

**Comune di Rimini****Direzione Generale****Settore Patrimonio****Via Rosaspina n. 7 - 47923 Rimini**

tel. 0541.704366

CF. e P.Iva 00304260409

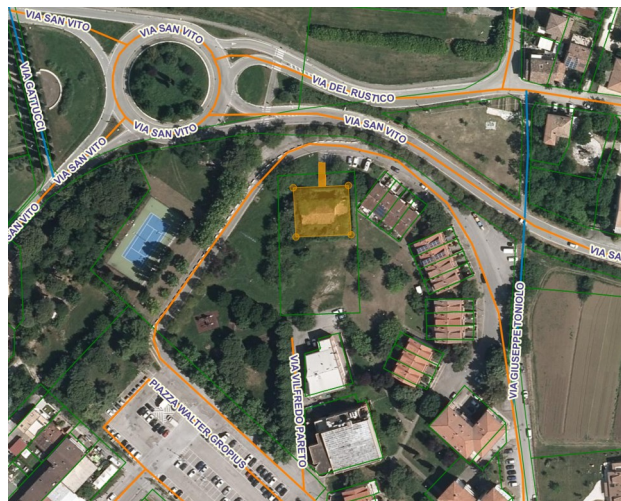
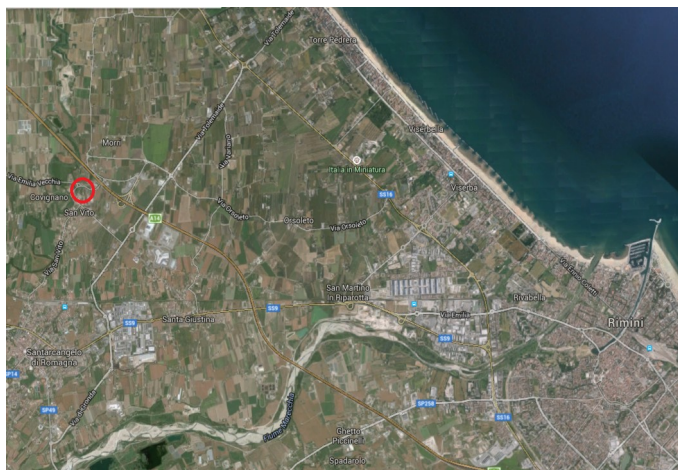
email: patrimonio@comune.rimini.itpec: protocollo.generale@pec.comune.riminiwww.comune.rimini.it

Indagine conoscitiva di mercato per la vendita di immobile di proprietà comunale denominato "Casa Poggi"

Con il presente Avviso il Comune di Rimini intende verificare l'esistenza sul mercato immobiliare di soggetti interessati ad acquistare l'immobile di proprietà comunale denominato "Casa Poggi" di seguito descritto.

Ubicazione e consistenza

L'immobile è ubicato in località San Vito, in Via Toniolo n. 72, a circa 10km di distanza dal centro di Rimini.



Identificativi Catastali

Catasto Terreni:

- foglio 40, particella 8, Ente Urbano di mq. 2.328 (da frazionare per una superficie di circa mq. 700)

Catasto Fabbricati:

- foglio 40, part. 8, sub 1, BCNC (corte esterna)
- foglio 40, part. 8, sub 2, BCNC (portico coperto sul lato sud dell'edificio)
- foglio 40, part. 8, sub 3, Z.C. 3, cat. C/2, classe 8, consistenza mq. 81, R.C. Euro 343,03
- foglio 40, part. 8, sub 4, Z.C. 3, cat. C/2, classe 7, consistenza mq. 116, R.C. Euro 425,35
- foglio 40, part. 8, sub 5, Z.C. 3, cat. A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, R.C. Euro 476,43

Data: 28/10/2025 - n. T161952 - Richiedente: Telematico Protocollo N.0103129/2026 del 20/03/2026

Class. 005.001003
Firmatario: Catia Caprili
Documento Principale**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:
Poggi Gianluca
Iscritto all'albo:
Ingegnere Dipendente Pubblico
Prov. N.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rimini

