

**RELAZIONE SULLO STATO DI FATTO E STIMA VALORE DEGLI IMMOBILI**  
**di proprietà di Manifattura DELL'ACQUA srl in Solbiate O./Gorla Minore**  
**avanzando ipotesi sul loro ri-uso (e sul loro valore)**

A seguito dell'incarico notificatomi in data 1.07.2021, a mezzo del Curatore fallimentare, dott.ssa Paola Caprioli, ho provveduto a (i) verificare le possibilità di ri-uso degli immobili ancora di proprietà della Manifattura DELL'ACQUA srl, p.iva 00218840122, limitatamente ai due citati Comuni (visura catastale: All. 1, pagg. 7 ss.) alla luce degli strumenti urbanistici vigenti in essi, (ii) verificare la situazione in essere mediante un sopralluogo in data 28.02.2022 e (iii) ipotizzare una revisione del loro valore di mercato attuale in conseguenza dei precedenti punti. Fermo restando, in sostanza, il contenuto delle mie precedenti relazioni del 20.10.2017 e del 13.03.2018, nel seguito riepilogo gli accertamenti svolti e le stime peritali tecniche conseguenti.

**PARTE 1 - STATO DI FATTO** degli immobili di proprietà siti in gran parte nel territorio del Comune di Solbiate Olona e il resto in quello di Gorla Minore

Anzitutto va precisato che detti immobili costituiscono un unico complesso industriale. Ai fabbricati in essere, s'aggiungono terreni di pertinenza, sia interni che esterni.

Grazie agli interventi di miglioria svolti dal precedente (e unico) affittuario (A.S.D. TEMPLARI), la condizione di manutenzione del complesso immobiliare verificato è sicuramente migliorata, rispetto a quella precedente al loro arrivo. Con l'allontanamento forzato di tale affittuario per contrasti con il Comune (All. 2), ora si sta tornando pian piano allo stato di abbandono precedente. Fra gli elementi di contrasto v'è la problematica-amianto, data fondamentalmente dalla presenza di coperture in eternit (circa 3.500 mq; Foto 1-4), che, logorate dal tempo, richiedono un urgente intervento di messa in sicurezza a motivo del pericolo insito in tale materiale (come peraltro richiesto dal Comune: All. 2). Quanto agli interventi di bonifica si potrebbe optare (a) per una sua rimozione laddove la copertura è pericolante, se non addirittura crollata, (b) per la restante parte si

suggerisce invece un intervento radicale, che darà luogo a un diverso sistema di copertura (in lamierino o semplice impermeabilizzazione) e la stima dei costi necessari per detto intervento viene riportata in PARTE 3 - STIMA.

Circa i terreni, se interni al complesso industriale, il loro valore è parte dei fabbricati, mentre quelli esterni sono di scarso valore.

**PARTE 2 - IPOTESI DI RI-USO** in accordo con gli strumenti urbanistici vigenti dei due Comuni interessati

Acquisiti ed esaminati i due certificati di destinazione urbanistica aggiornati ad oggi (All. 3a-b), si elencano le risultanze:

- il Comune di Solbiate Olona oltre all'uso puramente produttivo ("riqualificazione funzionale") prevede la possibilità di altri usi ottenibili con un Piano Integrato d'Intervento (PII) (ndr. che, ove veda l'intesa con l'Amministrazione comunale, richiederà una variante specifica al PGT);
- per la porzione di immobili giacenti nel territorio del Comune di Gorla Minore la destinazione prevista si limita al produttivo o ad usi accessori ad esso.

**PARTE 3 - STIMA** realistica dei suddetti immobili

Limitando la stima alla riqualificazione funzionale dell'insediamento industriale, ipotesi più percorribile rispetto ad altre, così si stima il valore del complesso immobiliare:

a) per gli immobili in Solbiate Olona:

- alloggio-custode (90 mq), cabina Enel (48 mq), fabbricati produttivi e loro accessori per complessivi 5.750 mq;
- terreni di pertinenza, sia interni che esterni al complesso;

b) per gli immobili in Gorla Minore:

- fabbricati produttivi e loro accessori per complessivi 1.305 mq;
- terreni di pertinenza, sia interni che esterni al complesso.

**CRITERI DI VALUTAZIONE:**

Come base di partenza ho preso atto dei dati OMI (All. 4a-c), dopo di che li ho riconsiderati tenendo conto del contesto (posizione) e dello stato di fatto dei fabbricati senza considerare al

momento la problematica-amianto. Operando in tal modo ho ottenuto i seguenti valori:

a) per gli immobili in Solbiate Olona:

- alloggio-custode (90 mq):

Euro/mq  $850 \times 0,50 \times 90$  mq = Euro 38.250;

- cabina Enel (48 mq), fabbricati produttivi e loro accessori per complessivi 5.750 mq:

Euro/mq  $400 \times 0,3 \times (48 + 5.750)$  mq = Euro 695.760;

b) per gli immobili in Gorla Minore:

- fabbricati produttivi e loro accessori per complessivi 1.305 mq:

Euro/mq  $400 \times 0,15 \times 1.305$  mq = Euro 78.300.

Non essendo plausibile alcuna scissione fra detti immobili, ne segue una valutazione complessiva pari a **Euro 812.310** (diconsi ottocentododicimilatrecentodieci/00), cifra da cui vanno dedotti gli oneri per risolvere la problematica-amianto.

Stando ai preventivi acquisiti (All. 5), e da me ricondotti all'essenziale, l'intervento di bonifica-amianto richiede un preventivo-spesa che varia da un minimo di 165.000, IVA esclusa, cifra destinata a incrementarsi a seconda della tipologia di intervento adottata. In tale importo sono da ritenersi compresi gli oneri accessori quali gli adempimenti tecnici (ponteggi, mezzi di sollevamento, elementi per stoccaggio-amianto ecc.) e le relative pratiche burocratiche (comunali/ASL ecc.) con gli spettanti diritti. Viste le possibilità di ricorso a bonus o affitto di superficie (copertura) in cambio della possibilità di porre in essere su di essa pannelli fotovoltaici, tale spesa la si riduce a 2/3, pari cioè a Euro 110.000, IVA esclusa.

Viste poi le recenti conferme, da parte del Comune di Solbiate Olona, circa l'apertura dello stesso a usi diversi da quello produttivo per l'intero complesso nonché la disponibilità di varie forme premiali, oggi disponibili (o riconoscibili) a un'iniziativa che si può ascrivere nell'ambito della "rigenerazione urbana", accorderei un extra pari a Euro 50.000.

Considerato tutto sopra rappresentato e documentati negli allegati, il sottoscritto perito propone una revisione della stima di valore dell'intero complesso immobiliare (Euro 812.310) sottraendo ad essa la differenza fra Euro 110.000 e 50.000, IVA esclusa, a titolo bonifica-amianto nonché un ulteriore 20% di sconto in sede di prima asta per renderlo maggiormente appetibile. Così facendo la stima si riduce a Euro 601.848, cifra arrotondabile a 600.000 (diconsi seicentomila/00).

In fede.

arch. Claudio E. Giana

Albo CTU Trib. Milano, n. iscr. 7206

Vanzaghello/Mi, 24.07.2023



Allegati: citati.

ELENCO-ALLEGATI:

Foto 1-4 Foto varie della proprietà in oggetto, come oggi si presenta;

All. 1 Visura catastale, contenente le proprietà ancora in capo al Fallimento

All. 2 Lettera del Comune contenente varie contestazioni

All. 3a-b Certificati di destinazione urbanistica (2)

All. 4a-c Valori OMI 2021 per immobili analoghi ricadenti nei Comuni interessati

All. 5- Preventivo di spesa per bonifica-amianto, redatto da una ditta del settore.





Foto 1- Vista da Nord-Est della Manifattura DELL'ACQUA, ricadente in Solbiate O.: stato di fatto



Foto 2- idem, da Sud-Est



Foto 3- Vista da Nord-Est della Manifattura DELL'ACQUA, ricadente in Gorla Min.: stato di fatto



Foto 4- idem, da Sud-Est

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2021

Data: 19/11/2021 - Ora: 10.26.13  
Visura n.: T91646 Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	Denominazione: MANIFATTURA DELL'ACQUA S.R.L. Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di VARESE
<b>Soggetto individuato</b>	MANIFATTURA DELL'ACQUA S.R.L. con sede in GORLA MAGGIORE C.F.: 00218840122

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di GORLA MAGGIORE(Codice E101) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		3	1159	8			A/3	4	4 vani	Totale: 81 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 80 m <sup>2</sup>	Euro 247,90	VIALE EUROPA n. 112 piano: 1; VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/02/2021 in atti dal 23/02/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 3/2021)	Annotazione
2		3	1159	9			D/1				Euro 29.490,00	VIALE EUROPA n. 112 piano: T-1-S1; VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/02/2021 in atti dal 23/02/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 3/2021)	Annotazione
3		3	1159	501			area urbana		6460 m <sup>2</sup>			VIALE EUROPA piano: T; VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/02/2021 in atti dal 23/02/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 3/2021)	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94) ;di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio 1

**Immobile 2: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94) ;di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio 1

**Immobile 3: Annotazione:** di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio 1





Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Totale: vani 4 m<sup>2</sup> 6460 Rendita: Euro 29.737,90

