RUSTICO P.ZZA MANTEGAZZA

Mapp.2293 Sub.501 Fg.32

PERIZIA DI STIMA IMMOBILI INSERITI NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI COMUNALI

CIG: B837C29FD0

Gallarate, 20.01.2026

La sottoscritta,

Dott. Arch. Elisabetta Cortesi, c.f. CRT LBT 70L69 D869H, con studio in Gallarate, via Martiri di Cefalonia n.21, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese con il n.1521, cell. 335 8147778, e-mail: elisabettacortesi@tiscali.it, pec: elisabetta.cortesi@archiworldpec.it

Su incarico del Responsabile del procedimento Dott. Arch. Daria BRASCA con atto di determina n.495 del 18/09/2025 - AREA 3 -TERRITORIO

Atteso:

che nel DUP approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 27/02/2025, è inserito quale parte integrante, il Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali, nel quale sono elencati i beni immobili passibili di dismissione;

E Premesso:

- che l'incarico comprende al lotto 3 la stima del rustico in P.zza Mantegazza indicato al mapp.2293 sub.501 fg.32;

procede a determinare il valore del presente compendio immobiliare, utile all'alienazione, attraverso la seguente stima, avendo provveduto agli opportuni accertamenti, rilievi e valutazioni.

1. DESCRIZIONE LOTTO 3

1.1. identificazione catastale e descrizione sommaria

Trattasi di un rustico, di origine rurale, in condizione di rudere, sito in Samarate, rione San Macario, P.zza Mantegazza, composto da due piani fuori terra, di cui il piano terra è costituito da due locali ripostiglio, non comunicanti, con accesso diretto dall'area di corte e un piano primo attualmente privo di copertura (demolita per messa in sicurezza), costituito da due vani non comunicanti di superato uso a fienile





Dott. Arch. Elisabetta Cortesi
via Martiri di Cefalonia,21-21013 Gallarate (VA)-tel, cell. 335 8147778
indirizzo e-mail: elisabettacortesi@tiscali.it

Censito all'NCEU come segue:

- Comune di Samarate mapp.2293 sub.501 fg.32 - Cat. C/2, Cl.6 - consistenza 59 mq, Sup. catastale 79 mq - Rendita 88,37;
  Intestazione: Comune di Samarate

  La particella deriva da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 01/10/2025 Pratica n. VA0234942 in atti dal 01/10/2025 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 234942.1/2025).

  L'ultima variazione catastale rilevante dal 01/01/1980: VARIAZIONE del 09/03/2009 Pratica n. VA0071482 in atti dal 09/03/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7097.1/2009), riferibile agli esiti di intervento edilizio eseguito con Piano di Recupero, che ha riguardato l'intero immobile cortilizio di proprietà comunale e ha interessato l'immobile in oggetto limitatamente ad un riordino di natura catastale con nuova identificazione attraverso frazionamento e fusione da altre unità (in esito: mapp.2293 sub.501 sez. cens.SA fg.23) in soppressione dei seguenti immobili: Sez. urb. SA Foglio 23 Particella 2293 Subalterno 1; Sez. urb. SA Foglio 23 Particella 2293 Subalterno 2; Sez. urb. SA Foglio 23 Particella 6448 Subalterno 6.

I confini dell'unità immobiliare sono i seguenti: a nord area cortilizia di cui al mapp.2293, ad est mapp.2295 (edificio rustico ex fienile), a sud mapp.6545 (altro edificio in aderenza) e ad est mapp.2294 (edificio plurifamiliare in aderenza).

Al rustico si accede dall'area cortilizia del mapp.2293 che attraverso l'androne d'ingresso si immette direttamente su P.zza Mantegazza, dove subito a est si trova il sagrato della chiesa della Purificazione di Maria Vergine.

Estratto di mappa:



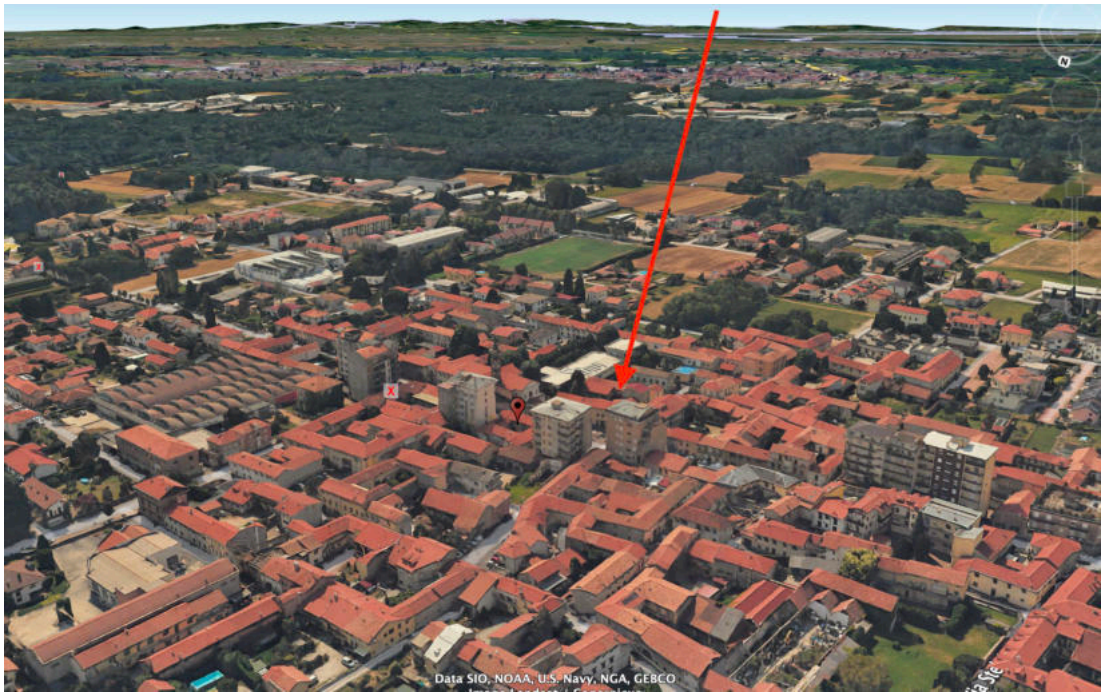
Dott. Arch. Elisabetta Cortesi
via Martiri di Cefalonia,21-21013 Gallarate (VA)-tel, cell. 335 8147778
indirizzo e-mail: elisabettacortesi@tiscali.it

