

73



U.E. 17
 Denominazione UNITA' RESIDENZIALI E UFFICI
 Provincia PR
 Comune PARMA
 Ubicazione PIAZZA MATTEOTTI, 9-VIA 1°MAGGIO 6, VIA D.MINZONI 1

DATI CATASTALI

Sezione 1
 Foglio 31
 Particella 150
 Subalterno Ved. Tabella sotto
 Categoria Ved. Tabella sotto
 Classe Ved. Tabella sotto
 Sup. catastale (mq) 584 (complessivi)

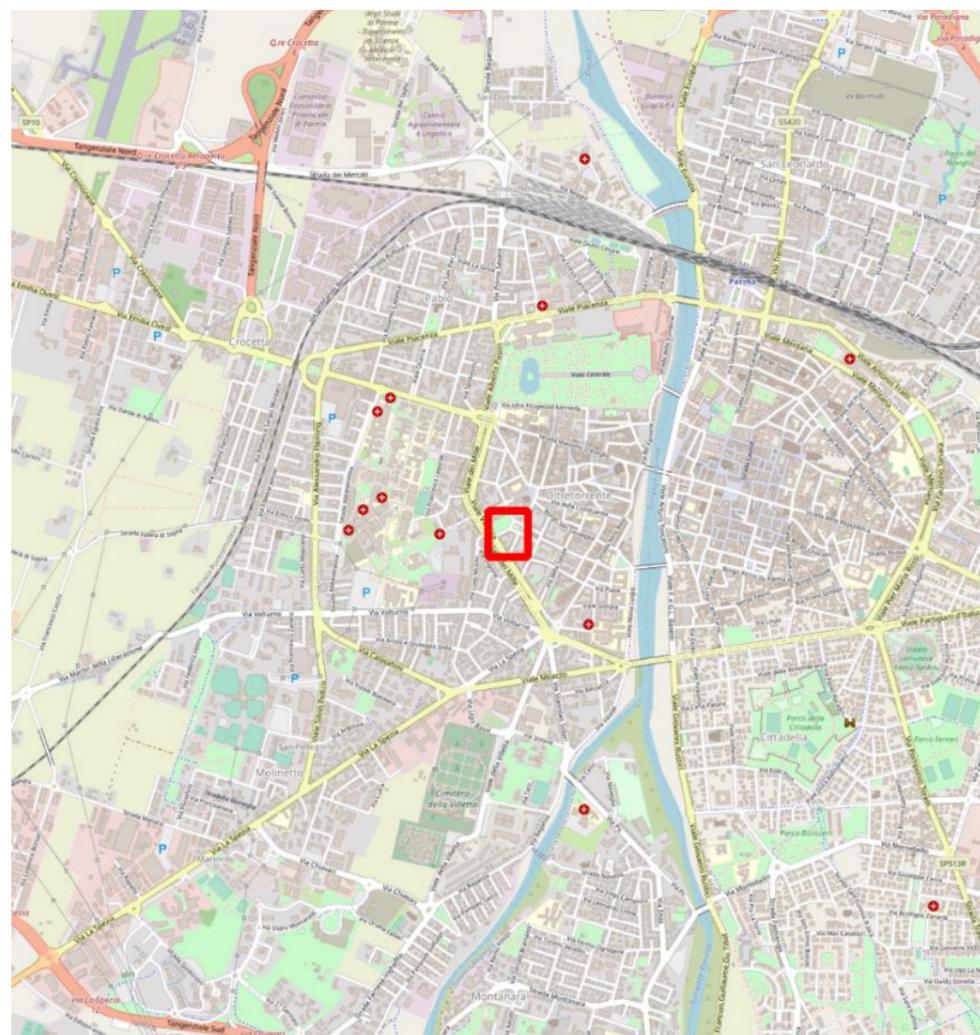
Condizione Giuridica DISPONIBILE
 Stato di occupazione Ved. Tabella sotto
 Valore di inventario (€) 465.954,59 (complessivi)
 Provvedimento vincolo NO

Descrizione

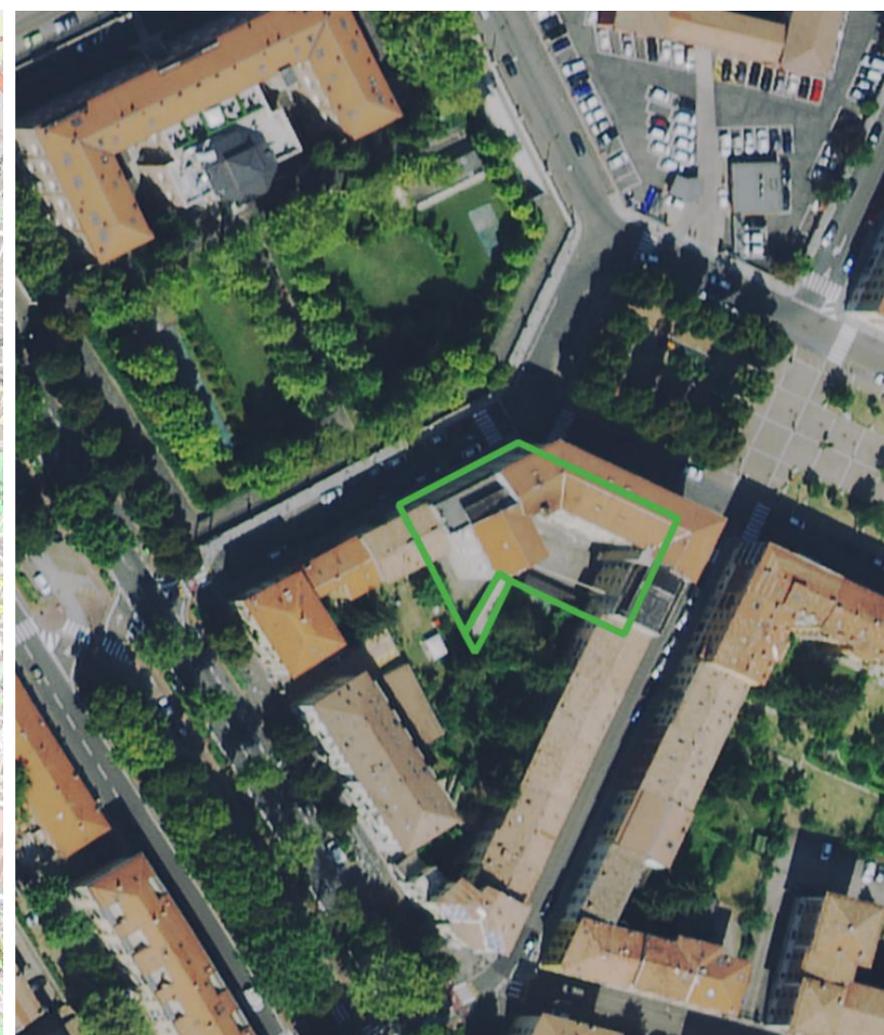
Il complesso è costituito da diverse unità immobiliari descritte nella tabella sotto. Il fabbricato si trova in zona semicentrale, completa di tutti i servizi. E' stato consegnato l'APE di tutte le unità immobiliari in cui è stato possibile accedere.

Ed.	Descrizione	Unità immobiliari					Stato di occupazione
		Sub.	Cat.	Cl.	Sup. Cat. (mq)	Valore inventario (€)	
8	Abitazione PT cantina al P-1	29	A/2	4	155	180.992	Libero
9	Abitazione PT cantina al P-1	30	A/2	3	126	122.380,8	Libero
10	Abitazione PT	31	A/2	2	105	61.299,2	Libero
20	Uffici PT, con accesso indipendente locale cantina	1	A/10	5	198	282.093,6	Libero

Complessità 1 E 2



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto



Figura 1. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2021

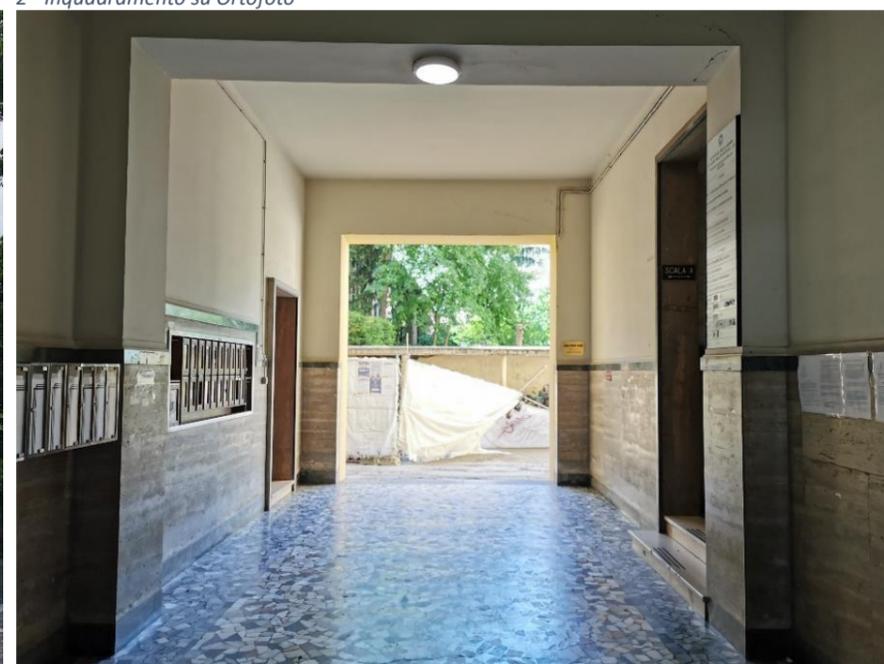


Figura 2. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2021

Descrizione:

L'edificio, a forma di U irregolare, si estende su tre lati (via 1°Maggio, Piazza Matteotti e via Don Minzoni) con prospetti interni su una piccola corte condominiale. Costruito alla fine del 1956, il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 13/02/1957. Le caratteristiche costruttive sono quelle dell'epoca di realizzazione con struttura portante mista in muratura e cemento armato, solai del tipo misto latero-cemento, coperto a falde con relativo manto in tegole tipo marsigliese di laterizio, grondaie e pluviali in lamiera zincata. I muri di tamponamento e i tramezzi divisorii sono in mattoni di laterizio, intonacati e tinteggiati sia all'interno che all'esterno salvo il basamento del piano terreno in pietra naturale sino ad un'altezza di circa 4 m. Da segnalare che il fabbricato è stato soggetto ad un intervento di riqualificazione energetica che ha portato alla realizzazione di un cappotto esterno su tutti i prospetti che affacciano sulla corte interna. Il fabbricato è servito da ascensori e da 4 vani scale e si eleva 5 piani fuori terra oltre il piano terreno e quello interrato ove sono ubicate le cantine.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

- Piani fuori terra: n. 5
- Anno di costruzione: 1956
- Destinazione d'uso: Residenziale - Uffici
- Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici vigenti sono il PSC ed il RUE. In particolare l'edificio è regolamentato agli articoli del RUE 2.2.3 – edificio da sottoporre a restauro e risanamento conservativo; art.3.3.21-edifici con priorità ad uso residenziale; art.3.2.23 – verde di vicinato.

La Giunta Comunale con atto 241 del 12/7/2023 ha ASSUNTO il Piano Urbanistico Generale PUG_PR050. Il fabbricato ricade all'interno del Tessuto storico del capoluogo e fa parte dell' Unità territoriale "oltretorrente" la cui disciplina prevede prioritariamente l'uso residenziale, assieme al terziario al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali e ricettività, con esclusione degli usi "motel" e "campeggi", limitando al 50% della superficie utile dell'edificio gli altri usi consentiti.

Maggiori dettagli sul sito: <https://www.comune.parma.it/pianificazioneterritoriale/PUG-Assunzione.aspx>

- Stato di conservazione: Il fabbricato, seppur nel complesso in buone condizioni strutturali manifesta, ad esclusione dei prospetti sulla corte interna, uno stato di manutenzione generalmente mediocre, dovuto alla normale usura degli elementi di finitura che, per la maggior parte, risalgono all'epoca di costruzione dello stabile e risentono della scarsa manutenzione effettuata nel corso degli anni.

- Ipotesi progettuale: La Regione ha individuato la necessità di intraprendere un processo coordinato di valorizzazione delle unità immobiliari con il Comune di Parma, finalizzato a recuperare gli immobili e promuovere il soddisfacimento di interessi ed esigenze della collettività, secondo le modalità illustrate alla Parte III, Paragrafo B del presente Piano. Sono a questo scopo in corso delle interlocuzioni con gli uffici preposti alle Politiche abitative del Comune di Parma volte a regolarizzare l'utilizzo delle unità immobiliari nell'ambito di un più vasto programma di edilizia residenziale attuato dall'amministrazione locale.

Note:

Fonti: - Relazione tecnico-descrittiva del 9 dicembre 2003 per le caratteristiche costruttive

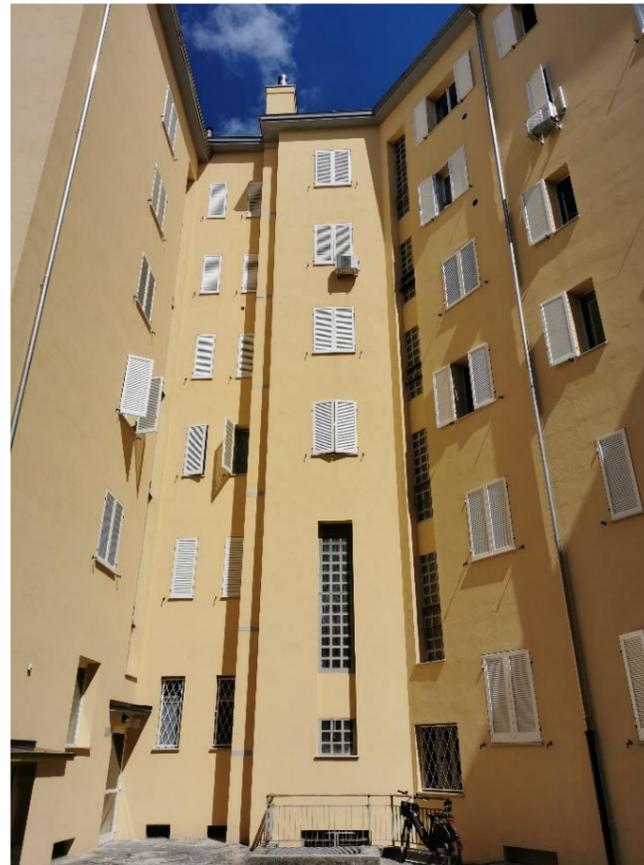


Figura 3. Vista prospetti interni



Figura 4. Vista prospetti interni

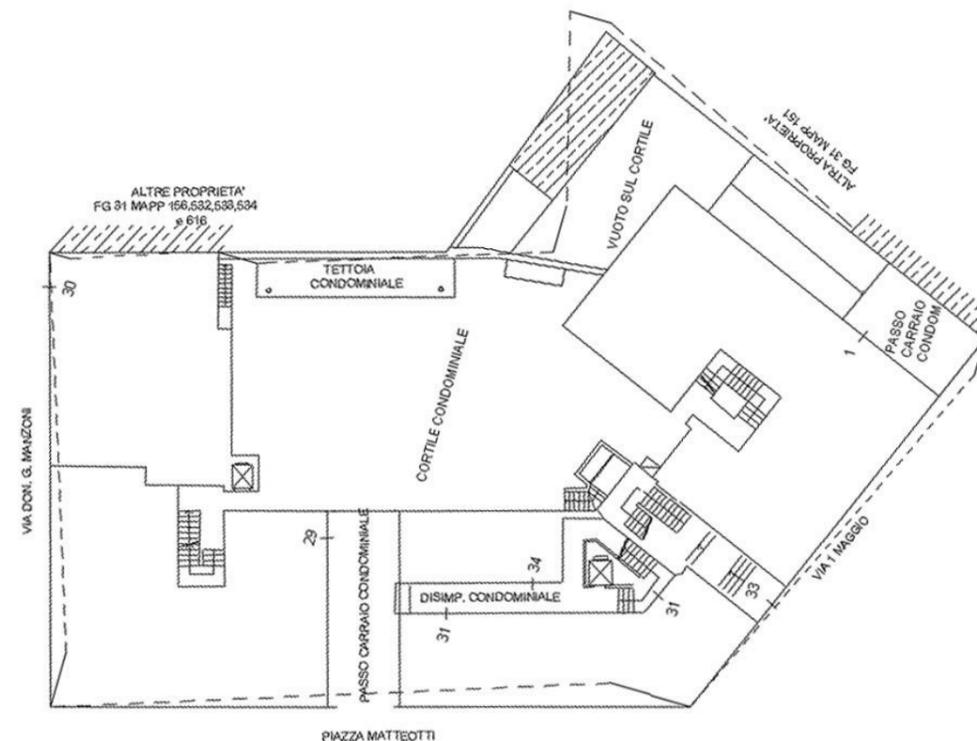


Figura 5. Estratto dal catasto – stralcio dell'elaborato planimetrico relativo al piano terra dello stabile