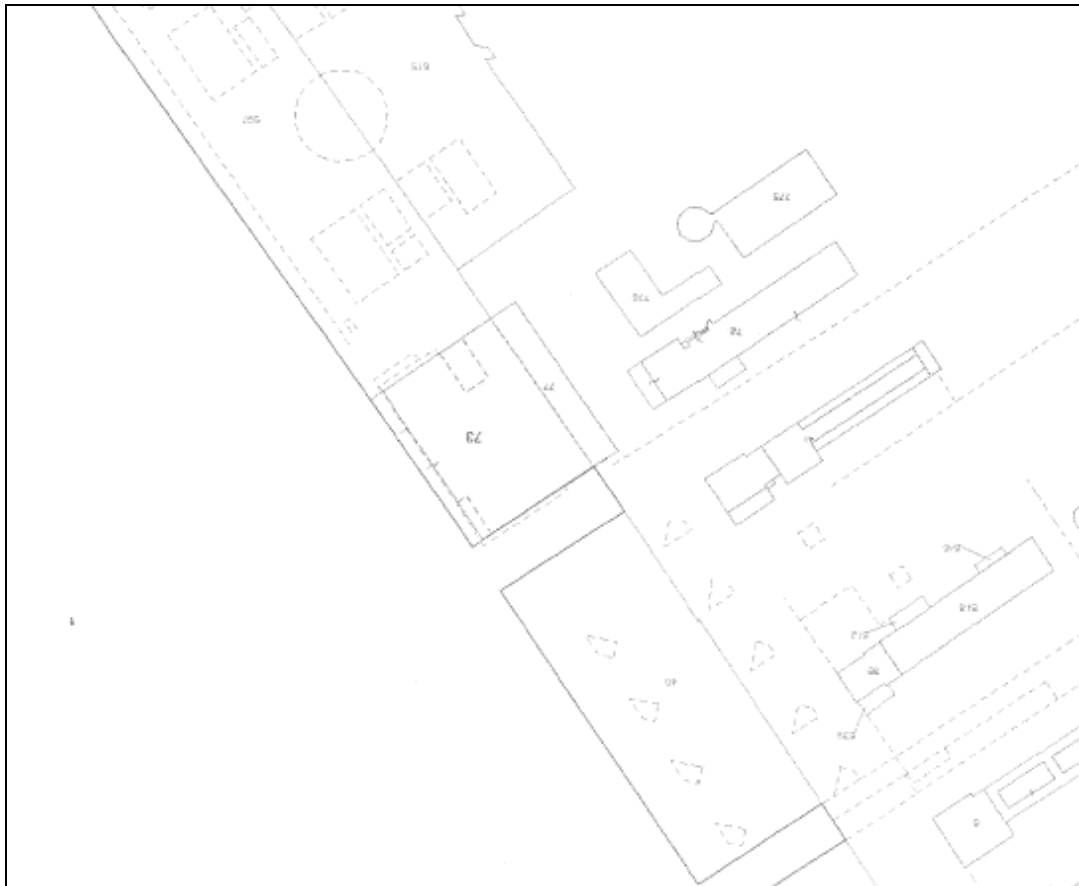
Piano Mezzanino



Piano Primo





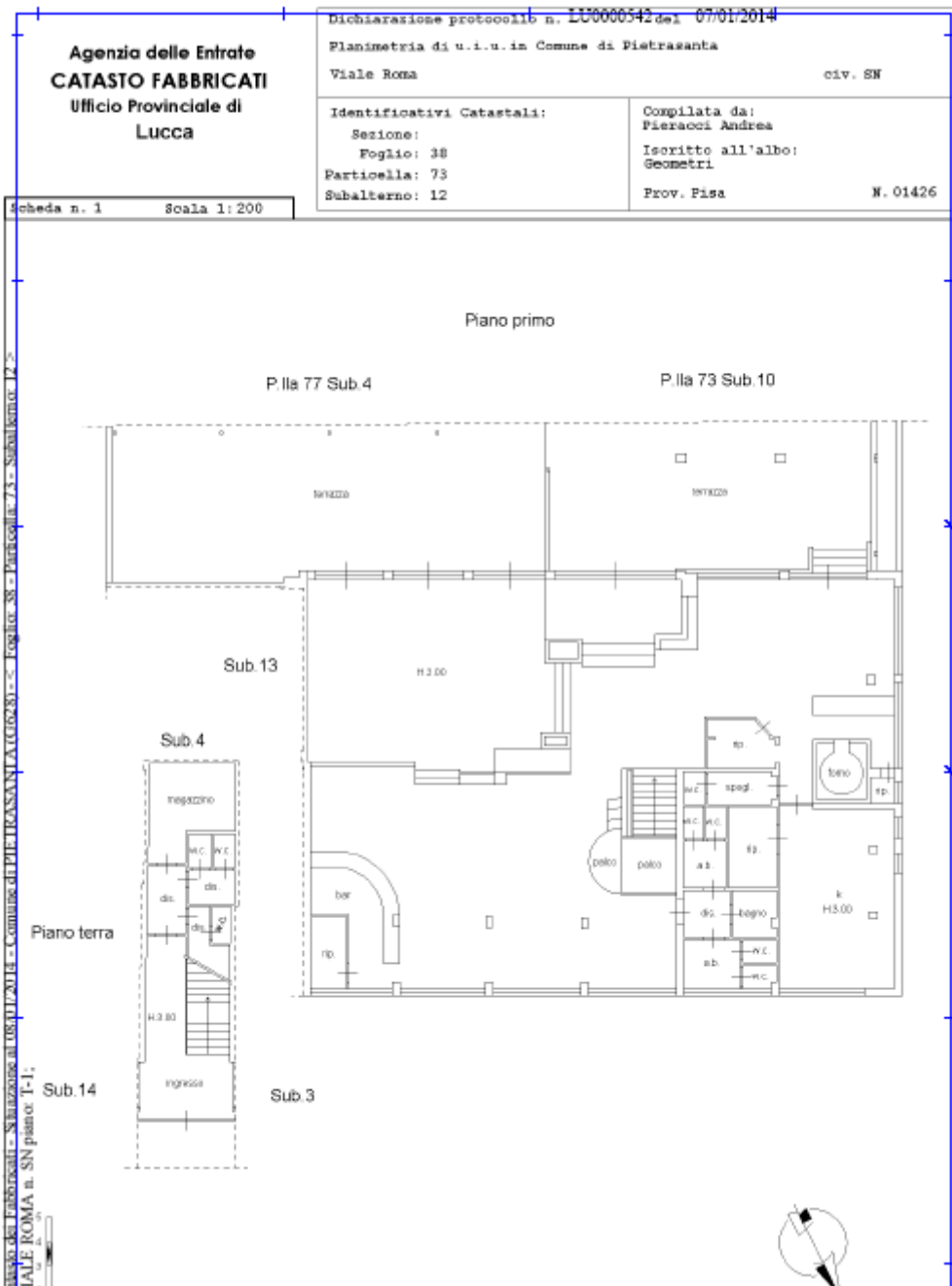


### **Conformità catastale**

Ai sensi del comma 14 del D.L. 31 maggio 2012 n. 78, a seguito di tutto quanto sopra specificato, NON c'è conformità catastale.

### **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.



## 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 "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.

Richiamando quanto riportato nella sezione relativa alla conformità catastale, si evidenzia che una porzione del fabbricato, al primo piano sul lato Nord-Ovest, verso Piazza America, aggetta oltre il confine catastale, sul sedime appartenente alla prosecuzione di Via Giacomo Puccini.

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.

#### **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 occupato da terzi ex concessionari in regime di tolleranza dell'occupazione fino al 30/09/2014.

Per la porzione di edificio ricadente sull'area demaniale è in corso di validità una concessione demaniale con scadenza 31/12/2015.

Tale concessione riguarda sia il sedime occupato dal fabbricato, sia parte del sedime della confinante Piazza America.

#### **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE**

L'unità immobiliare é dotata di attestato di prestazione energetica redatto in data 18/10/2013 come edificio classe E.

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

"Bar, ristorante, pizzeria La Terrazza"