Estratto della scheda catastale del mapp.2293 sub.501 da dichiarazione di cui al prot.VA0071482 del 09/03/2009:



La rappresentazione non risulta fedele allo stato dei luoghi: le bucature di facciata sono differenti per disposizione, le altezze interne sono differenti (al piano terra nel locale ovest si ha un'altezza pari a 2,50 ml, e la quota di pavimento interno risulta più bassa di 20 cm rispetto alla quota 0,00; mentre il locale ad est, posto a quota di pavimento 0,00, ha altezza di circa 2,20/30; il piano primo, manca di copertura, ma è evidente che la misura dell'altezza fosse una media aritmetica avendo copertura a unica falda inclinata (V.si la foto allegata di seguito, nel cap.1.5.1, dello stato di fatto fotografato, in una precedente perizia, nel luglio del 2016); si esclude, però, che la presente scheda possa essere probatoria in sede di verifica di legittimità dell'immobile, in quanto, dalle osservazioni eseguite in loco, si è rilevato che nessuna modifica recente sia stata eseguita su di esso, ad esclusione dell'eliminazione per messa in sicurezza della copertura del piano primo, in quanto i materiali e le finiture per tipologia ed usura si qualificano di antica formazione; e pertanto si ritiene che la non conformità rilevata sia dovuta non ad opere eseguite in difformità, bensì a un errore rappresentativo e grafico; Si può ritenere , pertanto, l'immobile conforme alla sua costruzione ottocentesca.







Dott. Arch. Elisabetta Cortesi
via Martiri di Cefalonia,21-21013 Gallarate (VA)-tel, cell. 335 8147778
indirizzo e-mail: elisabettacortesi@tiscali.it

1.2. storia del fabbricato

Il rustico è di antica edificazione, come provano gli estratti del Cessato Catasto:



Estratto dal Cessato Catasto Lombardo-Veneto

Il complesso immobiliare a corte, di cui al mapp.2293, risalente al 1800 di proprietà comunale, è stato ristrutturato tra il 2006 e il 2009 con un Piano di Recupero di iniziativa pubblica, ma le opere non hanno interessato il manufatto in oggetto che ha mantenuto il suo stato di fatto, la cui consistenza, distribuzione edilizia, i cui caratteri morfotipologici e materici che ancora oggi si rilevano, sono coerenti con un'edificazione antecedente al secolo scorso.

1.3. situazione urbanistica

L'immobile é compreso dal PGT vigente nel N.S.A: "Centro storico e nuclei di antica formazione " di cui al Capo II° delle NdA del Piano delle Regole e specificamente all'art.24 "RECUPERO E RISUSO DI RUSTICI, FIENILI, DEPOSITI, COSTRUZIONI MINORI LEGATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA" per cui

"Negli edifici rurali o nelle porzioni degli stessi dove l'attività agricola risulta dismessa è sempre consentito il recupero ai fini residenziali secondo le modalità di seguito descritte.".

Dott. Arch. Elisabetta Cortesi
via Martiri di Cefalonia,21-21013 Gallarate (VA)-tel, cell. 335 8147778
indirizzo e-mail: elisabettacortesi@tiscali.it

Estratto PR CS2



a) Negli interventi di riuso dei fabbricati agricoli dovrà essere mantenuta la leggibilità della struttura originaria, in particolare dovrà essere conservata la sagoma del fabbricato: altezza, profilo (compresa la presenza di eventuali portici esistenti, anche esterni al perimetro dell'edificio), copertura a falda. Per un migliore utilizzo degli spazi interni o per un migliore inserimento ambientale é consentito modificare la pendenza delle falde in continuità con i fabbricati adiacenti e comunque secondo le inclinazioni presenti nel centro storico.