Comune di Rimini

Sezione: Foglio: 40

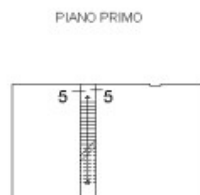
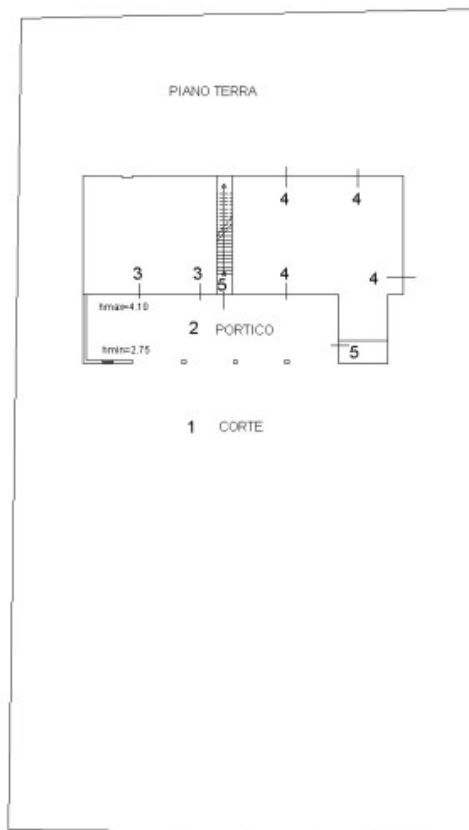
Particella: 8

Protocollo n. RN0192545 del 22/11/2007

Tipo Mappale n. 120708 del 12/07/2007

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2025 - Comune di RIMINI(H294) - < Foglio 40 Particella 8 ^

Ultima planimetria in atti

Data: 28/10/2025 - n. T161952 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

La costruzione risale presumibilmente a fine 800 / inizi 900 ed ha la conformazione tipica delle case rurali legate ad un podere agricolo, composta da piano terra con portico e piano primo.

Già adibito a casa colonica, il fabbricato è in disuso da diversi anni ed attualmente in stato di abbandono.

Il fabbricato ha una superficie totale di circa mq. 402 disposta su due piani, mentre il portico al piano terra ha una superficie di circa mq. 108.

Il piano terra ha una superficie in pianta di mq. 258 circa; sul fronte principale è presente un portico di circa mq. 108 (di cui una porzione crollata).

L'altezza interna media è di circa ml. 3,55.

Il piano primo ha una superficie di circa mq. 144 con altezza interna di ml 2,95.

La forma della copertura è a due falde con manto in coppi in pessimo stato di conservazione.

Le facciate sono in mattoni faccia a vista.

La struttura portante è in muratura (mattoni pieni a due teste). Vi è invece incertezza circa la struttura dei solai, che si presume siano in legno e tavelline.

Finiture: per quanto è stato possibile verificare, i locali adiacenti al portico sono privi di pavimento ed il piano di calpestio è in terra battuta.

E' presente una recinzione intorno al fabbricato costituita da pali e rete metallica.

Rispetto alla attuale conformazione del lotto identificato con la particella catastale n. 8, l'eventuale vendita avrà ad oggetto, unitamente al fabbricato, una superficie di agio esterno indicativamente coincidente con quella perimetrata dalla recinzione ora esistente con aggiunta di un accesso esclusivo verso il lato nord della Via Toniolo, per una superficie complessiva del lotto di mq. 700 circa.

Il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, ha dichiarato nel 2016 che il bene non presenta i requisiti di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 in quanto "*pur conservando elementi architettonici e tipologici tipici della tradizione rurale, la casa risulta profondamente compromessa nei suoi aspetti costruttivi e non appare pertanto meritevole di riconoscimento d'interesse storico-artistico*".