Data: 19/11/2021 - Ora: 10.26.14

Segue

Visura n.: T91646 Pag: 2

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2021

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MANIFATTURA DELL'ACQUA S.R.L. con sede in GORLA MAGGIORE	00218840122*	(1) Proprieta` per 1/1

#### 2. Immobili siti nel Comune di GORLA MAGGIORE(Codice E101) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	3	2269	-	SEMIN ARBOR	5	ha are ca 00 57	Dominicale Euro 0,22	Agrario Euro 0,21	RIORDINO FONDARIO del 23/02/2021 protocollo n. VA0017381 in atti dal 23/02/2021 DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 2780.1/2021)	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MANIFATTURA DELL'ACQUA S.R.L. con sede in GORLA MAGGIORE	00218840122*	(1) Proprieta` per 1/1

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2021

Direzione Provinciale di Varese  
 Ufficio Provinciale - Territorio

**3. Immo. siti nel Comune di GORLA MAGGIORE(Codice E101) - Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	3	1556		AA	PRATO 1	54 08		Dominicale Euro 27,93	Agrario Euro 25,14	RIORDINO FONDARIO del 23/02/2021 protocollo n. VA0017383 in atti dal 23/02/2021 DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 2782.1/2021)	Annotazione
				AB	SEMIN ARBOR	10 11		Euro 3,92	Euro 3,65		

**Immobile 1: Annotazione:** di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico

### Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE
	MANIFATTURA DELL'ACQUA S.R.L. con sede in GORLA MAGGIORE		
1			00218840122* (1) Proprieta` per l/1

### 4. Immobili siti nel Comune di GORLA MAGGIORE(Codice E101) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	3	2268		AA	PRATO 1	23 93		Dominicale Euro 12,36	Agrario Euro 11,12	RIORDINO FONDARIO del 23/02/2021 protocollo n. VA0017385 in atti dal 23/02/2021 DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 2784.1/2021)	Annotazione
				AB	SEMIN ARBOR	08 87		Euro 3,44	Euro 3,21		



Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/11/2021 - Ora: 10.26.14  
Visura n.: T91646 Pag: 4

Segue

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2021

**Immobile 1: Annotazione:** di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico

**Intestazione degli immobili indicati al n. 4**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MANIFATTURA DELL'ACQUA S.R.L. con sede in GORLA MAGGIORE		00218840122*	(1) Proprieta' per 1/1

**5. Immobili siti nel Comune di GORLA MAGGIORE(Codice E101) - Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	3	4981	-		SEMIN ARBOR	12 07		Dominicale Euro 4,68	Agrario Euro 4,36	RIORDINO FONDIARIO del 23/02/2021 protocollo n. VA0017392 in atti dal 23/02/2021 DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 2791.1/2021)

**Immobile 1: Annotazione:** di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico

**Notifica:** in corso con prot. VA0100495/2021 del 09/09/2021

**Intestazione degli immobili indicati al n. 5**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MANIFATTURA DELL'ACQUA S.R.L. con sede in GORLA MAGGIORE		00218840122*	(1) Proprieta' per 1/1



Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio

6. **Immobili siti nel Comune di GORLA MAGGIORE(Codice E101) - Catasto dei Terreni**

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2021

Data: 19/11/2021 - Ora: 10.26.14  
Visura n.: T91646 Pag: 5

Segue

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	3	4984		-	SEMINAT IVO	25 68		Dominicale Euro 11,94	Agrario Euro 10,61	RIORDINO FONDARIO del 23/02/2021 protocollo n. VA0017393 in atti dal 23/02/2021 DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 2792.1/2021)	Annotazione Notifica

**Immobile 1: Annotazione:** di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico

**Notifica:** in corso con prot. VA0100495/2021 del 09/09/2021

### Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	MANIFATTURA DELL'ACQUA S.R.L. con sede in GORLA MAGGIORE	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			00218840122*	(1) Proprieta per I/I

### 7. Immobili siti nel Comune di GORLA MAGGIORE(Codice E101) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	3	3099		-	SEMIN ARBOR	33 53		Dominicale Euro 12,99	Agrario Euro 12,12	RIORDINO FONDARIO del 23/02/2021 protocollo n. VA0017387 in atti dal 23/02/2021 DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 2786.1/2021)	Annotazione Notifica

**Immobile 1: Annotazione:** di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico

**Notifica:** in corso con prot. VA0100495/2021 del 09/09/2021



Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/11/2021 - Ora: 10.26.14  
Visura n.: T91646 Pag: 6

Segue

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2021

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 7

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MANIFATTURA DELL'ACQUA S.R.L. con sede in GORLA MAGGIORE	00218840122*	(1) Proprieta' per 1000/1000

#### 8. Immobili siti nel Comune di GORLA MAGGIORE(Codice E101) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	3	4986		-	PRATO	1				
						ha are ca				
						17				
						16				
							Dominicale	Agrario		
							Euro 8,86	Euro 7,98		
									RIORDINO FONDARIO del	Annotazione
									23/02/2021 protocollo n. VA0017394	
									in atti dal 23/02/2021 DA RILIEVO	
									AEROFOTOGRAMMETRICO (n.	
									2793.1/2021)	

**Immobile 1:** Annotazione: di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 8

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MANIFATTURA DELL'ACQUA S.R.L. con sede in GORLA MAGGIORE	00218840122*	(1) Proprieta' per 1000/1000

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2021

Direzione Provinciale di Varese

Ufficio Provinciale - Territorio

**95** **Immobiliari siti nel Comune di GORLA MAGGIORE(Codice E101) - Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha arc ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	3	4989		-	PRATO 1	04 60		Dominicale Euro 2,38	Agrario Euro 2,14	RIORDINO FONDARIO del 23/02/2021 protocollo n. VA0017395 in atti dal 23/02/2021 DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 2794.1/2021)

**Immobile 1: Annotazione:**

di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico

**Notifica:**

in corso con prot. VA0100495/2021 del 09/09/2021

**Intestazione degli immobili indicati al n. 9**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MANIFATTURA DELL'ACQUA S.R.L. con sede in GORLA MAGGIORE	00218840122*	(1) Proprieta per 1000/1000

**10. Unità Immobiliari site nel Comune di GORLA MINORE(Codice E102) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	GO	7	1376	1			D/7			Euro 6.484,63	VIA S. D' ACQUISTO n. 8 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/01/2014 protocollo n. VA0000198 in atti dal 02/01/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 147.1/2014)	



Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio

**Intestazione degli immobili indicati al n. 10**

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2021

Data: 19/11/2021 - Ora: 10.26.14

Segue

Visura n.: T91646 Pag: 8

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MANIFATTURA DELL'ACQUA S.R.L. con sede in GORLA MAGGIORE ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/05/2002 protocollo n. VA0112717 Voltura in atti dal 26/03/2007 Repertorio n.: 84669 Rogante: NOTAIO LAINATI M Sede: GALLARATE Registrazione: UU Sede: GALLARATE n. 1619 del 23/05/2002 COMPRAVENDITA (n. 5767.1/2007)	00218840122*	(1) Proprieta' per 1/1

### 11. Unità Immobiliari site nel Comune di GORLA MINORE(Codice E102) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	GO	7	930	1			D/3				Euro 686,89	VIA S. D' ACQUISTO n. 8 piano: T; Variazione del 23/09/2020 protocollo n. VA0085030 in atti dal 23/09/2020 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 36699.1/2020)	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: per collegamento al catasto terreni

### Intestazione degli immobili indicati al n. 11

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MANIFATTURA DELL'ACQUA S.R.L. con sede in GORLA MAGGIORE	00218840122*	(1) Proprieta' per 1/1



Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio

12. Servizi Catastrali nel Comune di GORLA MINORE (Codice E102) - Catasto dei Terreni

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2021

Data: 19/11/2021 - Ora: 10.26.14

Segue

Visura n.: T91646 Pag: 9

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	1	642		-	PRATO 2	04 60		Dominicale Euro 1,90 L. 3.680	Agrario Euro 1,66 L. 3.220	Impianto meccanografico del 03/12/1984
2	1	925		-	PRATO 2	00 45		Euro 0,19 L. 360	Euro 0,16 L. 315	Impianto meccanografico del 03/12/1984
3	1	927		-	PRATO 2	02 75		Euro 1,14 L. 2.200	Euro 0,99 L. 1.925	Impianto meccanografico del 03/12/1984
4	1	928		-	PRATO 2	01 00		Euro 0,41 L. 800	Euro 0,36 L. 700	Impianto meccanografico del 03/12/1984

**Totale: Superficie 08.80 Redditi: Dominicale Euro 3,64 Agrario Euro 3,17**

**Intestazione degli immobili indicati al n. 12**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MANIFATTURA DELL'ACQUA S.R.L. con sede in GORLA MAGGIORE ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/05/2002 protocollo n. 270502 Trascrizione in atti dal 12/09/2002 Repertorio n.: 84669 Rogante: DOTTOR MARIO LAINATI Sede: GALLARATE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 36644.1/2002)	00218840122*	(1) Proprieta' per 1/1





Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio

19: Virtà Immobiliari site nel Comune di SOLBIATE OLONA(Codice I794) - Catasto dei Fabbricati

## Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2021

Data: 19/11/2021 - Ora: 10.26.14

Segue

Visura n.: T91646 Pag: 10

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		10	82	1			A/4	2	4 vani	Totale: 87 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 84 m <sup>2</sup>	Euro 86,76	VIA FEDERICO TOBLER n. 8 piano: T; VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 24/01/2019 in atti dal 24/01/2019 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 2/2019)	Annotazione Notifica
2		10	82	5			D/1				Euro 8.420,83	VIA FEDERICO TOBLER n. 8 piano: T; VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 24/01/2019 in atti dal 24/01/2019 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 2/2019)	Annotazione
3		10	82	6			D/1				Euro 21.520,76	VIA FEDERICO TOBLER n. 8 piano: T; VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 24/01/2019 in atti dal 24/01/2019 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 2/2019)	Annotazione
4		10	82	3			D/1				Euro 370,82	VIA FEDERICO TOBLER n. 8 piano: T; VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 24/01/2019 in atti dal 24/01/2019 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 2/2019)	Annotazione
5		10	82	7			D/1				Euro 18.669,92	VIA FEDERICO TOBLER n. 8 piano: T; VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 24/01/2019 in atti dal 24/01/2019 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 2/2019)	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio 5

**Notifica:** effettuata il 11/06/2021 con prot. n. VA0047801/2020 del 25/05/20

**Immobile 2: Annotazione:** di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio 5



Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2021

Data: 19/11/2021 - Ora: 10.26.14  
Visura n.: T91646 Pag: 11

Segue

**Immobile 3: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94) ;di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio 5

**Immobile 4: Annotazione:** di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio 5

**Immobile 5: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94) ;di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio 5

**Totale: vani 4 Rendita: Euro 49.069,09**

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 13

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MANIFATTURA DELL'ACQUA S.R.L. con sede in GORLA MAGGIORE	00218840122*	(1) 'Proprietà' per 1/1

#### 14. Immobili siti nel Comune di SOLBIATE OLONA(Codice I794) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	4	8460		-	PRATO 2	1	23	29	Dominicale Euro 50,94	Agrario Euro 44,57
									RIORDINO FONDARIO del 23/01/2019 protocollo n. VA0014266 in atti dal 23/01/2019 DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 1974.1/2019)	Annotazione Notifica

**Immobile 1: Annotazione:** di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico

**Notifica:** in corso con prot. VA0054835/2019 del 01/05/2019



Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio

Intestazione degli immobili indicati al n. 14

## Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2021

Data: 19/11/2021 - Ora: 10.26.14

Segue

Visura n.: T91646 Pag: 12

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MANIFATTURA DELL'ACQUA S.R.L. con sede in GORLA MAGGIORE	00218840122*	(1) Proprieta' per 1/1

### 15. Immobili siti nel Comune di SOLBIATE OLONA(Codice I794) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	10	86		-	PRATO 2	18 34 ha are ca		Dominicale Euro 7,58	Agrario Euro 6,63	RIORDINO FONDARIO del 29/09/2021 protocollo n. VA0111739 in atti dal 29/09/2021 RETTIFICA DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 23634.1/2021)

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: stralcio di proiezione di particella da destinare a strada; di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico

### Intestazione degli immobili indicati al n. 15

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MANIFATTURA DELL'ACQUA S.R.L. con sede in GORLA MAGGIORE	00218840122*	(1) Proprieta' per 1/1

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	10	85		-	PRATO 2	18 58		Dominicale Euro 7,68	Agrario Euro 6,72	RIORDINO FONDARIO del 29/09/2021 protocollo n. VA0111739 in atti dal 29/09/2021 RETTIFICA DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 23634.1/2021)	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: stralcio di proiezione di particella da destinare a strada; di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 16

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MANIFATTURA DELL'ACQUA S.R.L. con sede in GORLA MAGGIORE	00218840122*	(1) Proprietà per 1/1

**Totale Generale: vani 8 m<sup>2</sup> 6460 Rendita: Euro 85.978,51**

**Totale Generale: Superficie 03.59.61 Redditi: Dominicale Euro 158,56 Agrario Euro 141,63**

Unità immobiliari n. 25  
Tributi erariali: Euro 2,70

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



# COMUNE DI SOLBIATE OLONA

## AREA TECNICA

[ufficiotecnico@comune.solbiateolona.va.it](mailto:ufficiotecnico@comune.solbiateolona.va.it)

Prot. informatico *pa 4793*  
Solbiate Olona, 26/05/2021

Spett.le  
**A.S.D. Templari**  
Via Vasco de Gama, 54  
21040 Cislago (Va)  
[templari.paintball@gmail.com](mailto:templari.paintball@gmail.com)

**Strong War (Arena CQB)**  
Via Federico Tobler  
21058 Solbiate Olona (Va)

**My Home s.r.l.s.**  
Piazza E. Toti, 264  
21040 Cislago (Va)  
[mayhome19@legalmail.it](mailto:mayhome19@legalmail.it)

e.p.c Spett.  
**Dott. Paola Maria Cristina Caprioli**  
Viale Duca D'Aosta n. 19  
21052 Busto Arsizio (Va)  
[f130.2016bustoarsizio@pecfallimenti.it](mailto:f130.2016bustoarsizio@pecfallimenti.it)

**Oggetto:** Comunicazione Avvio Procedimento Amministrativo ex art. 7 Legge n. 241/90.

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

**Vista** l'area industriale ubicata in Via Federico Tobler, identificata catastalmente al fg. 10 mappale n. 82, avente destinazione urbanistica classificata dal vigente Piano di Governo del Territorio quale zona "I.P.F.O – Insediamenti produttivi di interesse paesistico ambientale lungo il fiume Olona", per una superficie di circa mq 8.630;

**Dato atto** che a seguito di istruttoria e verifiche d'ufficio, non risultano agli atti pratiche, autorizzazioni, SCIA inerenti il regolare svolgimento delle attività effettuate sull'area di cui sopra dalle associazioni/società in indirizzo, anche in relazione a quanto pubblicizzato sul sito internet delle stesse all'indirizzo: <https://www.strongwars.com> ed a quanto facilmente riscontrabile in rete;

**Dato atto** che da una prima istruttoria si rilevano le seguenti criticità:

- Cambio Destinazione d'uso urbanistico rilevante (rif. P.G.T. Vigente): destinazione uso preesistente ed autorizzato (industriale) ad attuale classificabile quale mix funzionale (commerciale/terziario/attività sportiva);
- Allestimenti esterni realizzati in assenza di titoli abilitativi nonché di autorizzazione paesaggistica;
- Assenza di Agibilità dello stabile con riferimento alle attuali destinazioni d'uso;

**COMUNE DI SOLBIATE OLONA**  
VIA GIACOMO MATTEOTTI, 2 - 21058 SOLBIATE OLONA (VA)  
[www.comune.solbiateolona.va.it](http://www.comune.solbiateolona.va.it) - [protocollo@comune.solbiateolona.va.legalmail.it](mailto:protocollo@comune.solbiateolona.va.legalmail.it)  
TEL N° 0331.64.25.10 - FAX N° 0331.64.19.30  
C.F. 00223640129



- Presenza di superfici commerciali senza Autorizzazione/SCIA per l'inizio attività (negozi di vendita);
- Assenza di Autorizzazione/SCIA per il laboratorio di riparazione di somministrazione alimenti e bevande;
- Amianto in copertura dei fabbricati con presenza di persone (pubblico), in particolare negli orari di apertura pubblicizzati sul sito internet, di cui è necessario esibire il Modulo NA/1 - NOTIFICA PRESENZA DI AMIANTO IN STRUTTURE O LUOGHI inviato all'ATS di competenza territoriale;
- Assenza di SCIA/Dichiarazione ai fini della prevenzione incendi;

*Vista la Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.;*

*Visto il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;*

*Vista la Legge n. 241/90 e s.m.i.*

*Dato atto che, pertanto, deve essere avviato il procedimento sanzionatorio previsto dal D.P.R. n. 380/2001;*

*Per propria competenza, ai sensi dell'art. 107, comma 2 e 3 del Decreto Legislativo 18 ago. 2000 n. 267 e degli artt. 27 e 31 del D.P.R. 380/2001;*

### COMUNICA

Ai signori

- **Favini Davide** (c.f. FVNDVD70L03L319I) nato a Tradate il 03/07/1970 e residente a Cislago (Va) in via Vasco de Gama n. 54;

- **Uccelli Giuliana** (c.f. CCLGLN72L64E514V) nata a Legnano il 24/07/1972 e residente a Cislago (Va) in via Vasco de Gama n. 54;

- **Sciglitano Francesco** (c.f. SCGFNC77D30I600L) nato a Seminara il 30/04/1977 e residente a Mozzate (Co) in via Guffanti n. 48;

in qualità di soci dell'Associazione Sportiva Dilettantistica TEMPLARI;

**nonché:**

-Strong War (Arena CQB) con sede a Solbiate Olona (Va) in via Federico Tobler;

-Società My HOME srls (p.iva 03573930124) con sede a Cislago (Va) in Pizza E. Toti n. 264;

**l'avvio del procedimento, ai sensi di quanto disposto dall'art. 7 della Legge n. 241/90, per presunta violazione di quanto sopra indicato (presunto abuso edilizio ed insediamento attività incompatibili con la destinazione d'uso del fabbricato ed in assenza delle prescritte autorizzazioni/ SCIA per l'inizio attività);**

*altresì*

### INVITA

a presentare specifiche memorie scritte, entro 15 giorni dal ricevimento della presente anche tramite mail e/o mail pec, riguardo a quanto segnalato nelle premesse ed al fine di consentire all'ufficio di inquadrare correttamente quanto emerso nella fase istruttoria preliminare;

*altresì*

### INFORMA

Che l'Ufficio Tecnico Comunale di Solbiate Olona (Va). si riserva la facoltà di procedere ad un sopralluogo, al fine di constatare lo stato dei luoghi e di valutare compiutamente la presenza di eventuali abusi edilizi.