b) Sono ammessi interventi sui prospetti volti all'adeguamento dei fabbricati all'uso residenziale e al miglioramento dei rapporti aeroilluminanti, nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici originari. E' ammessa l'apertura di lucernari in falda per garantire i requisiti minimi previsti dal Regolamento d'Igiene Vigente. Il tamponamento dei fronti, atto a consentire il riuso dei fabbricati, dovrà garantire la leggibilità della struttura originaria e un rapporto tra pieni e vuoti coerente con i caratteri architettonici degli edifici storici situati nell'intorno urbano. Le porzioni esistenti in muratura di mattoni a vista, in muratura mista di mattoni e sassi o pietra, dovranno essere conservate. L'uso dei materiali e delle tecniche costruttive per le parti di cui non è possibile la conservazione o per gli elementi di nuova previsione devono essere coerenti con la tipologia edilizia e in ogni caso inclusi tra quelli previsti per il centro storico. Il manto di copertura dovrà essere in tutti i casi in coppi o, dove preesistenti, in tegole marsigliesi.

c) Per un più opportuno riutilizzo dei volumi esistenti e una migliore fruibilità degli spazi ai fini abitativi, potranno essere realizzati nuovi solai o soppalchi, nonché traslate le quote dei solai interni, nel rispetto della sagoma esistente.

I termini per la presentazione di eventuali piani di recupero indicati dalla cartografia di PGT (nel nostro caso: PR 18) sono scaduti, per cui per l'immobile saranno valide le indicazioni di cui agli ART 19 – 20 – 21 - 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 delle NdA relative alle specifiche modalità d'intervento sui singoli edifici.

Si deve tenere presente che: "Nei Nuclei di Antica Formazione:

- gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 27 della L.R. 12/05, eccetto i casi di cui al punto successivo, sono assentibili mediante idoneo titolo abilitativo pertinente alla specifica tipologia d'intervento da eseguire, estesa alle unità edilizie come individuate negli elaborati di piano.
- gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art. 27 della L.R. 12/05, tra cui quelli che prevedono demolizione e ricostruzione, quelli comportanti il cambiamento di destinazione d'uso, e gli interventi di nuova costruzione, qualora comportino incremento del carico insediativo, sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato contenente la quantificazione, l'individuazione o la monetizzazione, anche parziale, delle aree per servizi pubblici nelle quantità definite dalle presenti norme e la coerenza dell'intervento proposto con gli edifici contermini maggiormente rappresentativi dei caratteri dell'insediamento.
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera f) dell'art. 27 della L.R. 12/05 sono attuabili esclusivamente tramite Piano attuativo o atto di programmazione negoziata;

L'immobile è in contesto classificato nella tav.PG 4 - *classi di sensibilità paesistica* del PdS in: "classe 4 - sensibilità paesistica alta"

Nella ortografia di PGT non si rilevano motivi di vincolo specifici.

1.4. ubicazione territoriale

Il complesso residenziale a corte di cui fa parte l'immobile è specificatamente il centro stesso e l'origine di San Macario con la confinante chiesa e la piazza antistante da cui prende accesso.
I servizi di vicinato, anche se in numero scarso, sono presenti e direttamente raggiungibili a piedi, comprese le scuole fino al livello primario; per servizi mancanti, quali banca e scuole di ordine scolastico immediatamente superiore e farmacie si può far riferimento a quelli presenti nel centro di Samarate, a circa 1 km e mezzo, raggiungibile in 15 minuti circa di percorrenza a piedi; ciò rende l'area urbana, servita adeguatamente.
La zona è residenziale, le tipologie presenti sono quella storica a cortina, con vari interventi di più recente edificazione.
L'insediamento urbano è tranquillo e soffre un po' di un invecchiamento sociale, dovuto forse ad una condizione periferica rispetto ai centri maggiori, che lo rallenta sotto il profilo del mercato immobiliare.

1.5. lo stato dei luoghi

- **1.5.1 aspetti fisici:** si tratta di un rustico, in stato di rudere, risalente al 1800 é rimasto pressoché invariato da allora, se si esclude un intervento di rimozione della copertura del piano primo eseguita per messa in sicurezza.
  È composto da due piani fuori terra, terra e primo, privi di collegamento verticale, a loro volta divisi rispettivamente in due locali non comunicanti tra loro.
  Si allega di seguito la rappresentazione fotografica rintracciata in una precedente perizia datata 2016 in cui è ancora presente la copertura (alla quale fedele ricostruzione bisognerà attenersi, per le quote di imposta e colmo nei futuri interventi edilizi di ristrutturazione)

Foto eseguita e allegata in precedente perizia di stima eseguita nel luglio del 2016



Foto stato attuale



Come si riscontra dalla documentazione fotografica che segue la costruzione è in muratura piena, ha solette in putrelle e voltini di laterizio; le bucature non sono dotate di serramenti, esclusa la porta in legno a destra del prospetto, che però versa in uno stato di degrado irreparabile; la finitura di facciata in intonaco è quasi del tutto persa.

La soletta d'interpiano è stata recentemente impermeabilizzata dopo la rimozione della copertura.

La struttura non è atta a sopportare un utilizzo futuro attraverso sole opere di manutenzione, ma attraverso una quasi totale rimozione e consolidamento essenziale e complessivo.
L'immobile è privo di impianti.







indirizzo e-mail: elisabettacortesi@tiscali.it







Dott. Arch. Elisabetta Cortesi
via Martiri di Cefalonia,21-21013 Gallarate (VA)-tel, cell. 335 8147778
indirizzo e-mail: elisabettacortesi@tiscali.it

• **1.5.2 confini e contesto:** il fabbricato prende accesso dalla corte comune a nord di cui al mapp.2293, il fabbricato cortilizio, posto a nord, di accesso da p.zza Mantegazza, ristrutturato tra il 2006 e il 2009, vede alloggi popolari su due piani fuori terra, ad est l'immobile confina con un rustico/fienile, con le caratteristiche originarie e non rimaneggiate di fabbricato rurale su due piani, versa anch'esso in cattive condizioni di manutenzione; a sud l'immobile è in aderenza con altro corpo di fabbrica cortilizio a destinazione residenziale, in migliori condizioni, ma non ancora ristrutturato; ad ovest l'immobile confina con mappale 2294, costituito da immobile residenziale con una porzione commerciale al piano terra di più recente costruzione, circa anni'50/'60 del secolo scorso, attualmente in uso.

