



COMUNE DI CERVIA

Oggetto:	Relazione descrittiva di Immobile – LOTTO 1
Indirizzo:	C.so Mazzini n.37 – loc.tà Cervia centro
Dati Catastali:	Foglio 34 – Mappale 176 – Subalterno 22

Inquadramento satellitare:



Inquadramento catastale:



N.C.T. di Ravenna_Comune di Cervia_Situazione aggiornata al : 25/11/2025

Foglio	Particella	Qualità	Superficie
34	176	Ente Urbano	1.070,00 m ²

N.C.E.U. di Ravenna_Comune di Cervia_Situazione aggiornata al : 25/11/2025

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza
34	176	22	A10	01	15 vani

Il tutto intestato a: COMUNE DI CERVIA_sede in CERVIA (RA)_p.iva 00360090393_Proprieta' 1/1

Identificazione Urbanistica:



Elaborato P.U.G. Al.5 disciplina del territorio urbanizzato:

- ✓ Centro Storico;
- ✓ Edifici tutelati dal D.LGS.42/2004;
- ✓ Attrezzature e spazi collettivi_c) strutture per la pubblica Amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile.



Elaborato P.U.G. CS.1a Interventi Edilizi Ammessi:

- ✓ restauro e risanamento conservativo con cambio d'uso da ufficio a residenziale ammesso.

Descrizione dell'immobile:

L'immobile fa parte di un complesso denominato "Compendio San Giuseppe" situato all'interno del centro storico della città di Cervia, delimitato dal quadrilatero individuato dalle vecchie case dei salinari.

L'accesso attuale all'immobile che si trova ad un primo piano, avviene tramite una scala comune che però appartiene al fabbricato adiacente individuato con diverso mappale. Una volta trasferito il bene, per cancellare la promiscuità riscontrabile ora, l'immobile sarà raggiungibile solamente attraverso una scala comune con accesso dalla corte interna dopo l'attraversato dell'androne condominiale.

Il fabbricato della quale l'immobile fa parte, ha una struttura portante in muratura che si eleva per n.3 piani fuori terra, di cui l'ultimo mansardato con copertura a falde, solai in latero-cemento, facciate esterne intonacate e tinteggiate ed infissi in legno. Complessivamente le condizioni di manutenzione possono definirsi sufficienti tanto da rendere lo stabile abitabile.

Nello specifico, l'immobile oggetto d'interesse, seppur presenti finiture in alcuni casi di pregio (pavimenti in parte in parquet e graniglia di marmo) risulta vetusto e deteriorato, meritevole di interventi di risanamento, anche a livello impiantistico. Particolare attenzione andrebbe posta sugli interventi finalizzati al miglioramento del contenimento energetico.

Dal punto di vista distributivo, l'unità immobiliare si presta perfettamente allo scopo per cui è stato destinato sino alla fine di giugno 2025. Dall'ingresso all'unità immobiliare infatti, ha inizio un lungo corridoio sul quale si affacciano ben dodici uffici e quattro bagni. Gli spazi sono molto ampi con metrature varie. A parte un paio di locali adatti ad ospitare una sola persona, gli altri vani possono ospitarne due o anche tre. Le aperture che danno luce ed aria ai locali, sono disposti su più lati garantendo una migliore ventilazione. Alcune si affacciano sul cortile interno, due sull'unico terrazzo atto a rappresentare uno spazio esterno privato e ben otto aperture sono rivolte su corso Mazzini e sulla piazza Giuseppe Garibaldi, "cuore pulsante" di Cervia.

Nel rispetto della Normativa tecnica ed urbanistica del Comune di Cervia, nulla vieta all'eventuale cambio d'uso a residenziale dell'unità immobiliare, previa richiesta e/o comunicazione da inoltrare agli uffici competenti comunali.