

**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.it

pec: protocollo.generale@pec.comune.rimini

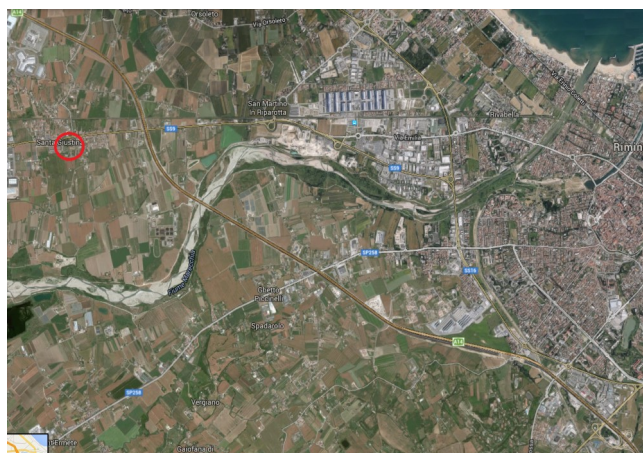
www.comune.rimini.it

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

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 Veneta" di seguito descritto.

Ubicazione e consistenza

L'immobile è ubicato in località Santa Giustina in Via Tredozio n. 55 a circa 10km di distanza dal centro di Rimini.



Identificativi Catastali

Catasto Terreni:

- Fg. 60, particella 1066, ente urbano di mq. 286

Catasto Fabbricati:

- Fg. 60, part. 1066, sub 1, Z.C. 3, cat. A/4, classe 4, consistenza 9,5 vani, R.C. € 439,61
- Fg. 60, part. 1066, sub 2, Z.C. 3, cat. A/4, classe 4, consistenza 7 vani, R.C. € 323,92

Data: 29/10/2025 - n. T57026 - Richiedente: Telematico

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

Protocollo n. RN0079602 del 08/05/2007

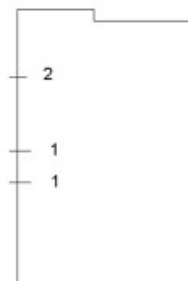
Sezione: Foglio: 60

Particella: 1066

Tipo Mappale n. 110527 del 22/07/2003

Dimostrazione grafica dei subalterni

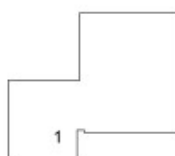
Scala 1 : 500



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



SOTTOTETTO

**Orientamento**

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/10/2025 - Comune di Rimini(H294) - < Foglio 60 Particella 1066 >

Ultima planimetria in atti

Data: 29/10/2025 - n. T57026 - Richiedente: Telematico

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

La costruzione risale al XVI secolo e per le sue forme architettoniche in stile veneto-bizantino è stata denominata "Casa Veneta".

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

Il fabbricato ha una superficie catastale in pianta di mq. 286 ed è costituito da due piani fuori terra e da una parte di sottotetto praticabile.

La superficie totale dei due piani è di mq. 570 circa; la superficie del sottotetto è di mq. 120 circa (di cui mq. 40 circa praticabile perché di altezza superiore a 180cm).

Il piano terra è dislocato su due quote: una quota inferiore di circa 60cm rispetto al piano stradale con altezza interna di 3,00 ml. e una quota superiore (locale in origine adibito a stalla) con altezza interna di circa 2,50 ml.

Al primo piano si accede da due distinte scale interne collegate con il piano terra.

La copertura è a due falde con manto in coppi in forte stato di degrado e le facciate sono in mattoni faccia a vista e in sassi di fiume misto laterizio.

La struttura portante è composta da setti murari a tre e quattro teste in mattoni e sassi di fiume, mentre le strutture orizzontali sono formate da travi portanti in legno e da mezzi murali che sostengono il pavimento in cotto ed il manto di copertura in tavelle e coppi che nella parte nord presenta un cedimento strutturale di alcuni punti che va a gravare sul solaio del sottotetto.

Il fabbricato è circondato da una recinzione in pali e rete metallica prospiciente la viabilità pubblica e posta a distanza di circa 1m dai muri perimetrali.

Esternamente alla recinzione, su tre lati, vi sono aree di sosta e viabilità di servizio asfaltate, mentre sul versante ovest vi è un manufatto seminterrato.

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



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 edificati, di cui alla legge n. 865 del 1971 (vedi art. 10 del RUE). L'accatastamento al Catasto Fabbricati è avvenuto in data 8 maggio 2007.

Il fabbricato comunale 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)

L'edificio è posto all'interno del PEEP di Santa Giustina con destinazione "*Edificio di valore storico architettonico o di pregio storico culturale e testimoniale esterno al centro storico*", assoggettato alla categoria di intervento B di cui all'art. 49 del RUE che ammette interventi di restauro e risanamento conservativo.

L'edificio e la particella su cui insiste coincidono e confinano con aree destinate ad "Attrezzature e spazi collettivi" con specifica a 'Verde pubblico' (art. 35) e parte a 'Parcheggio' (art. 36).

I vincoli che interessano l'immobile sono:

- "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 medio" (scheda di vincolo 27 – tav. VIN2.2)
- "Aree di ricarica indiretta della falda: ARI" (scheda di vincolo 37 – tav. 3.1)

Ai sensi dell'art. 54 del R.U.E. vigente sono ammesse le seguenti funzioni: residenziale, commerciale, direzionale (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