Fotografie



PROSPETTO SUD (PRINCIPALE LATO PARCO - portico)



PROSPETTO NORD (SU VIA TONIOLO)

Titoli edilizi e inquadramento urbanistico

Il fabbricato è di impianto pre-bellico pertanto, alla data di entrata in vigore del PRG del 1965 che ha esteso l'obbligo della licenza edilizia a tutto il territorio comunale (Legge n. 765/1967), l'immobile risultava legittimamente in essere poiché eseguito al di fuori dei centri centri edificati, di cui alla Legge n. 865/1971 (vedi art.10 del RUE). L'accatastamento del fabbricato è avvenuto il 22 novembre 2007.

La particella 8 ha la seguente destinazione urbanistica:

P.S.C.: ricade all'interno dell'ambito "AUC".

R.U.E.: Ambiti urbani consolidati, dotazioni territoriali (Tav. 1.3)

"Edificio di valore storico architettonico o di pregio storico culturale e testimoniale esterno al centro storico", assoggettato alla categoria di intervento B (art. 49) che ammette interventi di restauro e risanamento conservativo.

L'area pertinenziale dell'edificio ricade in "Attrezzature e spazi collettivi" con specifica a 'Verde pubblico' (art. 35) e 'Parcheggio' (art. 36); una porzione della particella 8 ricade all'interno del perimetro di Piano Particolareggiato San Vito. Come sopra specificato, la particella 8 dovrà essere oggetto di frazionamento per escludere dall'eventuale vendita le aree con destinazione pubblica.

I vincoli che coinvolgono l'immobile sono:

- "Zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" (scheda 1 – tav. VIN1)
- "Immobili accentrati o sparsi di pregio storico, culturale e testimoniale - A9 comma 2" (scheda di vincolo 24 – tav. VIN2.1) TUTELA B
- "Potenzialità archeologica di grado basso (scheda di vincolo 27 – tav. VIN2.2)
- "Aree esondabili con tempi di ritorno fino a 500 anni (scheda di vincolo 34 – tav. VIN3)
- "Fascia di rispetto cimiteriale" (parte - scheda di vincolo 54 – tav. VIN4.2)

Ai sensi dell'art. 54 del vigente R.U.E. sono ammesse le seguenti funzioni: residenziali, commerciali, direzionali (di servizio, scolastiche, socio-assistenziali).

Chiunque sia interessato ad acquistare la proprietà dell'immobile sopra descritto, è invitato a presentare apposita manifestazione di interesse entro il giorno

10 aprile 2026

La manifestazione di interesse dovrà essere redatta in carta semplice utilizzando l'allegato modello e fatta pervenire mediante consegna a mano, spedizione cartacea o invio telematico ad uno dei seguenti recapiti.

Invio cartaceo:

Comune di Rimini
Settore Patrimonio,
Via Rosaspina n. 21 - 47923 Rimini

Invio telematico:

pec: protocollo.generale@pec.comune.rimini.it
email: patrimonio@comune.rimini.it

Condizioni della eventuale compravendita

La vendita dell'immobile, ove disposta dal Comune di Rimini previo esperimento delle procedure di legge, sarà perfezionata alle seguenti condizioni essenziali:

- vendita nello stato di fatto esistente
- esonero del Comune di Rimini da responsabilità per vizi e difformità delle componenti strutturali dell'immobile e degli impianti tecnici, ai sensi degli artt. 1490, comma 2 e 1491 c.c.
- spese per imposte, tasse e onorari notarili a carico dell'acquirente.

Precisazioni e finalità dell'avviso

Il presente avviso è volto unicamente ad acquisire informazioni utili alle determinazioni del Comune di Rimini in ordine alla valorizzazione dell'immobile.

Il presente avviso NON costituisce proposta contrattuale, NON determina alcun vincolo giuridico in capo al Comune di Rimini, NON obbliga l'Amministrazione all'avvio di trattative.

Del pari le manifestazioni di interesse presente NON costituiranno proposta contrattuale, NON obbligheranno l'esponente alla vendita o anche solo all'avvio di trattative.

L'indicazione del prezzo di acquisto nella manifestazione di interesse è FACOLTATIVA e in ogni caso NON VINCOLANTE per il dichiarante.

Per ogni informazione contattare il n. 0541.704366

Il Dirigente

F.to Dott.ssa Catia Caprili