



COMUNE DI RAVENNA

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SERVIZIO PATRIMONIO
Ufficio Tecnico Immobiliare

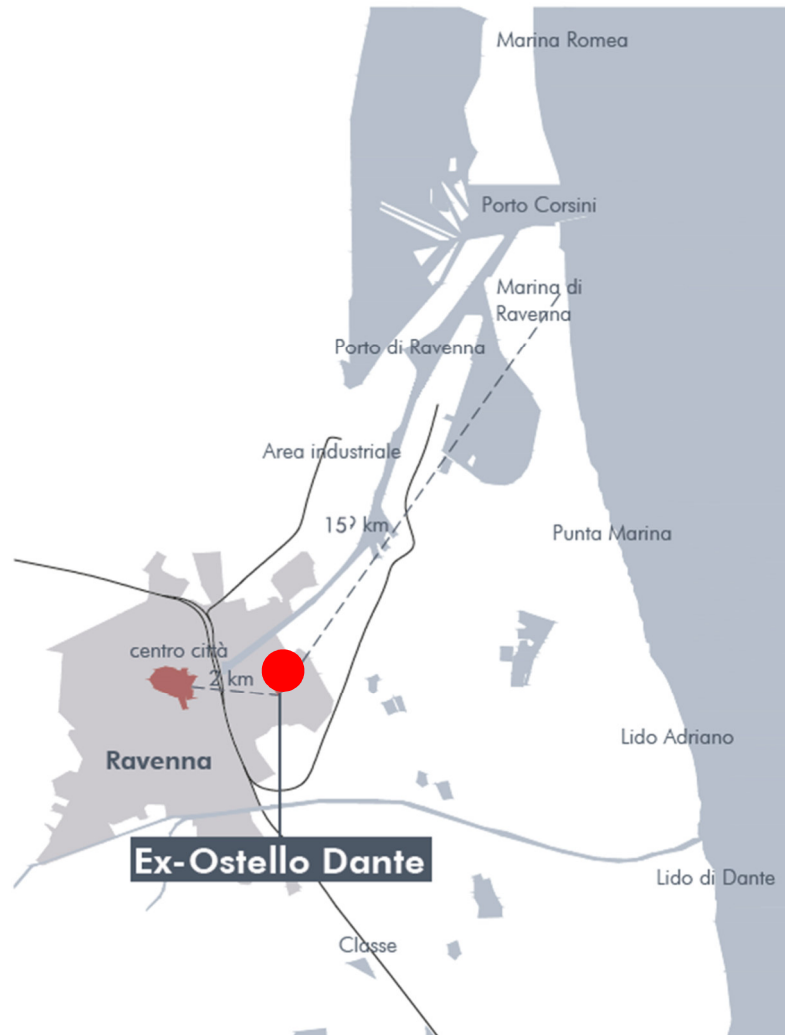
**OGGETTO: LAVORI DI RIMESSA IN FUNZIONE DELL'OSTELLO PER LA GIOVENTU'
"DANTE ALIGHIERI" DI VIA NICOLODI 12 - RAVENNA**

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

INDICE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	3
COROGRAFIA	4
INQUADRAMENTO URBANISTICO	5
INQUADRAMENTO CATASTALE	15
DESCRIZIONE GENERALE	16
STATO MANUTENTIVO	17
PRECEDENTI TITOLI EDILIZI ABILITATIVI	18
DOCUMENTAZIONE TECNICA	19