**COMUNE DI SOLBIATE OLONA**

VIA GIACOMO MATTEOTTI, 2 - 21058 SOLBIATE OLONA (VA)

[www.comune.solbiateolona.va.it](http://www.comune.solbiateolona.va.it) - [protocollo@comune.solbiateolona.va.legalmail.it](mailto:protocollo@comune.solbiateolona.va.legalmail.it)

TEL N° 0331.64.25.10 - FAX N° 0331.64.19.30

C.F. 00223640129



*Che il responsabile del procedimento è il arch. Luca Antonini, presso il Servizio Tecnico Comunale, cui i destinatari interessati potranno rivolgersi negli orari di apertura al pubblico per esercitare il diritto di accesso, previo appuntamento;*

*Che contro la presente provvedimento è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale, ai sensi della legge 06.12.1971, n° 1.034, entro 60 giorni dalla notifica della presente, oppure in via alternativa ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, da proporre entro 120 giorni dalla notifica della presente, ai sensi del capo III del D.P.R. 24.11.1971, n° 1199.*

**IL RESPONSABILE AREA TECNICA**

arch. Luca Antonini



**COMUNE DI SOLBIATE OLONA**

VIA GIACOMO MATTEOTTI, 2 - 21058 SOLBIATE OLONA (VA)

[www.comune.solbiateolona.va.it](http://www.comune.solbiateolona.va.it) - [protocollo@comune.solbiateolona.va.legalmail.it](mailto:protocollo@comune.solbiateolona.va.legalmail.it)

TEL N° 0331.64.25.10 - FAX N° 0331.64.19.30

C.F. 00223640129

## Dettaglio E-mail

Mittente: posta-certificata@sicurezzapostale.it

Destinatari: protocollo@comune.solbiateolona.va.legalmail.it

Inviata il: 26-05-2021 alle: 18:30 Num. Protocollo: 0004793 del: 26-05-2021

Ricevuta il: 26-05-2021 alle: 18:30

Scaricata il: 26-05-2021 alle: 18:30

Oggetto: CONSEGNA: Prot. N.4793 del 26-05-2021 - COMUNICAZIONE AVVIO PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

---



## Ufficio Tecnico

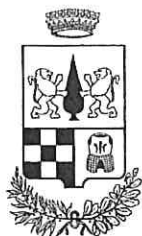
---

**Da:** posta-certificata@sicurezzapostale.it  
**Inviato:** mercoledì 26 maggio 2021 18:30  
**A:** protocollo@comune.solbiateolona.va.legalmail.it  
**Oggetto:** CONSEGNA: Prot. N.4793 del 26-05-2021 - COMUNICAZIONE AVVIO  
PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO  
**Allegati:** daticert.xml; postacert.eml (917 KB)  
**Firmato da:** posta-certificata@sicurezzapostale.it

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 26/05/2021 alle ore 18:30:22 (+0200) il messaggio  
"Prot. N.4793 del 26-05-2021 - COMUNICAZIONE AVVIO PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO" proveniente da  
"protocollo@comune.solbiateolona.va.legalmail.it"  
ed indirizzato a "f130.2016bustoarsizio@pecfallimenti.it"  
è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: 920C20BB.03D7D301.A9832AFB.76F9C90B.posta-certificata@legalmail.it

Comune Solbiate Olona Prot.0005659 del 21-06-2021 partenza Cat6 CL3



# COMUNE DI GORLA MINORE

## Provincia di VARESE

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata - Protezione Civile



Prot. n. 706 AA/bm

Gorla Minore, li 19.01.2022

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Sulle risultanze degli atti d'ufficio e della pubblica notorietà

**Vista** l'istanza presentata al protocollo dell'Ente dall'Arch. Claudio Enea Giana, in qualità di consulente del Tribunale di Busto Arsizio nel fallimento Manifattura Dell'Acqua srl, di richiesta di CDU delle particelle individuate catastalmente al NCEU al Foglio di Mappa 7, particelle nn. **1376** sub. 1 e **930** sub. 1, dei mappali individuati catastalmente al NCT al Foglio di Mappa 3, particelle nn **642-925-928** e del mappale n. **927** del foglio di Mappa 10, del Comune di Gorla Minore (VA), Sezione Censuaria di Gorla Minore;

**Visti** gli atti d'Ufficio,

sulla scorta delle risultanze degli atti d'ufficio e della pubblica notorietà,

### SI CERTIFICA

- che le particelle individuate catastalmente al NCEU al Foglio di Mappa 7, particelle nn. **1376** sub. 1 e **930** sub. 1 del Comune di Gorla Minore (VA), Sezione Censuaria di Gorla Minore sono incluse nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con delibera consiliare n. 5 del 08.04.2014, **in Ambito B/SU - di ristrutturazione e di completamento per servizi urbani, ai sensi dell'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT;**
- che i mappali individuati catastalmente al NCT al Foglio di Mappa 3, particelle nn **642-925-928** del Comune di Gorla Minore (VA), Sezione Censuaria di Gorla Minore sono incluse nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con delibera consiliare n. 5 del 08.04.2014, **in Ambito E3 – agricola di tutela ambientale, ai sensi dell'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT;**
- che il mappale individuato catastalmente al NCT al Foglio di Mappa **10**, particella n **927** del Comune di Gorla Minore (VA), Sezione Censuaria di Gorla Minore è inclusa nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con delibera consiliare n. 5 del 08.04.2014, **in Ambito E4 – boschi, ai sensi dell'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT;**

I suddetti mappali sono altresì soggetti ai seguenti vincoli:

- ricadono in classe di fattibilità geologica 4rf di cui all'art. 24 delle N.T.A del P.G.T. – aree di rispetto fluviale (fattibilità con gravi limitazioni);

- ricadono nel vincolo aeroportuale dell'aeroporto di Milano Malpensa poiché totalmente inclusa nell'area di influenza soggetta alle limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea (superficie orizzontale esterna m. 355,57 s.l.m.), ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione approvato con R.D. 30.03.1942, n. 327, aggiornato al D. Lgs. 28.06.2012, n. 111;
- ricadono in fascia tampone di primo livello ai sensi dell'art. 75 delle N.d.A. del P.T.C.P.;
- ricadono in elementi di secondo livello – Codice Settore 31 – Boschi dell'Olonia e del Bozzente ai sensi dell'art. 24 della Normativa del P.P.R.;
- ad eccezione dei mappali nn. 1376 e 930 ricadono nel P.L.I.S. – “Medio Olona Varesino” ai sensi dell'art. 34 della L.R. 30 novembre 1983 n. 86 (art. 142 lett. f – ex D.Lgs 42/2004) – Contratto di fiume (D.G.R. 21.11.2003 n.° VII/15, 121);
- ad eccezione del mappale n. 927 ricadono nel vincolo paesaggistico – i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua – fascia 150 m – Tavole D 1b e 1c (art. 20 – Normativa del P.P.R.);
- ricadono parzialmente in Sede Ferroviaria della Val Morea – F.N.M. linea storica;
- il mappale n. 927 ricade in boschi non trasformabili per trasformazioni ordinarie ai fini urbanistici ai sensi degli artt. 27 e 29 delle N.T.A. – di tipo areale art. 30 delle N.T.A. del P.I.F. (Piano di settore P.I.F. – Piano di indirizzo forestale).

Si rilascia il presente certificato, su richiesta dell'interessato, per procedura giudiziaria.

A pena di nullità del presente certificato, lo stesso non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi, ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 445 del 28.12.2000.



Il Responsabile del Servizio  
URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA - PROTEZIONE CIVILE

*Ing. Alessandro Amato*

**COMUNE DI GORLA MINORE**

**(PROVINCIA DI VARESE)**



# **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

## **DOC. N° 3 - PIANO DELLE REGOLE**

### **VARIANTE DI ADEGUAMENTO**

#### **B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ( N.T.A.)**

**ADOZIONE  
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE  
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI  
DELIBERA DI APPROVAZIONE**

**N°                    DEL  
IL  
N°                    DEL  
N°                    DEL**

**IL SINDACO  
IL SEGRETARIO  
IL PROGETTISTA**

Tali opere di urbanizzazione primarie e secondarie verranno realizzate contestualmente all'intervento.

