

82



U.E. 108 ED: 2
 Denominazione COLONIA VARESINA
 Provincia RA
 Comune CERVIA
 Ubicazione VIA MATTEOTTI, 109

DATI CATASTALI

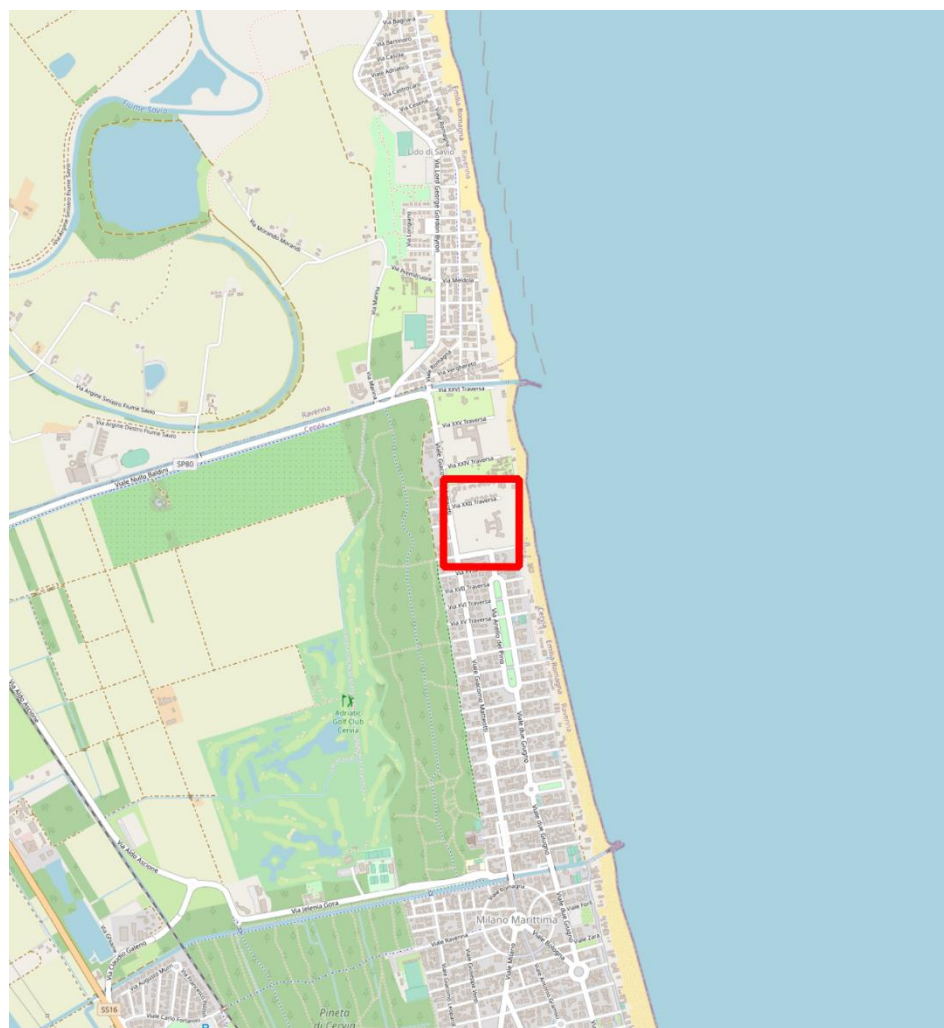
Sezione -
 Foglio 15
 Particella 1170
 Subalterno 3
 Categoria F/2
 Classe -
 Superficie catastale (mq) -

Condizione Giuridica DEMANIALE
 Stato di occupazione LIBERO
 Valore di inventario (€) 6.608.494,20
 Provvedimento di vincolo Decreto Ministeriale (02/09/1996)