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

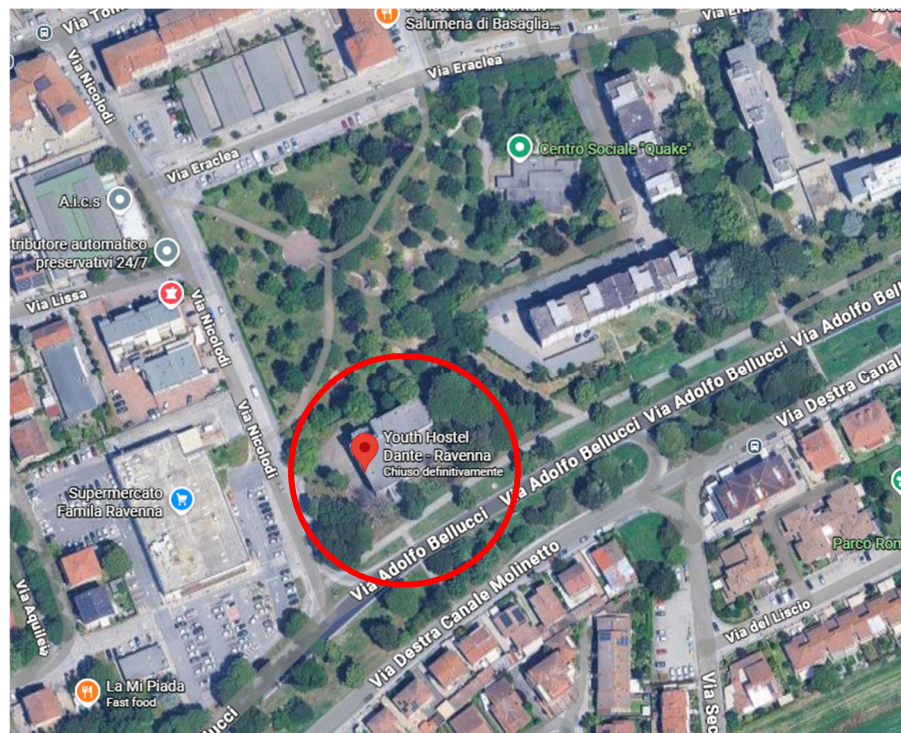
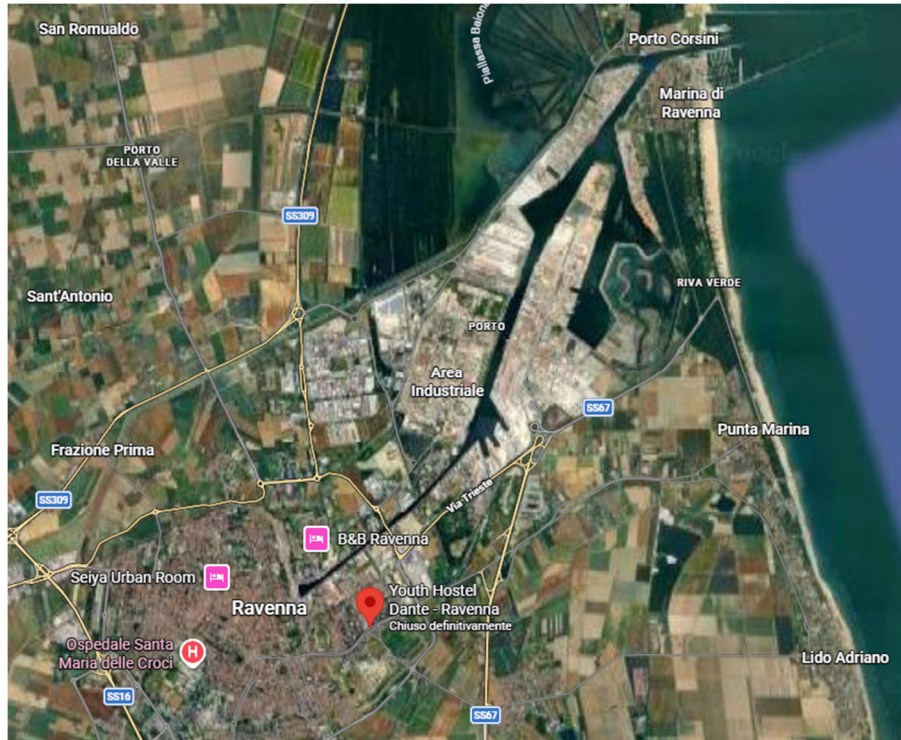


L'Ex Ostello Dante è situato in via Nicolodi 12, Ravenna, angolo con via Bellucci, nel quartiere Darsena della città, in una posizione semicentrale; infatti si trova a circa 2 km dalla stazione ferroviaria di Ravenna, posta a margine Est del centro città, ed a circa 15 km dai lidi di Marina di Ravenna.

La zona dove è collocato l'immobile è per lo più di tipo residenziale ma sono presenti nelle strette vicinanze anche locali commerciali e di intrattenimento. Risulta infatti presente un grande supermercato di fronte all'Ostello ed a fianco vi è un parco attrezzato per famiglie; nel giro di diverse centinaia di metri, si trovano una biblioteca, alcune scuole e, allontanandosi di pochi chilometri, vi sono l'ippodromo ed il Palazzetto dello sport.

L'ostello Dante è facilmente raggiungibile sia in macchina sia con mezzi pubblici.