La corte è in cattive condizioni di manutenzione: la gestione è disordinata, la pavimentazione è in terra battuta, soggetta a impaludamenti nei periodi di pioggia, accessori e depositi ne aggravano l'aspetto disordinato; il fabbricato comunale è in medie condizioni di manutenzione, ma inizia a deteriorarsi nelle finiture; il fabbricato all'estremo est della corte è in uno stato originario mai manomesso, con la conseguenza di aver assunto un notevole valore storico testimoniale ed estetico, ma versare in condizioni pessime da risultare inutilizzabile e di difficile recupero; anche il fienile ad ovest versa nelle medesime condizioni pur essendo attualmente utilizzato come locale di sgombero al piano terra e deposito al primo; gli altri corpi di fabbrica ad est, fronteggianti via Padre Daniele, hanno condizioni architettoniche medie che li rendono atti all'uso.

• **1.5.3 urbanizzazioni e servizi:**

Dalle verifiche eseguite sugli elaborati del P.U.G.S.S. non risultano interferenze penalizzanti l'area dove l'immobile è sito, che viceversa gode dei seguenti servizi:

- La via Padre Daniele e la P.zza Mantegazza sono servite dalla rete acquedotto (V.si tav. PG 6.b del P.U.G.S.S.)
- La via Padre Daniele e la P.zza Mantegazza sono servite dalla rete fognaria acque nere e dalla rete acque miste (V.si tav. PG 7.b del P.U.G.S.S.)
- La via Padre Daniele e la P.zza Mantegazza sono servite dalla rete gas metano a bassa pressione (V.si tav. PG 8.b del P.U.G.S.S.)
- La via Padre Daniele e la P.zza Mantegazza sono servite dalla rete elettrica Enel a bassa tensione (V.si tav. PG 9.b del P.U.G.S.S.)
- La via Padre Daniele e la P.zza Mantegazza sono servite dalla rete Telecom con cavi in trincea (V.si tav. PG 10.b del P.U.G.S.S.)

2. STIMA

2.1. superficie lotto

La consistenza catastale è pari a 59 mq, la superficie catastale è pari a 79 mq; da rilievi effettuati risulta una superficie commerciale in pianta al piano terra pari a circa 36 mq e di pari dimensione al piano primo.

Si identifica una superficie complessiva commerciale di circa 72 mq.

2.2. valori immobiliari

Si è indagato il mercato immobiliare, attraverso le quotazioni di mercato pubblicate da fonti accreditate ed istituzionali, si è fatta una ricognizione su portali immobiliari di vendita, andando a rintracciare un prezzo medio di vendita delle unità immobiliari di servizio alla residenza in cattivo stato di conservazione, al fine di individuare i valori immobiliari di riferimento per immobili di simile natura.

- **OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare, Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate** - semestre 1-2025:
  - ZONA PERIFERICA -1, stato di conservazione NORMALE (si rilevano solo valori min in quanto non è prevista stato di degrado):
    - ABITAZIONI CIVILI: 950,00 €/mq
    - BOX: 660,00 €/mq

  si dimezza il valore per abitazioni civili per destinazione accessoria e si dimezza l'ottenuto valore per lo stato di conservazione; il valore per BOX si dimezza per stato di degrado e funzione, che in quanto identificabile nel caso in oggetto come ripostiglio è minore alla categoria di box indicata dal valore OMI:

  PREZZO INDIVIDUABILE: (238,00+ 330,00)/2 = 284,00 €/mq

- **CAMERA di COMMERCIO Prov. di Varese - Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese** - Approvato dalla COMMISSIONE RILEVAZIONE PREZZI DEGLI IMMOBILI in data 10 ottobre 2024:
  - SAMARATE, UNITA' ABITATIVE stato di conservazione DA RISTRUTTURARE:
    A. Minimo: 400,00 €/mq
    B. Massimo : 550,00 €/mq

  si dimezza con forte approssimazione e si assume il solo prezzo minimo in conseguenza al valore per stato di degrado e funzione, che in quanto identificabile nel caso in oggetto come ripostiglio è minore alla categoria di UNITA' ABITATIVE indicata dal valore Listino della Camera di Commercio di Varese:

  PREZZO INDIVIDUABILE: 200,00 €/mq

- **IMMOBILIARE.IT - ANNUNCI AGENZIE IMMOBILIARI per Comune di Samarate zona San Macario** -, in data 19/01/2026:

Sul portale non risultano pubblicati annunci per immobili di questa natura ma si sono rintracciati alcuni annunci per appartamenti in corte per cui si individua

PREZZO MEDIO arrotondato: 750,00 €/mq

PREZZO MEDIO dimezzato in ragione della destinazione di accessorio: 375,00 €/mq

PREZZO MEDIO dimezzato in ragione della condizione estrema di degrado: 188,00 €/mq