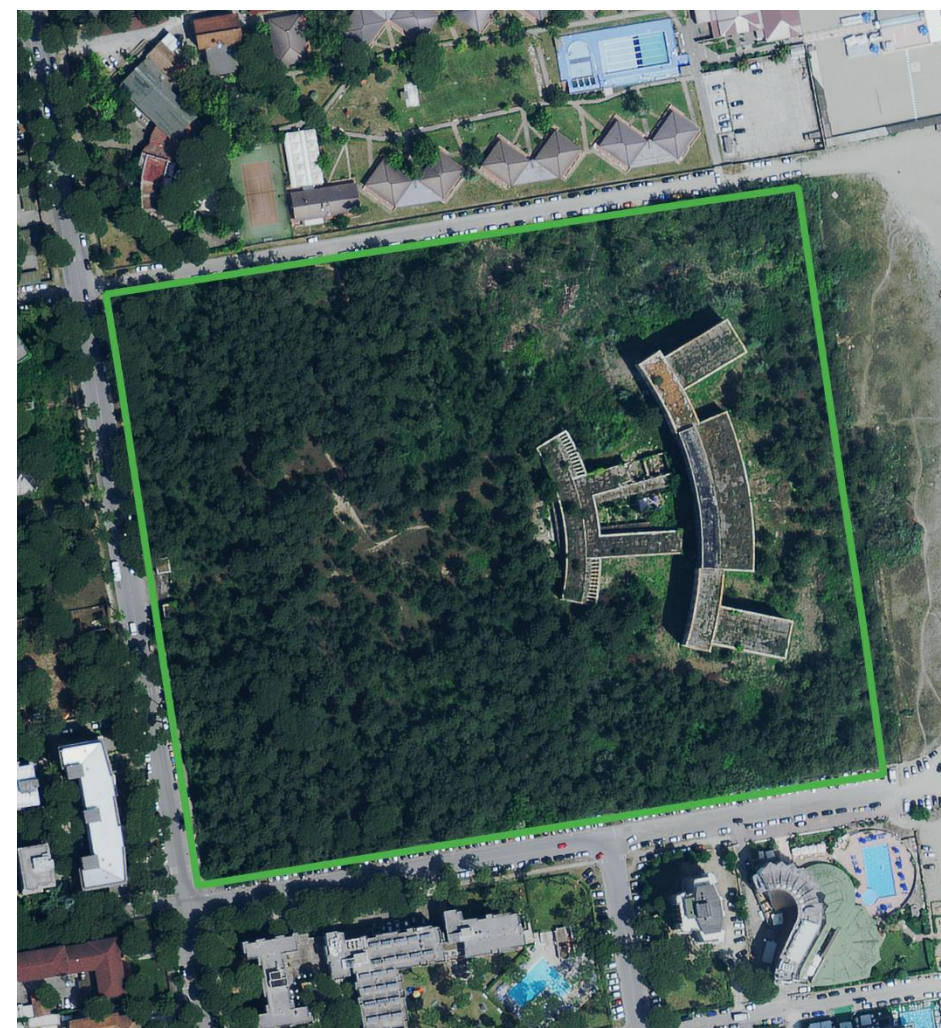
Descrizione

Costruito tra il 1937 ed il '39, il complesso comprende la Colonia e la vasta pineta circostante. Costituito da una monumentale griglia in c.a., si articola su corpi a 2 piani d'ingresso e di servizio e sui retrostanti volumi a 5 piani dei dormitori in mezzo ai quali è posto il refettorio. Ne risulta un disegno rigidamente simmetrico di grande impatto formale che conserva il proprio fascino nonostante le precarie condizioni statiche e lo stato di abbandono in cui versa. I solai sono realizzati con il sistema di travetti e pignatte completati da getto di cls. È presente su tutta la struttura una copertura piana. Le tamponature esterne sono di mattoni pieni intonacati; tuttavia, nella maggior parte delle facciate l'intonaco è scrostato o completamente distaccato. I serramenti sono assenti e molte aperture sono state chiuse con mattoni forati in laterizio.

Complessità 3



1 - Inquadramento su Open Street Map - Scala 1:50.000



2 - Inquadramento su Foto aerea



Milano Marittima - Colonia Varese

Figura 51. Foto d'epoca



Figura 52. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Destinazione urbanistica: Con Delib. C.C. n. 70 del 2018 è stato approvato il [Piano Urbanistico Generale](#) (PUG). La colonia Varese è inserita nell'elenco delle colonie di interesse storico testimoniale regolate dagli artt. 3.4 "Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile", 3.22 "Colonie marine" (commi 1, 2D, 3D, 4P,5P, 6I), 8.12.1 "Polo funzionale arenile", ai quali si rimanda per gli approfondimenti. Sono consentiti gli interventi elencati al punto 4 dell'art. 3.22:

- a. il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati,
- b. le trasformazioni interne, nel rispetto degli ambienti e degli elementi di pregio fermo restando l'obbligo dell'acquisizione del parere dell'ente competente per gli edifici vincolati ai sensi del D. Lgs 42/2004;
- c. la modifica e/o l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari per la prevenzione incendi, l'abbattimento delle barriere architettoniche e di attuazione di quanto previsto in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro.