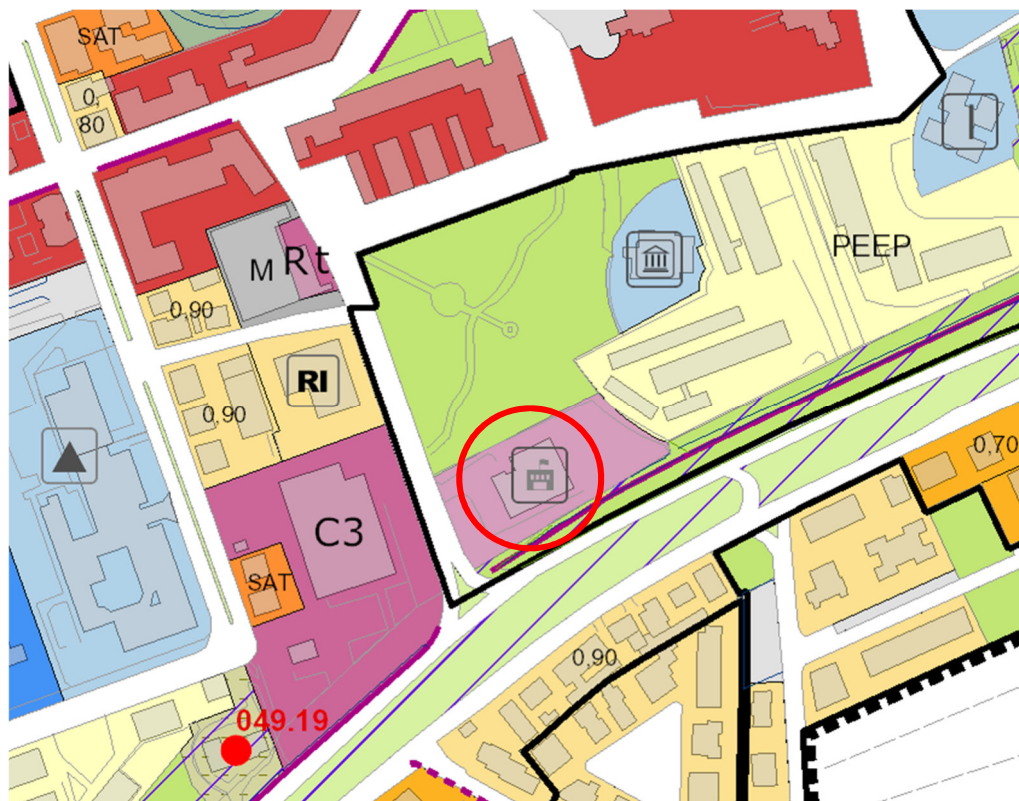
COROGRAFIA



INQUADRAMENTO URBANISTICO

Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)

Secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio comunale l'immobile Ex Ostello Dante sito in Via Nicolodi 12, Ravenna è così classificato:



Estratto di RUE2

RUE2 Componente di Zona

Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU9 - Complessi, edifici, impianti per attività ricettive, Strutture Ricettive extralberghiere e altre tipologie ricettive, Ostello - Art.VIII.6.16

Articolo Normativa: [Art.VIII.6.13](#)

[Art. VIII.6.13] Articolazione della Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività turistica

1. Le tipologie di strutture ricettive sono individuate e definite dalla vigente normativa regionale (L.R. 16/2004 e s.m.i..)
2. Il RUE articola la *Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività turistica* nelle seguenti componenti, individuate nelle tavole RUE 2, RUE 3 e RUE 4.2 con specifica simbologia:
 - a) *strutture ricettive alberghiere* (alberghi e Residenze Turistico Alberghiere)
 - b) *strutture ricettive all'aria aperta* (campeggi e villaggi turistici)
 - c) *strutture ricettive extralberghiere e altre tipologie ricettive* (ostelli e aree attrezzate camper)

Tali strutture oltre che dalle presenti norme, sono regolamentate dalle normative e direttive regionali vigenti in materia.

Disciplina delle strutture ricettive all'aria aperta, extra alberghiere e altre tipologie ricettive

[Art. VIII.6.16]

1. Le *Strutture ricettive all'aria aperta (T2)* ricadenti nello *Spazio urbano* (art. VIII.6.13, c2 lettera b), nello *Spazio naturalistico* (art. V.3.2), nonché quelle previste dal POC, sono disciplinate, oltre che dal presente articolo, dalle vigenti normative e direttive regionali in materia.

Il Regolamento dei campeggi approvato con delibera di C.C. n. 48/13944 del 08/04/1999 si intende abrogato. Viene data la facoltà ai titolari di Progetti Unitari di sistemazione ancora vigenti e discendenti dal predetto Regolamento di richiedere la risoluzione per mutuo consenso dell'atto convenzionale sottoscritto ai fini dell'applicazione della disciplina del vigente RUE.

Le nuove strutture ricettive all'aria aperta e gli interventi di riqualificazione di quelle esistenti si attuano con modalità diretta semplice nel rispetto dei seguenti parametri:

- **Uf** ≤ 0,07 m²/m²: sono escluse da tale indice le Unità Abitative Fisse, regolamentate dalle vigenti normative e direttive regionali in materia
- **Altezze**: tutti i fabbricati devono essere ad un piano con **H** ≤ m 4,50, eccettuati gli edifici esistenti regolarmente autorizzati. I fabbricati adibiti a direzione/reception, possono avere **H** max di m 6,50 limitatamente ad una **Sc** max di 200 m².

L'adeguamento della viabilità esterna necessaria ad allacciare la struttura alla viabilità pubblica è a carico del titolare della struttura ricettiva nei modi definiti dall'Amministrazione comunale.

Per le nuove strutture all'aria aperta, in corrispondenza degli ingressi, deve essere previsto un parcheggio di accumulo dei mezzi in attesa di accettazione, nella misura minima del 2% della **Sf** dell'impianto ricettivo.

Per le strutture ricettive all'aria aperta con apertura annuale o invernale è obbligatorio *"..provvedere al riscaldamento dei servizi igienici e di ogni altro edificio.."* così come previsto dalle vigenti normative e direttive regionali in materia.