Rintracciati i valori sopra richiamati e sentiti gli operatori locali si ritiene corretto individuare il seguente:

VALORE MEDIO DI MERCATO DEGLI IMMOBILI RUSTICI:

225,00 €/mq

In considerazione delle osservazioni esposte si traggono le seguenti valutazioni:

- L'immobile non ha nessun valore fisico, al contrario il suo stato di conservazione penalizza anche il valore di quanto virtualmente realizzabile gravandolo di demolizioni, smaltimenti e consolidamenti;
- Si mantiene un valore distintivo per la posizione e per quanto possa essere realizzato in sagoma allo stato di fatto;
- Da esso attraverso ristrutturazione si potrà ottenere un'immobile di differente uso e con un valore individuabile come valore residenziale ma solo attraverso ristrutturazione pesante con aspetti strutturali complessivi e attraverso, come previsto dalla norma, Permesso di Costruire Convenzionato

• **VERIFICA VALORE DI MERCATO SU PARAMETRO D'INCIDENZA DELL'AREA VIRTUALE**:

Viste le riflessioni fatte, si procede di seguito a verificare il valore individuato sopra con la seguente analisi di mercato sul valore di investimento sull'immobile finito, nel caso di realizzazione di una ristrutturazione con recupero del volume al piano primo a residenziale e accessorio al piano terra;

il valore al nuovo sarebbe calcolabile come segue:

- Realizzabile: 36 mq (P.1°) + 36/2 mq (P.T.) = 54 mq
- per un valore commerciale di circa 1.700 €/mq x 54 mq = € 91.800,00
- di cui il valore assegnabile per l'incidenza all'area generatrice della superficie costruibile sarebbe, art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248, pari al 20%, a sua volta diminuito del 25%, in ragione della sparametrizzazione dovuta al costi inflittivi sui costi di costruzione, al 15%
- Prezzo immobile = € 13.770,00
- che riportato al prezzo unitario dell'immobile corrisponderebbe a:
  € 13.770/72 mq = 191,00 €/mq

si identifica, pertanto da tutte le osservazioni effettuate, come valore di mercato dell'immobile in oggetto:

VALORE INCIDENZA DELL'AREA VIRTUALE:

191,00 €/mq

Fatte tutte le ricognizioni, le riflessioni e le verifiche che precedono si va ad individuare il seguente prezzo unitario commerciale per l'immobile come media dei precedenti valori :

PREZZO UNITARIO DEL RUSTICO:

208,00 €/mq

Procedendo alla seguente stima:

VALORE COMMERCIALE DEL RUSTICO interno alla corte sita in via Mantegazza - San Macario	Sup. MQ	€/mq	€
Mapp.2293 sub.501 - fg.32	72,00	208,00	14.976,00
		TOTALE VALORE COMM.	**14.976,00**

In considerazione dei rilievi, verifiche, osservazione e valutazioni eseguite sull'immobile in oggetto si ritiene di poter determinare per lo stesso il seguente valore di mercato:

PREZZO DEL RUSTICO DI CUI AL MAPP.2293 sub.501 FG.32:

15.000,00 €

*

Gallarate, 20 gennaio 2026

Allegati:

- Planimetria catastale
- Visura catastale
- Estratto mappa
- Estratto NdA Capo 2°: "NUCLEI STORICI E DI ANTICA FORMAZIONE"

Il PERITO

Dott. Arch. Elisabetta CORTESI

Dott. Arch. Elisabetta Cortesi
via Martiri di Cefalonia,21-21013 Gallarate (VA)-tel, cell. 335 8147778
indirizzo e-mail: elisabettacortesi@tiscali.it

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese

Dichiarazione protocollo n. VA0071482 del 09/03/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Samarate