Con l'ampliamento degli spazi esistenti l'azienda deve risolvere il problema della sua compatibilità urbanistica con gli insediamenti residenziali circostanti e di quella ambientale con il contesto agricolo in cui l'insediamento è inserito attraverso:

- 1) l'adeguamento tecnologico con la definitiva e costante messa in sicurezza dei propri impianti;
- 2) la soluzione e/o la mitigazione del problema del traffico di attraversamento dei quartieri residenziali circostanti;
- 3) la formazione di una fascia di rispetto e di salvaguardia degli insediamenti residenziali esistenti, attraverso l'arretramento degli edifici o, quando non fosse possibile, delle attività produttive dell'Azienda, dal confine di proprietà.

Tale sistemazione dovrà in particolare prevedere la piantumazione delle aree a verde al servizio dell'industria e la formazione di una siepe arborata lungo il perimetro degli insediamenti.

- 2 - Per lo stabilimento BD1 - R.I.R. 1 è prevista la formazione di una quinta arborata lungo il confine con la SP n° 21 e lungo la via Redipuglia, con eventuale innalzamento del muro di cinta, come intervento di riduzione delle aree di danno, in merito alle conseguenze per il rilascio di TDI in ambiente esterno. E' inoltre previsto, se necessario, il coordinamento con gli strumenti di pianificazione dell'emergenza e di protezione civile.
- 3 - Per l'insediamento BD3 - R.I.R. 3 occorrerà favorire un inserimento maggiormente compatibile con il contesto ambientale.
- 4 - Gli insediamenti produttivi esistenti e le loro aree di confine sono aree di interesse generale nel significato e per gli scopi di cui all'art.39.
- 5 - L'attuazione dell'ambito BD\* è subordinata alla disponibilità di superficie boscata ancora trasformabile da P.I.F..

#### **Art. 33 - AMBITO B/SU DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO PER SERVIZI URBANI**

##### **1 - DESCRIZIONE**

Gli ambiti B/SU comprendono parti di territorio già edificate, per le quali è possibile il riutilizzo di tutta la S.I.p. esistente e di progetto per le destinazioni di ambito e la possibilità di trasferire il 50% della S.I.p. delle attività produttive in atto.

Per le attività insediate in fondovalle è possibile trasferire l'intera S.I.p. esistente degli edifici demoliti in uno degli Ambiti di Trasformazione urbanistica e recuperare contestualmente il 50% della S.I.p. esistente degli edifici demoliti per le destinazioni di ambito, comprese quelle produttive, se ed in quanto ammesse.

Gli ambiti B/SU 3, 4, 13 e 14 sono zone di recupero di cui all'art. 26 delle presenti norme all'interno delle fasce P.A.I. di cui al precedente art. 24.6.2. Ad esclusione degli ambiti B/SU di fondovalle, in alternativa al trasferimento è possibile un'integrazione della SIp esistente e/o di progetto sulla base del volume risultante dall'applicazione del coefficiente di adeguamento delle maggiori

altezze esistenti all'altezza virtuale di cui al precedente art. 15 ( $S_{lp} = (S_{lp} \times (H - 4,30 \text{ (o } 3,80)) : 2,70 \text{ (o } 3,00))$ ).

## 2 - PARAMETRI EDILIZI

- Densità edilizia = IUF
- esistente
- 0,50 mq./mq. per il completamento di insediamenti con indice IUF inferiore a 0,50 mq./mq. in funzione delle modalità d'intervento
- Altezza = H
  - 1 - per gli interventi a Permesso di Costruire semplice o D.I.A. o S.C.I.A., l'altezza degli edifici esistenti non può superare quella preesistente, mentre l'altezza dei nuovi edifici e di quelli ricostruiti non può superare l'altezza dell'edificio più alto preesistente su lotti a confine, e nel caso di nuovi edifici isolati, la loro altezza sarà definita come previsto dai precedenti artt. 17b e 17c.  
Se ricorrono le condizioni di cui alla L.R. n°. 12/2005, è possibile aumentare l'H esistente di un piano per il recupero dei sottotetti, fermo restando il rispetto degli altri indici di distanza.
  - 2 - Per gli interventi a Permesso di Costruire Convenzionato o Piano Attuativo valgono le disposizioni di cui ai precedenti artt. 17b e 17c.

- Grado di utilizzazione G = esistente incrementato fino al 60%

- Permeabilità del suolo = SI
  - 15% commerciale
  - 30% terziario e residenziale

- Distanze
  - dai confini  $D_c = 1/2$  dell'altezza con un minimo dimt. 5,00
  - tra edifici  $D_e =$  pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10,00 ovvero mt. 0,00 solo nel caso di convenzione tra i confinanti e di contemporaneità della edificazione
  - dal ciglio strada  $D_s =$ 
    - mt. 5,00 per strade con larghezza inferiore a mt. 7,00
    - mt. 7,50 per strade comprese tra mt. 7,00 e mt. 15,00

Sono ammesse distanze minori, quando previsto dagli artt. 17a e 44 delle presenti norme.

La densità edilizia (IUF) degli insediamenti esistenti, se superiore a 0,50 mq/mq, può essere aumentata per l'ampliamento delle attività insediate, nel rispetto degli altri indici di ambito.

## 3 - DESTINAZIONE

Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art. 9 – c delle presenti Norme.

Nei comparti B/SU 8, 9 e 10 la residenza può essere elevata al 70% della S.I.p. ammessa alle condizioni di cui all'art. 9-c

delle presenti norme.

Negli ambiti B/SU 11,13 e 14 valgono le destinazioni in atto mentre l'ambito 12 potrebbe essere interessato dall'insediamento di una media struttura di vendita di cui al successivo art.45.

In ogni caso le attività produttive in atto possono permanere, alle condizioni di cui agli artt. 10 – Variazione d'uso e 11 - Prescrizioni particolari, delle presenti norme.

#### 4 - EDIFICAZIONE

L'edificazione è possibile a mezzo

- di permesso di costruire semplice o D.I.A. o S.C.I.A. per il completamento degli insediamenti esistenti senza cambio di destinazione
- di permesso di costruire convenzionato per interventi di ristrutturazione edilizia degli insediamenti esistenti ad indice di 0,50 mq./mq. o esistente se superiore
- a P.A. per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ad indice 0,50 mq./mq. o esistente se superiore e per il cambio di destinazione d'uso secondo le procedure di cui al Documento di Piano.

#### 5 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Edifici per attività terziarie con relativi servizi.

- Residenza organicamente inserita nell'ambito del P.A.
- Insediamenti commerciali
- Superficie massima dei singoli insediamenti mq. 150 S.l.p. per gli esercizi di vicinato e mq. 1500 per la media distribuzione.
- Uffici
- Laboratori per le attività ammesse

#### 6 - STANDARD

Lo standard sarà calcolato sulla S.l.p. potenziale del lotto indipendentemente dalla S.l.p. di progetto.

Nell'attuazione dei singoli piani attuativi, occorre destinare a spazi pubblici, oltre i parcheggi di cui all'art. 8 delle presenti norme le:

- urbanizzazione primaria (U1) così come individuate dal P.G.T. o dal Piano Attuativo in attuazione delle presenti norme e comunque non inferiore alla quota parte destinata ai parcheggi per le singole destinazioni principali ed ammesse nell'ambito.
- urbanizzazione secondaria (U2) così come individuate dal P.G.T. ed alla quota di standard aggiuntivo di competenza degli eventuali insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq. (art. 46).

Se individuate in misura minore della quantità di cui agli artt. 39 e 46, la rimanente quota andrà reperita o monetizzata a richiesta dell'Amministrazione Comunale.

- Per gli interventi a P.A. di cui al D.d.P., lo standard qualitativo di cui all'art. 7B delle N.T.A. – D.d.P. sarà calcolato sulla quota di Slp superiore a 0,50 mq./mq. o all'esistente se superiore a 0,50 mq./mq.

#### 7- PRESCRIZIONI

Gli interventi di recupero degli ambiti B/SU ③ e ④ di

fondovalle, dovranno essere coordinati con il recupero della rimanente parte degli stessi insediamenti esistenti nei comuni limitrofi. Per il loro recupero valgono le prescrizioni di cui alle presenti norme e di cui all'art. 5 delle N.T.A. del D.d.P. per gli interventi degli A.T. B/SU ③ e ④ (classe di fattibilità 3ol).

Per il comparto B/SU⑩ vale la S.l.p. esistente aumentata un tantum con l'ampliamento del 20% della superficie coperta esistente ed autorizzata, anche per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.



## COMUNE DI SOLBIATE OLONA

AREA TECNICA

Prot. n. 1118/1 del 15-12-2024...

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Art. 30 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.

#### IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la richiesta presentata in data 20 Novembre 2021 protocollo numero 10475, dal Sig. **GIANA Claudio Enea**, residente a Vanzaghello (Mi) in Via Matteotti 25, in qualità di consulente del Tribunale di Busto Arsizio nel fallimento Manifattura Dell'Acqua s.r.l.

Visti gli estratti di mappa catastale allegati per l'identificazione delle particelle;

Visto il Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 11-04-2019 e vigente a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 35 in data 28.08.2019;

#### CERTIFICA

che i mappali **85, 86 foglio 10 e 8460 foglio 4** siti nel territorio censuario di questo Comune, in base al **P.G.T. vigente**, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- ✓ ricadono all'interno di una zona denominata **Ambiti Extraurbani – Aree di particolare valore ambientale di relazione verso il fiume Olona**;

che il mappale **82 foglio 10** sito nel territorio censuario di questo Comune, in base al **P.G.T. vigente**, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- ✓ ricade in parte all'interno di una zona denominata **Ambiti delle Attività Economiche – IPfO Insempiamenti produttivi di interesse paesistico ambientale lungo il fiume Olona** ed in parte all'interno di una zona denominata **Ambiti Extraurbani – Aree di particolare valore ambientale di relazione verso il fiume Olona**.

#### AVVERTE

che i mappali **82, 85, 86 foglio 10 e 8460 foglio 4** siti nel territorio censuario di questo Comune, in base al **P.G.T. vigente**:

- ✓ ricadono all'interno della **Fascia di rispetto 150 m dai fiumi (art. 142 c.1, lett. c – D.lgs. 42/2004)**.

che i mappali **85, 86 foglio 10 e 8460 foglio 4** siti nel territorio censuario di questo Comune, in base al **P.G.T. vigente**:

- ✓ ricadono all'interno dei **Parchi istituiti – PLIS – Parco del Medio Olona**.



che il mappale **82 foglio 10** sito nel territorio censuario di questo Comune, in base al P.G.T. vigente:

✓ ricade in parte all'interno dei **Parchi istituiti – PLIS – Parco del Medio Olona**.

che i mappali **82, 85, 86 foglio 10 e 8460 foglio 4** siti nel territorio censuario di questo Comune, in base al P.G.T. vigente:

✓ ricadono in parte all'interno del **Reticolo idrico e fasce di rispetto – Fascia di rispetto degli argini del fiume Olona (10 m)**.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi. Si rilascia la presente in carta resa legale per gli usi consentiti dalla legge.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA  
arch. ~~Luca Antonini~~



Allegati:

Estratti Norme PGT  
Stralci Tavole Quadro Urbanistico Generale





# P.G.T.

## variante 1



COMUNE DI  
**SOLBIATE OLONA**  
(provincia di Varese)

# PIANO DELLE REGOLE

## UFFICIO DI PIANO

Coordinatore e Responsabile UdP  
arch. Luca Antonini

Supporto tecnico e scientifico  
arch. Giuseppe Barra

Piano dei servizi e SIT  
arch. Laura Meroni

Valutazione Ambientale Strategica (VAS)  
arch. Giorgio Baldizzone

Piano di Zonizzazione Acustica  
ing. Linda Parati

Studio geologico  
geol. Michele Salvatore

Il Sindaco Luigi Salvatore Melis

Il segretario comunale dott. Matteo Bottari

Adozione: Delibera C.C. n. 25  
del 18/12/2018

Parere di compatibilità P.T.C.P.  
Decreto n. 77 del 27/03/2019

Approvazione:  
Delibera C.C. n. 9 del 11/04/2019

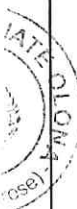
Pubblicazione B.U.R.L. n. ....  
del .....

Tavola (modificata a seguito delle osservazioni):

**PdR 01**

**Norme Tecniche di Attuazione**

Data: aprile 2019



le disposizioni dell'Amministrazione Comunale potranno essere cedute gratuitamente, altre aree destinate a standard previste dal piano.

- 3) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere saranno esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza;
- 4) La realizzazione degli elementi di mitigazione visiva e ambientale lungo i perimetri dell'area, con particolare riferimento ai lati confinanti o rivolti verso tessuti residenziali o tessuti agricoli.

### 34.3 INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE PAESISTICO AMBIENTALE LUNGO IL FIUME OLONA (IPFO)

Il Piano individua con apposita simbologia gli insediamenti produttivi lungo il corso dell'Olona che rappresentano edifici di interesse storico-testimoniale con particolare attenzione alla loro origine ed al contesto paesistico in cui sono sorti per effetto di un rapporto diretto con il corso d'acqua.

Gli insediamenti sono in gran parte costituiti da edifici e manufatti (funzionale alla regimazione ed alla gestione idraulica dei punti di presa delle acque del fiume originariamente utilizzata nel ciclo produttivo quale forza motrice) di natura storica e come tali da tutelare quali opere di archeologia industriale.

Gli insediamenti si inseriscono in un'area di elevata sensibilità ambientale e paesaggistica, quale quella della valle fluviale in diretto rapporto con il corso d'acqua, e di particolare criticità in relazione alle possibilità di esondazione.

Gli interventi ammessi, oltre alle opere di manutenzione ordinaria, sono quelli volti alla conservazione ed alla riqualificazione finalizzata al recupero degli edifici di valenza storico-architettonica ed all'eliminazione delle superfetazioni e degli edifici avulsi dal contesto e dall'insediamento storico originario. Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle norme stabilite dallo studio geologico ed idrogeologico per il contesto fluviale dell'Olona in accordo e recepimento delle prescrizioni del PAI.

Dovrà altresì prevedere un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale degli edifici che verranno conservati e ristrutturati.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per la produzione di beni e di servizi compatibili con le limitazioni stabilite dal PAI e dallo studio geologico comunale.

E' altresì ammessa la destinazione turistico ricettiva quale riqualificazione funzionale di edifici già connotati quali residenziali.

In tali ambiti sono ammesse le **funzioni principali** dedicate alle **attività produttive come meglio specificate all'art. 7.2.2**, che risultino compatibili con la situazione ambientale e paesaggistica del sito della valle dell'Olona.

Mediante intervento di riqualificazione funzionale, assoggettato a P.I.I., saranno inoltre ammesse le:

- attività terziario con limitato carico antropico, compatibile con il contesto ambientale,
- servizi e attrezzature di interesse collettivo di natura ricreativa e sportiva funzionali alla valorizzazione del contesto del corso d'acqua

L'intervento di riqualificazione funzionale dovrà essere preceduto da uno studio finalizzato a valutare la compatibilità delle attività da insediare in relazione alle condizioni di vincolo presenti nell'area, gli aspetti storico-architettonici relativi all'edifici nonché i caratteri ambientali ai fini di un corretto inserimento paesaggistico. Lo strumento attuativo

(PII) dovrà definire nel dettaglio gli edifici ed i manufatti storici meritevoli di conservazione e riqualificazione funzionale, e quelli da demolire, le funzioni da insediare e la relativa dotazione di servizi ed infrastrutture, le attività di interesse generale finalizzate alla qualificazione dell'insediamento in relazione agli aspetti fruitivi della valle olona.

In caso di interventi di demolizione di edifici incongrui, realizzati in forza di regolare autorizzazione, la Slp esistente demolita potrà essere recuperate mediante nuova edificazione entro la sagoma degli edifici non demoliti all'interno del complesso insediativo.

#### 34.5. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE (IPrir).

Per gli edifici che ricadono nelle aree di rischio individuate dallo studio ERIR a corredo del PGT, nonché per quelle che lo diventeranno a seguito di eventuali modifiche delle attività soggette a Rischio di Incidente Rilevante che determinano l'estensione delle fasce di rischio, si applicano le norme generali di cui al punto precedente nel rispetto delle prescrizioni di tutela e delle limitazioni agli interventi edificatori nonché alle destinazioni d'uso ammesse previste dall'ERIR, che costituisce documento integrativo del PGT ed in particolare della presenti norme per quanto attiene le specifiche prescrizioni di tutela nelle diverse fasce di attenzione interessate dal rischio.

All'interno dei comparti relativi agli insediamenti classificati come attività a Rischio d'Incidente Rilevante (RIR) gli interventi edilizi di ristrutturazione o di ampliamento dovranno essere assoggettati a permesso di costruire convenzionato finalizzato a disciplinare le modalità di contenimento del rischio con manufatti e opportune misure di mitigazione, sia per quanto riguarda le aree interne all'insediamento, al fine di limitare i rischi per gli addetti, sia per quanto riguarda i pericoli verso gli insediamenti limitrofi e le infrastrutture interessate nel raggio di influenza e di prossimità alle zone di rischio.

#### 34.6 AREE PER DEPOSITO DI INERTI

Il Piano individua con apposita simbologia gli insediamenti esistenti che ospitano impianti per il deposito ed il trattamento di materiali inerti.

All'interno di tali insediamenti sono ammesse esclusivamente le attività inerenti il deposito e la lavorazione dei materiali di scavo o derivanti da demolizioni nei limiti, sia in termini di tipologia dei materiali che di quantità, dei decreti autorizzativi emessi dall'ente preposto.

Non è ammessa la realizzazione di edifici al di fuori degli esistenti e le funzioni insediabili sono quelle strettamente connesse all'esercizio dell'attività (uffici per la gestione, servizi igienici, deposito delle attrezzature funzionali all'attività).

La realizzazione delle attrezzature e di eventuali manufatti correlati all'attività deve essere prevista ed autorizzata con specifico decreto dall'autorità competente.

Dovranno essere garantite e messe in atto tutte le opportune misure di contenimento degli impatti e delle possibili fonti di inquinamento, secondo le prescrizioni del decreto autorizzativo, e dovranno essere previste tutte le opportune mitigazioni compresa la formazione di una fascia a verde alberato della profondità non inferiore a 5,00 mt. lungo il perimetro del confine con gli altri insediamenti urbani, e le aree agricole.



- mantenere ed impiantare colture tipiche della zona, secondo criteri colturali tali da non determinare alterazioni dei caratteri morfologici dei versanti e del reticolo idrografico superficiale e da non compromettere la struttura della rete ecologica secondaria costituita da fossati, siepi di campo, macchie vegetali, alberature isolate, ecc...
- conservare le strade interpoderali esistenti e qualificarle sotto il profilo paesaggistico con opportune alberature.
- Mantenere liberi i coni visuali che consentono la percezione delle emergenze paesaggistiche dai punti di rilievo e dai principali elementi di percorrenza e fruibilità del territorio

In generale qualsiasi pratica agricola non deve determinare la soppressione degli elementi strutturali della morfologia del paesaggio agrario, quali balze, strade interpoderali, siepi e fasce alberate, esemplari arborei isolati di grande dimensione. La modifica di tali elementi è ammessa purché non si determini la perdita della leggibilità della struttura del paesaggio agrario nella sua originaria conformazione prima dell'intervento di trasformazione.

Le aree agricole in Comune di Solbiate Olona rivestono un ruolo importante per la conservazione dagli elementi primari della rete ecologica presenti sul territorio. In tale ottica devono essere conservati ed opportunamente integrati gli elementi della rete ecologica secondaria (siepi, macchie, filari alberati ecc...) che caratterizzano le aree agricole.

#### ART. 43      AMBITI AGRICOLI DI PARTICOLARE VALENZA PAESAGGISTICA

Sono così denominate le aree in territorio agricolo prossime all'abitato, nonché le aree del tessuto interstiziale urbano, conservate con caratteristiche di semi-naturalità e non destinate ad usi urbani. Per tali aree il piano prescrive interventi finalizzati alla ricostruzione di un migliore rapporto tra attività agricole e insediamenti urbani. Particolare attenzione dovrà essere posta alla conservazione dei coni visuali. Tali aree rappresentano una fascia di natura agricola finalizzata alla tutela del paesaggio e ad una adeguata tra le aree a specifica vocazione agricola e gli insediamenti urbani. In tale fascia si dovrà operare per garantire adeguate mitigazioni paesaggistiche dell'edificato urbano e per ridurre gli impatti negativi in particolare per quanto riguarda la percezione paesaggistica.

#### 43.1    NORME PER LE AREE DI TUTELA AI FINI DELLA PERCEZIONE PAESISTICA: AREE DI VALORE AMBIENTALE DI REAZIONE VERSO IL FIUME OLONA

Sono così denominate le aree agricole prossime a zone di particolare valenza ambientale e/o paesaggistica, che rappresentano aree di transizione e di contenimento degli impatti delle attività agricole sulle aree in condizione di elevata naturalità, nonché di tutela ai fini della percezione del paesaggio.

In tali aree l'uso del suolo e le attività devono essere compatibili con la conservazione dei caratteri naturali, e degli elementi che connotano il paesaggio (morfologia, vegetazione, ecc..) sia delle aree stesse che dei beni di particolare interesse paesaggistico che risultano in rapporto visivo e percettivo con tali aree

Per tali aree il piano prescrive interventi finalizzati alla ricostruzione di un migliore rapporto tra attività agricole aree naturali e paesaggio.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla conservazione dei punti panoramici e delle strade interpoderali che permettono la percezione dei beni ambientali di particolare valenza paesaggistica, il fiume Olona e le gole connesse all'incisione Fluviale, il rilievo su cui si erge il centro Storico.

Gli interventi sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali e naturali delle aree, in riguardo agli elementi morfologici del territorio sia in termini fisici sia in termini di connessione visuale.

Devono essere mantenute libere da edificazione; devono essere conservati e laddove necessario ricostruiti, i caratteri morfologici del paesaggio agricolo tradizionale.

Le superfici fondiarie di queste aree possono essere conteggiate ai fini edificatori, esclusivamente per la costruzione di edifici destinati alle attività agricole da edificare nelle "Aree verdi agricole". Per gli edifici agricoli esistenti sono ammessi interventi di manutenzione e di ristrutturazione senza cambio di destinazione d'uso.

In tali aree il piano persegue le seguenti finalità:

- conservare i coni visuali sugli elementi dell'architettura storica e monumentale e sugli scorci dell'abitato, nonché sulle aree naturali circostanti;
- conservare gli elementi morfologici e paesaggistici che connotano il paesaggio agrario;
- recuperare e mantenere le colture tradizionali in sintonia con la vocazione dei suoli e con i caratteri ambientali;

Ai fini della valorizzazione della funzione ecologica, quali zone di protezione delle aree di maggiore interesse naturalistico, dovranno essere conservate siepi, macchie, filari e altre presenze vegetali che costituiscono la trama della rete ecologica secondaria finalizzata alla integrazione degli habitat naturali ed alla valorizzazione degli aspetti paesaggistici del territorio e se eliminate, per consentire la coltura dei fondi dovranno essere ripiantumate per superfici pari a quelle rimosse in posizioni adatte per garantire la costituzione di una rete ecologica secondaria, finalizzata a garantire la biodiversità e la qualità dell'habitat per la piccola fauna, nonché per ottenere effetti di mascheramento delle strutture insediative urbane e/o per qualificare i percorsi pedonali e ciclabili.

## 43.2 EDIFICI NON AGRICOLI ESISTENTI IN AMBITI AGRICOLI

Sugli elaborati di piano PDR D n "indicazioni di piano sono individuati gli insediamenti isolati a destinazione non agricola in ambito agricolo

### **43.2.1 Insediamenti residenziali isolati in ambiti agricoli (Legenda: ambiti extraagricoli residenziali)**

Per gli edifici residenziali, ricadenti in ambiti agricoli e boschivi, non utilizzati a fini agricoli ed esistenti alla data di adozione del presente PGT, per i quali dovrà essere documentato dai proprietari l'avvenuto censimento di detti immobili nel catasto urbano, sono ammessi interventi fino alla lett. d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 e di ampliamento "una tantum" della S.l.p. esistente fino ad un massimo di 150 mc.

### **43.2.2 Insediamenti produttivi isolati in ambiti agricoli (Legenda: ambiti extraagricoli produttivi)**

Per gli insediamenti produttivi, ricadenti in ambiti agricoli e boschivi, non utilizzati a fini agricoli ed esistenti alla data di adozione del presente PGT, sono ammessi interventi fino alla lett. d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 e di ampliamento "una tantum" fino ad un massimo del 30% della S.l.p. esistente da realizzare entro la sagoma degli edifici esistenti, senza pertanto la creazione di corpi edilizi in ampliamento.

È ammessa la riqualificazione e la trasformazione ai fini residenziali senza incremento della s.l.p. esistente, mediante piano attuativo che definisca tipologie edilizie e parametri edificatori, nonché caratteri morfologici del nuovo insediamento nel rispetto del contesto rurale e degli edifici tradizionali che lo connotano.

### **43.2.3 Trasformazione di edifici agricoli in residenziali**

L'eventuale trasformazione d'uso da agricolo a residenziale è assentibile, limitatamente agli edifici agricoli dismessi, per i quali l'attività agricola sia cessata prima dell'entrata in vigore della presente variante di PGT, per gli stessi edifici ricadenti in aree servite da pubblica fognatura o che ne prevedano la realizzazione, mediante Permesso di Costruire convenzionato che, mediante la convenzione, stabilisca la quota di aree per servizi pubblici da cedere o monetizzare



Insestimenti residenziali isolati in ambiti agrici

**Il sistema della città pubblica disciplinato**

**Servizi pubblici e di interesse pubblico esistente**

Edifici ed aree attrezzate per servizi

Verde pubblico

**Edilizia residenziale pubblica**

Edilizia Residenziale Pubblica

**Altre attrezzature**

Edifici ed attrezzature tecniche

Cimitero

Vasche di prima e seconda pioggia

**Attrezzature e servizi di previsione**

Servizi di progetto

Aree a verde pubblico di progetto

**La mobilità urbana ed extraurbana**

Viabilità pubblica esistente

Viabilità privata o consortile esistente

Linea ferroviaria storica della Valmorea

Percorsi ciclabili e pedonali esistenti

Percorsi ciclabili e pedonali in progetto

Tracciato della viabilità di progetto

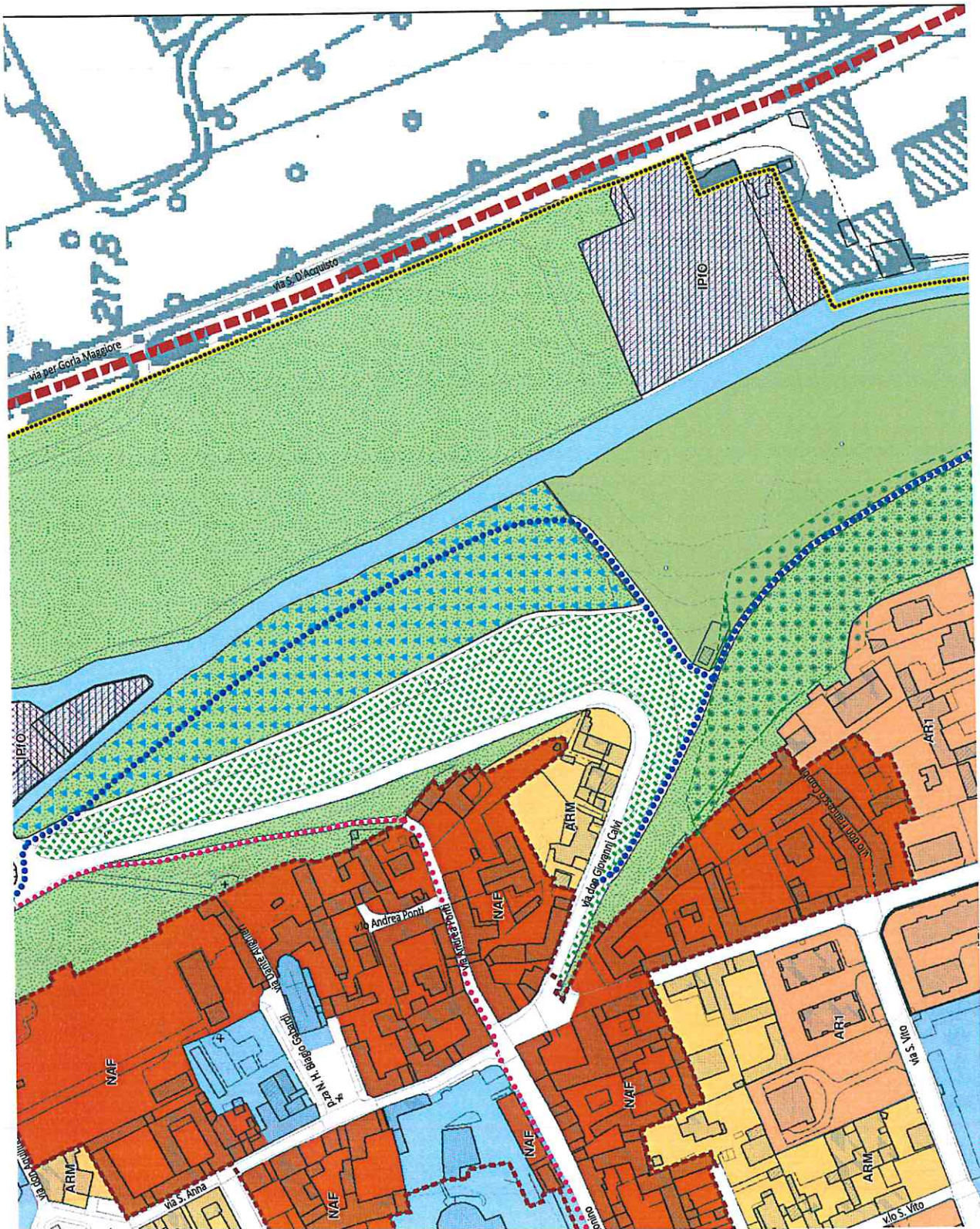
**Vincoli - fasce di rispetto**

Fasce di rispetto stradali - art. 48.2 NTA -

Fascia di rispetto della Pedemontana - art. 48

Fascia di rispetto cimiteriale - art. 48.1 NTA -

Sedime galleria autostrada Pedemontana - ar







Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VARESE

Comune: GORLA MINORE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA UNICA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Capannoni industriali	NORMALE	400	600	L	1,7	2,7	L
Laboratori	NORMALE	380	550	L	1,6	2,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)

Mettiamoci la faccia

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VARESE

Comune: SOLBIATE OLONA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA UNICA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Capannoni industriali	NORMALE	400	600	L	1,7	2,7	L
Laboratori	NORMALE	380	550	L	1,6	2,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)

Mettiamoci la faccia



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VARESE

Comune: SOLBIATE OLONA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA UNICA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	850	1050	L	3	4,5	L
Box	NORMALE	640	700	L	3,6	4,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1250	L	3,6	5,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#).

Mettiamoci la faccia

## RIFACIMENTO DEL MANTO DI COPERTURA

**Committente:** Fallimento dell'Acqua  
**Comune di :** Solbiate Olona (VA)  
**Indirizzo:** Via E. Tobler, 8

**PREVENTIVO N.** 37/2022  
**FERNO,** 04/04/2022

**Il Tecnico**

Zanatto Ivano



## DESCRIZIONE DELL'OPERA

### APPONTAMENTO CANTIERE

Formazione di idonee opere di protezione per lo svolgimento dei lavori, a norma con le vigenti leggi sulla sicurezza come richiesto dalle autorità competenti.

Utilizzo in cantiere di macchina operatrice per la salita e la discesa a terra dei materiali per tutta la durata dei lavori.

### SMALTIMENTO COPERTURA

Espletamento della pratica ASL per l'ottenimento del nulla-osta alla rimozione ed allo smaltimento del fibro-cemento presente nel rispetto delle norme previste dal D.lgs n.81/2008.

Stesura di vernici a base di acetato di vinile tipo amiant-stop, applicato con mezzi air-less in ragione di 300 gr-mq al fine di incapsulare il materiale per evitare dispersioni eoliche delle polveri di amianto. Smontaggio delle lastre di eternit, successivo calo a terra. Imballaggio delle lastre su bancali di legno con ulteriore protezione del materiale mediante fogli di polietilene ed identificazione con etichetta recante la scritta "A-Attenzione contiene Amianto".

Trasporto in discarica autorizzata (trattasi di materiale Rifiuto Speciale Pericoloso) ed approntamento di certificato di avvenuto smaltimento.

= €/mq. 90,00

### NUOVA COPERTURA

Fornitura e posa in opera di nuovo manto di copertura eseguito mediante pannelli in acciaio preverniciato, il tutto completo di accessori per il fissaggio.

= €/mq. 50,00

Restano escluse dai prezzi sopra esposti, le verifiche alle orditure esistenti e la lattroneria occorrente.

A causa dell'aggravarsi della situazione economica in merito ai continui rincari della materia prima e dei prodotti finiti, con i conseguenti ed improvvisi aumenti da parte dei nostri fornitori, ci vediamo costretti ed obbligati a nostra volta a non poter garantire i prezzi della materia prima del presente preventivo al momento dell'eventuale accettazione dello stesso.

Pertanto pur rammaricandoci di questa scelta, non avendo nessuna alternativa, saremo in grado di confermare o meno le quotazioni sopra esposte solo al momento della conferma dell'offerta.

### CONDIZIONI GENERALI

Tutti i prezzi elencati nel presente preventivo sono indicati al netto dell'IVA, che sarà dovuta come per legge.

Dal prezzo complessivo è, escluso il costo per le pratiche autorizzative, da parte del Comune di competenza e dell'eventuale autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico, ove ciò dovesse essere necessario.

**Si precisa che, prima dell'inizio dei lavori, il committente dovrà ottenere e consegnare alla nostra Società il regolare permesso comunale ad eseguire i lavori stessi, nonché, se necessaria, l'autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico.**

**La nostra società consiglia una verifica per valutare la necessità di installare idoneo ancoraggio dell'orditura al solaio del fabbricato.**

La nostra società si riserva la facoltà in corso d'opera di variare la casa produttrice per l'approntamento dei materiali, mantenendo comunque inalterate le caratteristiche tecniche e prestazionali.

Sono a Vostro carico, i costi per:

L'energia elettrica;

la notifica di cantiere, nel caso in cui vi sia la presenza di più imprese;

Tutte le opere edili e quant'altro non espressamente indicato nel nostro preventivo.

Nel caso di esecuzione dei lavori come da preventivo, le garanzie saranno le seguenti:

Anni 2 per la tipologia di posa;

A norma di legge per i materiali forniti.

Con la presente dichiariamo che la nostra impresa lavora nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza ed igiene del lavoro.

Si precisa, inoltre, che tutto il personale che interverrà per ragioni di lavoro sul cantiere sarà assoggettato a termini di legge ed alle assicurazioni sociali obbligatorie, ivi incluse quelle contro gli infortuni sul lavoro, le malattie ecc....

Dichiariamo inoltre che ci impegniamo a far osservare ed applicare in cantiere tutte le norme sulla protezione contro gli infortuni, assicurazione ed assistenza a tutela dei lavoratori secondo quanto disposto dal D. Lgs. 81/08 e successive modifiche.

Si rammenta che, nel caso in cui in cantiere vi sia la presenza (anche non contemporanea) di più imprese, il Committente dovrà effettuare quanto disposto dall'art. 99 del D.Lgs 81/08..

Il presente preventivo viene da noi predisposto e trasmesso in via strettamente riservata, in esecuzione della Vostra richiesta a tal riguardo formulata, con la conseguenza che lo stesso preventivo dovrà essere da Voi utilizzato esclusivamente per la valutazione della sua convenienza ed opportunità ai fini dell'esecuzione dei lavori in oggetto e non potrà giammai essere portato a conoscenza di terzi, ovvero trasmesso a terzi senza il nostro preventivo consenso, determinando la violazione di tali impegni la responsabilità da parte Vostra nei nostri riguardi, con diritto al risarcimento dei danni.

Restiamo a Vostra disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento, ringraziandoVi sin d'ora per averci interpellato.