Nel caso di aperture annuali o invernali, che riguardano una sola parte della totalità delle piazzole e unità abitative, è obbligatorio assicurare il riscaldamento delle unità abitative utilizzate, dei locali igienici ad uso comune (compresi quelli per diversamente abili) in proporzione al numero totale delle piazzole e unità abitative utilizzate e di tutte le aree e servizi minimi necessari per l'attività e per il livello di classifica così come previsto dalle vigenti normative e direttive regionali in materia (es.: reception, spaccio con generi di prima necessità, market, bar, tavola calda o ristorante, locale TV, ecc.). In tale caso occorre comunicare al competente Servizio Comunale l'individuazione dell'area utilizzata nel periodo invernale, gli edifici e le unità abitative riscaldate.

2. Nei *campeggi* esistenti, ricadenti in zona pinetata e/o boscata e/o in aree demaniali, sono ammessi gli interventi per adeguare la struttura ai requisiti minimi in materia igienico-sanitaria e/o sicurezza e dei servizi necessari per legge per la categoria assegnata alla data di adozione del RUE e per la qualificazione a quella superiore. Gli interventi ammessi, qualora eccedenti la **MO** sono subordinati al nulla-osta preventivo dell'Ente concedente e, se eccedenti la **MS**, anche al rilievo dendrologico dell'area. Ogni intervento è subordinato alla tutela dell'impianto arboreo e del verde esistente. Le eventuali dune presenti nel campeggio devono essere salvaguardate e destinate esclusivamente a verde. Non sono inoltre ammessi, salvo specifica autorizzazione dell'Ente concedente e degli enti competenti:
 - movimenti di terra
 - impermeabilizzazioni dei suoli
 - abbattimento di alberi e arbusti e taglio del sottobosco.

3. Per le strutture ricettive extralberghiere e le altre tipologie ricettive si applicano le disposizioni previste dalle vigenti leggi regionali in materia e relative direttive di attuazione. Le attività ricettive extralberghiere denominate case per ferie, affittacamere, case e appartamenti per vacanza e le altre tipologie ricettive denominate appartamenti ammobiliati per uso turistico, attività saltuaria di alloggio e prima colazione sono esercitabili in immobili aventi destinazione a civile abitazione. Per la realizzazione di *attività ricettive extralberghiere* denominate *Ostelli*, di iniziativa pubblica e/o privata si applicano i parametri previsti all'art. VIII.6.14 c2 alinea prima, alinea quarta e c3, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 8 della L.R. 16/04 e s.m.i. e dalle direttive di attuazione regionali in materia. Le altre tipologie ricettive denominate *Aree attrezzate per la sosta temporanea* di cui all'art. 15 della L.R. 16/04 e s.m.i. sono attuate, nel rispetto delle vigenti normative e direttive regionali in materia, dal Comune o da soggetti privati nelle aree indicate con specifica simbologia nelle tavole RUE 2 e/o nelle aree di cui all'art. VI.3.13. Le altre tipologie ricettive denominate strutture agrituristiche sono esercitabili in immobili e aree con destinazione rurale nel rispetto delle vigenti normative e direttive regionali in materia di agriturismo.

Piano Urbanistico Generale (PUG)

Si precisa che è attualmente in corso la procedura di adozione del PUG.

Si precisa che, nell'attuale assetto dello strumento (che ha già completato il percorso di esame preventivo in commissione consiliare), l'immobile oggetto della procedura è inserito all'interno del perimetro del territorio urbanizzato in un tessuto residenziale ad alta densità caratterizzato da un pregresso piano urbanistico attuativo concluso e che l'uso ad Ostello previsto dal bando non è posto in discussione (vedasi art. 3.4.1. della disciplina).

Si precisa inoltre che la procedura è in corso e non si possono escludere modifiche prima dell'approvazione dello strumento.

La funzione prevista dal bando è tuttavia quella attualmente in vigore per l'immobile in esame.



TESSUTO RESIDENZIALE - ALTA DENSITA' - Art. 3.4.1

ID DT: CAR1

STRUMENTO: PUG

ELABORATO: DT02

PARTE: PARTE III - IL TERRITORIO URBANO - LA CITTA' DELL'ABITARE

TITOLO: TITOLO V - LA CITTÀ DA QUALIFICARE (CQ)

COMPONENTE: TESSUTO RESIDENZIALE - ALTA DENSITA'

ARTICOLO: 3.4.1

Disciplina:

ART. 3.4.1 TESSUTI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITÀ

Strategie

1. Sono tessuti residenziali edificati di recente e costituiti prevalentemente da edifici residenziali di 5-6 piani.

Regole

2. **Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 3.4 comma 3. (**** VEDI NOTA)**
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
 1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa, **d** direzionale privata: interventi di ristrutturazione edilizia f e di nuova costruzione g con:
H (altezza dell'edificio) \leq 18,70 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 2. per gli edifici a prevalente funzione **b** turistico-ricettiva: interventi di ristrutturazione edilizia f, e di nuova costruzione g con:
H (altezza dell'edificio) \leq 25,10 m
 3. per gli edifici a prevalente funzione **c** produttiva: interventi di ristrutturazione edilizia f, e di nuova costruzione g con:
H (altezza dell'edificio) \leq 10,00 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 4. per le altre funzioni insediabili i parametri sono quelli indicati per le rispettive funzioni.
 5. Nei lotti inediticati interventi di nuova costruzione **g**, da attuarsi tramite PdC convenzionato, con le seguenti limitazioni:
 - a. per gli edifici a prevalente funzione abitativa **a1**:
H (altezza dell'edificio) \leq 18,70 m
 - b. per gli edifici a prevalente funzione **b** turistico-ricettiva:
 - c. **H** (altezza dell'edificio) \leq 25,10 m
 - d. per le altre funzioni insediabili i parametri sono quelli indicati per le rispettive funzioni.



PIANO CONCLUSO - Art. 3.11

ID DT: CTPC

STRUMENTO: PUG

ELABORATO: DT02

PARTE: PARTE III - IL TERRITORIO URBANO - LA CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE

TITOLO: TITOLO IX - CITTA' IN TRASFORMAZIONE (CT)

COMPONENTE: PIANO CONCLUSO

ARTICOLO: 3.11

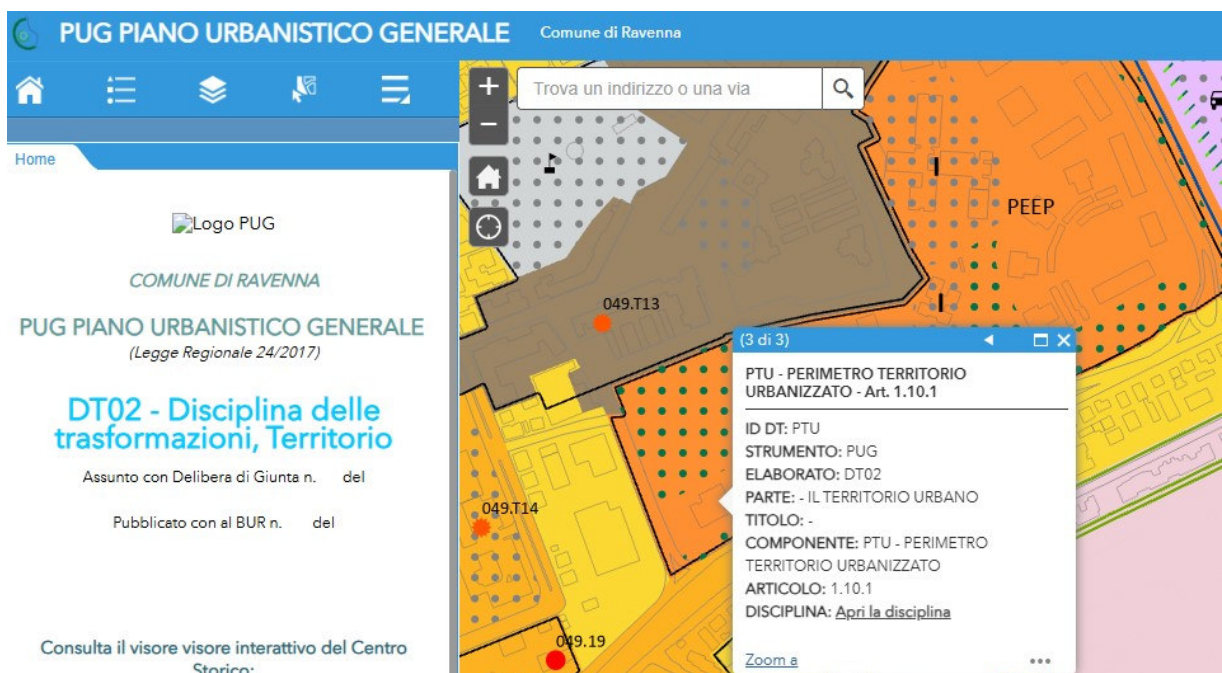
Disciplina:

ART. 3.11 AREE CON PIANI PARTICOLAREGGIATI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

Regole

- 1 . L'attuazione del Piano previgente restituisce al PUG una situazione abbastanza diversificata (cfr. Tavola DU2 Disciplina delle trasformazioni), comunque riconducibile alle seguenti casistiche:
 - a. Piani in evoluzione, con convenzioni in corso di validità, che potranno attuarsi secondo quanto definito nella convenzione sino alla sua scadenza.
 - b. Piani incompiuti, con convenzione scaduta, che hanno integralmente realizzato e ceduto le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni territoriali ma restano da edificare alcuni lotti; potranno, completare l'edificazione, seguendo le regole del Piano scaduto, ovvero seguendo le regole del tessuto del PUG equivalente, con PdC da presentare nell'arco temporale di 3 anni dalla data di approvazione del PUG, decorsi inutilmente i quali saranno assoggettati alle regole del tessuto del PUG equivalente;

- c. Piani incompiuti, con convenzione scaduta, che hanno realizzato una parte del Piano originario con opere di urbanizzazione parzialmente realizzate non cedute o cedute parzialmente:
 se le opere realizzate sono in quota parte < 50% della Ster, il completamento dell'intervento avviene con PdC convenzionato coerente con le regole del PUG;
 se le opere realizzate sono in quota parte ≥ 50% della Ster, l'edificazione dei lotti mancanti potrà avvenire, una volta completate e cedute le dotazioni territoriali, con le regole del piano scaduto, tramite PdC da presentare nell'arco temporale di 3 anni dalla data di approvazione del PUG, decorsi inutilmente i quali saranno assoggettati alle regole del tessuto del PUG equivalente;
2. Le aree con Piani scaduti e non attuati che non hanno realizzato le opere di urbanizzazione alla data di approvazione del PUG, o successivamente decorsi i termini della convenzione, a seconda della loro localizzazione assumeranno la destinazione:
 delle aree agricole limitrofe;
 di dotazione ecologico-ambientale.
3. I piani in corso di attuazione di cui al comma 1 potranno, per la parte non attuata, scegliere di completare l'intervento adeguandolo alla strategia e alle disposizioni del PUG attraverso PdC convenzionato.



PTU - PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO - Art. 1.10.1

ID DT: PTU

STRUMENTO: PUG

ELABORATO: DT02

PARTE: - IL TERRITORIO URBANO

TITOLO: -

COMPONENTE: PTU - PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO

ARTICOLO: 1.10.1

Disciplina:

ART. 1.10.1 CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

Strategie

1. La Regione Emilia-Romagna, al fine di contenere il consumo di suolo, con l'obiettivo di consumo di suolo a "saldo zero" da raggiungere entro il 2050, individua il limite massimo del 3% della superficie del territorio urbanizzato (riferito al 1° gennaio 2018, entrata in vigore della LR 24/2017) come suolo consumabile fino a tale data.
2. Il consumo di suolo è dato dal saldo tra le aree per le quali la pianificazione urbanistica attuativa prevede la trasformazione insediativa al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, e quelle per le quali è prevista una destinazione che richiede interventi di desigillazione, attraverso la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Regole

3. Le aree edificate nel Comune di Ravenna che concorrono alla determinazione del 3% sono quantificate in 6.591 ha, il suolo consumabile al 2050 è complessivamente pari a 197,74 ha di superficie territoriale.
4. Il PUG dispone che la suddetta quota potrà essere utilizzata, in assenza di alternative, esclusivamente nei seguenti casi:
 - a. per realizzare dotazioni territoriali;
 - b. per localizzare nuovi insediamenti produttivi di rilevanza locale, esauriti i lotti liberi all'interno del TU;
 - c. per realizzare edilizia residenziale sociale (ERS), esaurite le previsioni derivanti dalla pianificazione pregressa.
5. Gli interventi di cui alle lettere b) e c) si attuano attraverso la pubblicazione di avvisi pubblici.

NOTA: Si riporta l'art. 3.4 della disciplina contenete le funzioni ammesse

ART. 3.4 LA CITTÀ DELL'ABITARE, TESSUTI RESIDENZIALI

Strategie

1. Il PUG favorisce il riequilibrio della mixité sociale nella città consolidata mediante: un'offerta di differenti tipologie abitative e di diversi tipi di titolo di godimento dell'alloggio; la permanenza e l'inserimento di destinazioni d'uso integrate con la residenza; la formazione di spazi collettivi negli edifici; la conferma e il potenziamento della residenzialità, anche per famiglie, nel centro storico; la qualificazione dei centri di vicinato quali luoghi di attrattività e innovazione di quartiere.
2. I tessuti urbani a prevalente funzione abitativa sono articolati come segue:
 - tessuti residenziali ad alta densità
 - tessuti residenziali a media densità
 - tessuti residenziali a bassa densità
 - tessuti da conservare

Regole

3. Nei tessuti urbani a prevalente funzione abitativa, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto, sono ammesse le seguenti funzioni:

Funzione abitativa
abitazioni, bed and breakfast;
residenze brevi, affittacamere;
collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;
residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);
impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
Funzioni turistico-ricettive
alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel, condhotel;
spazi congressuali ed espositivi;
strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;
impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
Funzioni produttive
attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;
artigianato di servizio;
attività di ricerca;
Funzioni direzionali
studi professionali;
funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
1 con affluenza fino a 100 persone;
2 con affluenza superiore alle 100 persone;
autorimesse e parcheggi pubblici e privati;
Funzioni commerciali
commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato;
medie strutture di vendita:
1 medio piccole strutture di vendita;
2 medio grandi strutture di vendita non alimentari;
pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
impianti di distribuzione carburanti (se presenti e compatibili);
Funzioni rurali
ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:
3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,

Sono comunque vietati i cambi d'uso nei casi in cui la nuova destinazione preveda l'utilizzo di impianti rumorosi, emissioni di aerosol e/o polveri e deposito di materiali e attività che possano creare disagi alla residenza, in conformità alle norme di settore vigenti.