Inoltre, l'art. 3.22 c. 5, definisce gli usi compatibili gli edifici classificati:

- attività ricettive specialistiche, intese come le attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo, in strutture a gestione unitaria;
- attività ricettive ordinarie, intese come attività volte a rispondere alla domanda indifferenziata di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, ed articolate in: alberghi, hotel, pensioni e locande, residenze turistico-alberghiere, ostelli, cliniche della salute;
- abitazioni collettive, intese come le abitazioni volte principalmente a dare alloggio ed a consentire lo svolgimento di peculiari attività a determinate comunità o gruppi quali collegi, convitti, studentati, ospizi e ricoveri;
- strutture culturali e per il tempo libero, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto, articolate in centri di ricerca e di documentazione, scuole, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi cinema multisala, scuole di vela, palestre, piscine, centri giovanili per scambi internazionali;
- attrezzature complementari alla balneazione anche commerciali e servizi di terziario avanzato di supporto all'attività turistica;

Nelle aree di pertinenza, le trasformazioni sono tese alla "conservazione e/o al ripristino". Sono ammessi "interventi aventi carattere accessorio e di integrazione rispetto alla destinazione d'uso principale dell'edificio" (art. 3.22 c. 6I). L'area rientra nel sito di importanza comunitaria IT4070008 "Pineta di Cervia".

Per maggiori informazioni si rimanda al sito del Comune: [PUG – Vigente - Comune di Cervia \(comunecervia.it\)](http://PUG-Vigente-Comune di Cervia.comunecervia.it)

Destinazione d'uso: Collabente

Superficie coperta (mq): 4.000 ca

Superficie fondiaria (mq): 60.073

Piani entro terra: n. 1 – mq 200 ca

Piani fuori terra: n. 6 – PT mq 4.000 ca, P1 mq 3.500 ca, P2 mq 2.000 ca, P3 mq 2.000 ca, P4 mq 1.000 ca, P5 mq 350 ca

Impianti: Non presenti o obsoleti

Stato di conservazione: Pessimo

Ipotesi progettuale:

A seguito della partecipazione nel 2022 alla manifestazione di interesse promossa da CDP Immobiliare SGR S.p.A., volta all'acquisizione in diritto di superficie di immobili al Fondo turismo 3 con risorse PNRR, ed al mancato superamento della fase finale, al momento si intende procedere in collaborazione con la Soprintendenza per avviare una analisi del degrado in modo da individuare i possibili interventi in considerazione dello stato in cui versa la struttura e nel rispetto dei vincoli di tutela da cui l'immobile è interessato. Al momento sono avviati interventi di riparazione della recinzione e la manutenzione straordinaria dell'area verde con messa in sicurezza delle alberature per una fascia di 10 metri dal confine nel rispetto dei periodi riproduttivi dell'avifauna.



Figura 53. La Colonia Varese appena costruita nel 1939

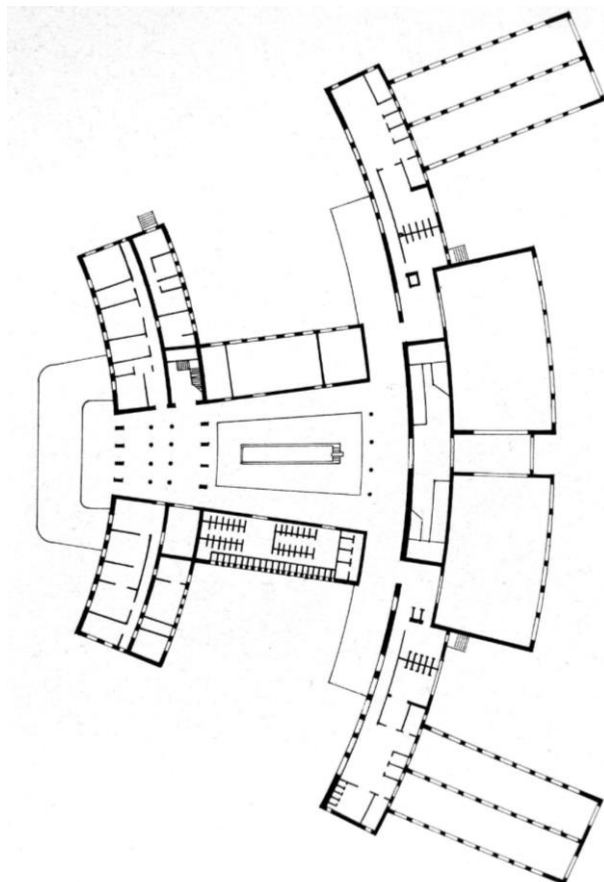


Figura 54. Pianta piano quarto



Figura 54. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 55. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna