



COMUNE DI CERVIA

Oggetto:	Relazione descrittiva di Immobile – LOTTO 4
Indirizzo:	C.so Mazzini n.37 – loc.tà Cervia centro
Dati Catastali:	Foglio 34 – Mappale 179 – Subalterni 6, 7 e cantina associata

Inquadramento satellitare:



Foglio	Particella	Qualità	Superficie
34	179	Ente Urbano	400,00 m ²

Foglio	Particella	Qualità	Superficie
34	179	Ente Urbano	400,00 m²

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza
34	179	6	A10	02	3 vani
34	179	7	A10	02	1,5 vani

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza
34	179	6	A10	02	3 vani
34	179	7	A10	02	1,5 vani

n.b. La cantina associata è catastalmente in corso di definizione.

n.b. La cantina associata è catastalmente in corso di definizione.

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:

- ✓ ristrutturazione edilizia con cambio d'uso da ufficio a residenziale ammesso.

Descrizione dell'immobile:

Gli immobili di cui all'oggetto fanno 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.

Gli immobili di proprietà comunale, confinanti tra loro, sono situati al piano primo e sono accessibili tramite una scala comune raggiungibile attraversando un androne condominiale aperto direttamente su Corso Mazzini.

Il fabbricato della quale gli immobili fanno parte, ha una struttura portante in muratura che si eleva per n.4 piani fuori terra, di cui l'ultimo in parte mansardato con copertura a falde ed in parte con copertura piana (dove trova ubicazione la cantina associata ed una porzione di terrazzo), 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, gli immobili oggetto d'interesse risultano vetusti e deteriorati, meritevoli di interventi di risanamento, anche a livello impiantistico. Particolare attenzione andrebbe posta sugli interventi finalizzati al miglioramento del contenimento energetico.

Sono presenti alcune difformità riguardanti opere interne che rendono i due immobili con destinazione direzionale, un'unica unità residenziale attualmente occupata da un locatario. Dal punto di vista distributivo, si può facilmente intuire che l'appartamento è stato ricavato dagli uffici per i quali i locali erano presumibilmente nati, senza particolare studio. L'accesso è diretto su di un corridoio sul quale si affacciano due camere da letto, un bagno ed una zona giorno. Le aperture che danno luce ed aria ai locali, sono disposte per lo più su corso Mazzini e per una sola finestra su uno dei due pozzi luce adiacenti alla scala comune.

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