4. In tutti i tessuti residenziali, la rimozione del vincolo alberghiero^[17] è soggetta alle seguenti disposizioni:

funzioni ammesse: quelle del precedente comma 3;

Interventi edilizi ammessi: quelli relativi alla funzione da insediare e del rispettivo tessuto con:

RIE ≥ 4

H massima: quella della funzione prevalente nel tessuto;

1 piano in più rispetto alla funzione prevalente se a piano terra sono insediati pubblici esercizi, esercizi di vicinato spazi per il co-working, sale giochi per bambini e attività sportive, ecc.

un ulteriore piano se viene realizzato integralmente ad ERS, con alloggi per studenti, city users, e altre tipologie di residenze temporanee.

devono essere reperiti in loco i posti auto pertinenziali, realizzate integralmente e cedute le dotazioni territoriali

Come disposto dalla LR 28/1990, l'intervento, per strutture ricettive con un numero di camere ≥ 20 e subordinata alla dimostrazione della non convenienza economica-produttiva della gestione della struttura ricettiva.

INQUADRAMENTO CATASTALE



Sovrapposizione tra mappa catastale e Google-Maps

L'Ex Ostello Dante è così censito catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna al Foglio 81, sezione RA, particella 776:

Elenco immobili:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
RA/81	776		VIA AURELIO NICOLODI n. 12 Piano T-1 - 2-3	001	B01	05	7275 mc	R.Euro:5635,87

Elenco Intestati:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI RAVENNA con sede in RAVENNA (RA)	00356680397	Proprieta'	2/5	
COMUNE DI RAVENNA con sede in RAVENNA (RA)	00354730392	Proprieta'	2/5	
"COOPERATIVA SOCIALE SOL.CO - CONSORZIO DI SOLIDARIETA' E COOPERAZIONE RAVENNA - SOCIETA' COOPERATIVA" O PIU' BREVEMENTE "CONSORZIO SOL.CO COOPERATI con sede in RAVENNA (RA)	01088170392	Proprieta'	1/5	

DESCRIZIONE GENERALE

Dati Tecnici

Periodo/anno di costruzione:	1970	
Superficie Totale Lorda:	mq	5.149,00
Superficie Totale Commerciale:	mq	2.348,00
Superficie Totale Esterna.	mq	2.350,00

Descrizione dell'immobile

Il complesso è costituito da un corpo fabbrica formato da 4 piani fuori terra ed è stato oggetto di restauri intorno all'anno 2000.

L'immobile al piano terra presenta esternamente due colonnati compresi nell'impronta dell'edificio, posti su Via Nicolodi e su Via Adolfo Bellucci.

A piano terra internamente sono presenti una grande sala riunioni a gradoni, locali adibiti in passato a camere, ma non più in uso, la lavanderia a cui si accede anche da esterno, vari servizi igienici, ed i vani tecnici (centrale termica accessibile da esterno; locale pompe accessibile sia da interno che da esterno e locale autoclave).

Al piano primo son collocati la reception e gli alloggi del custode, un ampio salone (diviso con partizioni mobili) dove si trovano la sala ristorante, una sala ricreativa e una sala relax. Allo stesso piano adiacenti alla sala ristorante si trovano anche la cucina, vari locali adibiti a deposito, lavaggio, ed i servizi.

Il piano secondo e terzo, praticamente identici, sono suddivisi in due ali a formare una L: una, ovvero quella su via Nicolodi, si compone di 7 camere doppie per piano con servizi comuni comprensivi di bagni e docce, l'altra, ovvero quella su Via Adolfo Bellucci invece è composta da 8 camere doppie ma aventi ognuna i propri servizi; in quest'ultima ala sono presenti altre tre piccole stanzette singole per piano, con metratura di circa 6 mq ciascuna, due con il bagno in comune, e una con un bagno singolo.

Le due ali sono collegate anche esternamente mediante un ballatoio in acciaio, sia al secondo che al terzo piano.

L'accesso alla struttura da esterno, sia carrabile che pedonale, avviene da Via Nicolodi tramite tratto carrabile asfaltato che conduce all'ampio piazzale posto davanti al colonnato sopra descritto.

L'ingresso alla reception posta a piano primo dell'Ostello ed ai locali principali avviene attraverso una scala in cemento armato posta in angolo, sempre lato Via Nicolodi, verso il Parco Mani Fiorite.

Per accedere invece a piano terra ci sono due ingressi a pianterreno: un ingresso è situato lato Parco Mani Fiorite e serve la L composta dai locali tecnici e dai locali adibiti in passato a camere sopra descritti; mentre il secondo ingresso è situato lato Via Bellucci e serve la sala riunioni ed i relativi locali annessi.

L'area è interamente recintata e l'edificio è provvisto di aree verdi ampie che lo contornano sui quattro lati. Sul retro rispetto all'ingresso tale area si allarga creando un ampio spazio giardino.

Caratteristiche costruttive dell'edificio

- Struttura a pilastri in cemento armato e copertura piana accessibile;
- facciate esterne intonacate al piano terra con due ampi colonnati a sezione cilindrica posti su due lati;
- facciate in mattoni faccia a vista nei piani primo, secondo e terzo;
- due scale di emergenza con nucleo centrale in cemento armato e struttura metallica, ad inoltre ad una è unita una seconda struttura, che collega il salone del primo piano.

Finiture interne

divisori in muratura, intonacati e tinteggiati, rivestiti, in parte, con piastrelle e divisori in materiale plastico;
pavimenti in gres, ceramica, linoleum;
infissi esterni in alluminio con vetro semplice e tende interne.

Impianti

Il complesso in esame è dotato della seguente impiantistica generale:

- impianto idrico termico sanitario e rete fognaria;
- impianto elettrico, di illuminazione e di allarme.

STATO MANUTENTIVO

Dal sopralluogo effettuato, lo stato manutentivo generale delle strutture edili ed impiantistiche, e delle finiture è da considerarsi, complessivamente sufficiente; sono comunque presenti alcune situazioni che necessitano di manutenzione ordinaria quali:

- rifacimento di porzione di cartongessi e relative tinteggiature costituenti i soffitti di piano terra ammalorati da precedenti infiltrazioni;
- tinteggiatura soffitti piano secondo per precedenti infiltrazioni e tinteggiature varie;
- sistemazione infissi presenti a piano terra nella facciata di fronte al parco.

Si precisa inoltre che per porre freno alle occupazioni abusive che hanno interessato lo stabile negli ultimi anni sono stati smontati i primi livelli delle rampe di scale metalliche; tali rampe sono collocate all'interno dell'immobile.

Inoltre, sempre causa le intrusioni illecite, si segnala che alcuni vetri degli infissi esterni portafinestre e finestre, primariamente nella portafinestra di ingresso alla sala riunioni posta a piano terra lato Via Bellucci e nella portafinestra posta a piano primo di ingresso principale all'Ostello nella zona reception sono stati più volte oggetto di sostituzione e manutenzione.

PRECEDENTI TITOLI EDILIZI ABILITATIVI

1. Licenza Edilizia n. 593 del 7.04.1972 relativa alla costruzione di un ostello per la gioventù di complessivi mc 6.811,06 pari a mq 2.030,41 con progetto a firma dell'arch. Nello P. Ferrini;
2. Licenza Edilizia in Variante LE 593/1972 n. 1941 del 29.07.1976 con progetto a firma dell'arch. Nello P. Ferrini;
3. Concessione Edilizia n. 1785 del 10.08.1993 relativa all'adeguamento normativo e riqualificazione funzionale dell'Ostello, con progetto a firma dell'ing. Carlo Scacchi;
4. Certificato di Agibilità (parziale) prot. 18060/98 del 29.10.1999 relativo ai lavori di cui alla CE 1785/1993;
5. D.I.A. n. 5533 del 4.09.1998 prot. 36800/98 per l'eliminazione delle barriere architettoniche ed un primo stralcio di lavori per l'adeguamento alle norme di prevenzione incendi, con progetto a firma dell'ing. Carlo Scacchi;
6. D.I.A. in Variante DIA 5533/1998 n. 7199 del 2.11.1999 prot. 43288/99 riguardante modeste modifiche interne al precedente titolo, con progetto a firma dell'ing. Carlo Scacchi;
7. Certificato di Agibilità prot. 33044/03 del 25.07.2003 relativo ai lavori di cui alla DIA 553/1998 e 7199/1999.

DOCUMENTAZIONE TECNICA

1. Collaudo statico opere in c.a. della costruzione iniziale firmato dall'ing. Dario Zavaglia in data 29.12.1976 (vedi Prot. 18548/79);
2. Collaudo statico opere in c.a. relativo alle opere di ristrutturazione ed in particolare alla costruzione del vano corsa dell'ascensore, alla realizzazione di due scale di sicurezza in ferro esterne, a firma dall'ing. Domenico Salerno in data 14.06.1995 (vedi Prot. 18548/79);
3. Verbale d'ispezione ISPESL in data 31.08.1995 con esito favorevole relativo all'ascensore matricola RA/616/94;
4. Dichiarazione di conformità impianto ascensore a firma di Orlando Ambrosini in data 31.08.1995;
5. Dichiarazione di conformità impianto idrico e termico a firma di Gabriele Brunetti in data (non leggibile);
6. Dichiarazione di conformità impianto elettrico (parte) a firma di Remo Pantini in data 11.03.1996;
7. Libretto di Centrale termica per riscaldamento ed acqua sanitaria con caldaia a metano da 170 Kw di potenza termica (13.06.2012);
8. Certificato di Prevenzione Incendi con validità fino al 27.06.2019, per le attività 66/4.C e 74/1.A.