Piazza Del Popolo civ. 10

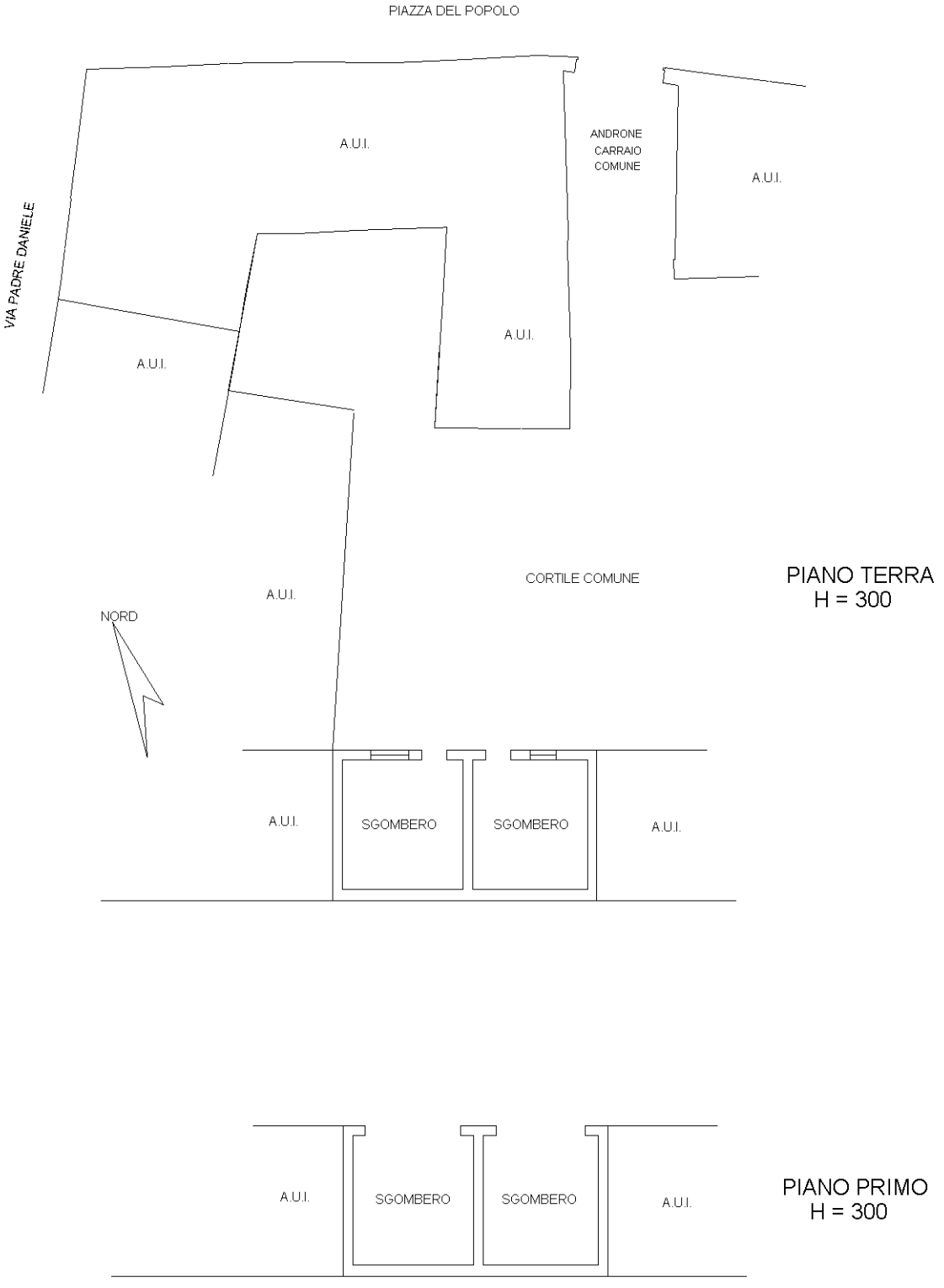
Identificativi Catastali:
Sezione: SA
Foglio: 23
Particella: 2293
Subalterno: 501

Compilata da:
Zampini Guido Michele

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Varese N. 1895

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/12/2025 - Comune di SAMARATE(H736) - < Foglio 32 - Particella 2293 - Subalterno 501 >
PIAZZA MANTEGAZZA n. 10 Piano T-1

Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1980 al 17/12/2025

Dati della richiesta	**Comune di SAMARATE (Codice:H736)**
	Provincia di VARESE
Catasto Fabbricati	**Foglio: 32 Particella: 2293 Sub.: 501**

INTESTATO

1	COMUNE DI SAMARATE sede in SAMARATE (VA)	00504690124*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 01/10/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**32**	**2293**	**501**			**C/2**	**6**	**59 m²**	**Totale: 79 m²**	**Euro 88,37**	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 01/10/2025 Pratica n. VA0234942 in atti dal 01/10/2025 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 234942.1/2025)

Indirizzo	PIAZZA MANTEGAZZA n. 10 Piano T-1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H736 - Foglio 32 - Particella 2293

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/10/2025

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAMARATEsede in SAMARATE (VA)	00504690124*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 01/10/2025 Pratica n. VA0234942 in atti dal 01/10/2025 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 234942.1/2025)		

Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1980 al 17/12/2025

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	**SA**	**18**	**2293**	**501**			**C/2**	**6**	**59 m²**	**Totale: 79 m²**	**Euro 88,37**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	PIAZZA MANTEGAZZA n. 10 Piano T-1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/10/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	**SA**	**18**	**2293**	**501**			**C/2**	**6**	**59 m²**		**Euro 88,37**	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 Pratica n. VA0449175 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 230037.1/2011)

Indirizzo	PIAZZA MANTEGAZZA n. 10 Piano T-1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	**SA**	**18**	**2293**	**501**			**C/2**	**6**	**59 m²**		**Euro 88,37**	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2010 Pratica n. VA0076695 in atti dal 10/03/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6380.1/2010)

Indirizzo	PIAZZA DEL POPOLO n. 10 Piano T-1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1980 al 17/12/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/07/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	**SA**	**18**	**2293**	**501**			**C/2**	**6**	**59 m²**		**Euro 88,37**	Variazione del 08/07/2009 Pratica n. VA0219262 in atti dal 08/07/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 32130.1/2009)

Indirizzo	PIAZZA DEL POPOLO n. 10 Piano T-1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/07/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAMARATEsede in SAMARATE (VA)	00504690124*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 01/10/2025
DATI DERIVANTI DA	del 08/07/2009 Pratica n. VA0219262 in atti dal 08/07/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 32130.1/2009)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/03/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	**SA**	**23**	**2293**	**501**			**C/2**	**6**	**59 m²**		**Euro 88,37**	VARIAZIONE del 09/03/2009 Pratica n. VA0071482 in atti dal 09/03/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7097.1/2009)

Indirizzo	PIAZZA DEL POPOLO n. 10 Piano T-1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1980 al 17/12/2025

Situazione degli intestati dal 09/03/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAMARATEsede in SAMARATE (VA)	00504690124*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 08/07/2009
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 09/03/2009 Pratica n. VA0071482 in atti dal 09/03/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7097.1/2009)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Sez. urb. SA Foglio 23 Particella 2293 Subalterno 1; Sez. urb. SA Foglio 23 Particella 2293 Subalterno 2; Sez. urb. SA Foglio 23 Particella 6448 Subalterno 6;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



28-Gen-2026 11:39:21
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 169.000 m. Protocollo pratica T157930/2026
Comune: (VA) SAMARATE
Foglio: 32

N 5050500

E 1492700

1 Particella: 2293

CAPO II - NUCLEI STORICI E DI ANTICA FORMAZIONE

Art.15. CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

L'individuazione delle zone di interesse storico e i nuclei di antica formazione, ovvero degli ambiti del territorio comunale interessati da agglomerati di carattere storico ambientale, comprese le relative aree di pertinenza, la viabilità nonché i servizi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, è riportata con apposito perimetro sugli elaborati grafici del Piano delle Regole

Gli ambiti che costituiscono tale zona comprendono il tessuto degli insediamenti esistenti alla data della prima levata della cartografia I.G.M., comparata con i rilevamenti catastali di epoca più vicina, valutando l'attuale situazione del patrimonio edilizio esistente rispetto a quanto riportato su tali cartografie, e riguardano anche gli edifici realizzati successivamente a tale data sulle aree libere, che costituiscono parte integrante di tale contesto urbano ed architettonico.

Per le zone ricadenti in tale perimetro il PGT prevede la salvaguardia fisico morfologica relativa all'aspetto architettonico ed ambientale di valenza storica. Disciplina il recupero e la riqualificazione del tessuto urbanistico e degli edifici storici perseguendo l'obiettivo dell'insediamento di destinazioni d'uso compatibili e della valorizzazione delle valenze storico architettoniche degli edifici, indicando le modalità d'intervento ammesse per la conservazione, il recupero e la trasformabilità.
A tal fine, vengono dettate specifiche prescrizioni, urbanistiche ed edilizie, di dettaglio relative alle modalità di intervento interessanti tutti gli edifici e le aree scoperte.

Art. 16 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Il piano persegue l'obiettivo di favorire per i nuclei antichi la destinazione residenziale e le complementari attività di servizio di carattere artigianale, commerciale e terziario, accogliendo tutte quelle attività esistenti non in contrasto con la vocazione residenziale.
Per le possibilità di trasformazione ai fini abitativi gli interventi dovranno comunque essere soggetti ad una verifica delle condizioni di l'idoneità e di salubrità degli spazi (considerando oltre alle norme generali del regolamento di igiene le criticità determinate dalla compresenza di situazioni quali: monoaffaccio, esposizione principale delle pareti finestrate a nord, scarsa illuminazione naturale per effetto di ostacoli ravvicinati, eccessiva profondità dei corpi di fabbrica ecc…), nonché il precipuo obiettivo di tutela delle tipologie e delle valenze storico architettoniche.

16.1 Per gli edifici a destinazione residenziale e per quelli accessori per cui il piano prevede la trasformazione ai fini residenziali sono ammesse le funzioni residenziali principali ed i relativi servizi e le attività complementari produttive artigianali e terziarie commerciali e direzionali di cui all'art. 7.2.1. Non sono invece ammesse le attività produttive non di carattere artigianale di cui all'art. 7.2.2 (P1 – PMA – TL e le correlate funzioni complementari), sono inoltre ammesse le attività terziarie commerciali e direzionali quali attività accessorie compatibili con la residenza.
Non sono comunque ammesse attività che arrecano disturbo alla residenza, che generano traffico pesante o di elevata intensità.
L'insediamento delle funzioni complementari dovrà comunque avvenire nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e delle prescrizioni contenute nelle modalità d'intervento.
Non sono ammesse attività che necessitano di interventi di adeguamento degli edifici in contrasto con le norme di tutela e conservazione dei caratteri storico architettonici degli stessi, sia specifiche che generali.
Le funzioni ammesse per quanto riguarda la destinazione "Residenza in genere" si articolano altresì in relazione ai piani dell'edificio.

16.2 *Sottotetti abitabili*
I sottotetti già abitabili e quelli di cui è ammessa la trasformazione, secondo le specifiche disposizioni di cui ai successivi articoli, possono essere esclusivamente destinati ad ospitare le funzioni principali di abitazioni RP e gli spazi di servizio alle stesse, quale ampliamento delle abitazioni presenti al piano inferiore. E ammessa la possibilità di creazione di nuove unità abitativa solo se ciò risulta compatibile con la tipologia originaria dell'edificio, senza quindi creare nuovi elementi di distribuzione esterni al fabbricato o che alterino il disegno di facciata. Per garantire illuminazione ed aerazione dei locali di sottotetto recuperati a funzioni abitative, è

inoltre ammessa la realizzazione di nuove aperture nei fronti purché coerentemente inserite nell'impianto di facciata, sia per quanto riguarda l'allineamento e la partitura con le finestre sottostanti, che le dimensioni del vano riferite a quelle tradizionali, e le finiture ed i materiali relativi a davanzali, profili, serramenti ed oscuranti.
Qualora non risulti strettamente necessario rispetto ad un adeguato orientamento delle finestrature, gli abbaini dovranno essere posizionati sulle falde che non prospettano verso gli spazi pubblici.

16.3 Per gli edifici del centro storico classificati come Edifici accessori alla residenza, sono ammesse le funzioni di servizio alla residenza RS. E' inoltre ammesso l'utilizzo quale funzione accessoria (deposito) di supporto alle attività commerciali, artigianali e terziarie presenti nel centro.

16.3.1 Sono inoltre sempre comunque ammesse le funzioni di servizio alla residenza aventi come caratteristica la destinazione pubblica e/o di uso pubblico, sono inoltre ammesse le attività di interesse collettivo purché disciplinate con apposita convenzione all'uopo approvata dal Consiglio Comunale e riconosciute dal piano dei servizi.
L'insediamento di tali funzioni dovrà comunque avvenire nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e delle prescrizioni contenute nelle modalità d'intervento; non sono ammesse attività che necessitano di interventi di adeguamento degli edifici in contrasto con le norme di tutela e conservazione dei caratteri storico architettonici degli stessi, sia specifiche che generali.

16.4 Le aree scoperte private costituiscono pertinenze degli edifici cui risultano funzionalmente connesse o sono aree libere coltivate ad orto e a giardino e destinate a garantire spazi verdi e aree destinate al gioco ed allo svago o al parcheggio al servizio della popolazione e delle attività presenti nel centro storico. Potranno pertanto ospitare funzioni di complemento e di servizio delle attività insediate negli edifici, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle presenti norme e delle modalità di intervento ammesse per le stesse.

Art. 17 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

In queste zone le trasformazioni si attuano con intervento edilizio diretto, o con piano attuativo per gli ambiti specificamente individuati negli elaborati grafici, o in caso di proposta del privato per interventi di particolare dimensione.

Le modalità di intervento per gli interventi diretti all'interno del nucleo storico sono definite all'interno degli elaborati PR CS 1, 2 e 3 e disciplinate all'interno dei successivi articoli.
Gli edifici che non presentano campitura all'interno di tali elaborati sono da intendere come corpi di fabbrica accessori e/o superfetazioni. Per gli edifici a destinazione residenziale regolarmente insediati in tali corpi di fabbrica è definito come massimo grado si intervento la ristrutturazione edilizia, sempre subordinata al parere preventivo della Commissione del Paesaggio.

All'interno del centro storico gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione e ampliamento, se estesi a più edifici o corpi di fabbrica, sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero o all'approvazione di un altro strumento urbanistico attuativo.

Le norme che seguono definiscono le categorie di intervento per ogni edificio definendone il grado massimo di trasformabilità.

Gli interventi nelle zone del centro storico si attuano mediante:

- strumenti urbanistici attuativi (piano di recupero, Programma integrato di intervento,ecc…) di iniziativa pubblica o privata, da approvarsi ai sensi della vigente legislazione urbanistica;
- permesso di costruire convenzionato;
- permesso di costruire, per i casi ammessi dalla vigente legislazione e obbligatoriamente estesa all'Unità minima d'intervento definita ai sensi del successivo articolo 17.1;
- denuncia di inizio attività, per i casi ammessi dalla vigente legislazione.

Nei Nuclei di Antica Formazione:

- gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 27 della L.R. 12/05, eccetto i casi di cui al punto successivo, sono assentibili mediante idoneo titolo abilitativo pertinente alla specifica tipologia d'intervento da eseguire, estesa alle unità edilizie come individuate negli elaborati di piano.
- gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art. 27 della L.R. 12/05, tra cui quelli che prevedono demolizione e ricostruzione, quelli comportanti il cambiamento di destinazione d'uso, e gli interventi di nuova costruzione, qualora comportino incremento del carico insediativo, sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato contenente la quantificazione, l'individuazione o la monetizzazione, anche parziale, delle aree per servizi pubblici nelle quantità definite dalle presenti norme e la coerenza dell'intervento proposto con gli edifici contermini maggiormente rappresentativi dei caratteri dell'insediamento.
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera f) dell'art. 27 della L.R. 12/05 sono attuabili esclusivamente tramite Piano attuativo o atto di programmazione negoziata;

Parimenti sono assoggettati a "convenzione" gli interventi che prevedono:

- obblighi di costituzione di servitù;
- obblighi patrimoniali che si protraggono nel tempo;
- obblighi derivanti da stipulazione di convenzione ex artt. 7 e 8 della L. 28.01.1977 n. 10.

Per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 24 gennaio 2004 n. 42 (ex L. 1089/39) gli interventi sono subordinati ai procedimenti amministrativi previsti nella parte II del succitato D.Lgs..

17.1 – Unità minime di riferimento per gli interventi nel centro storico

Negli ambiti del centro storico, al fine di garantire la coerenza ambientale, architettonica ed edilizia sia degli interventi edilizi che di quelli di riassetto urbanistico vengono di seguito definite unità minime di riferimento e di intervento.

17.1.1 *Unità minima d'intervento edilizio:* rappresenta l'estensione minima ad aree e/o edifici in funzione della tipologia d'intervento come di seguito specificato.

a. Per gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria che non comportino modifiche morfologiche o dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio l'unità minima di intervento coincide con la porzione di edificio interessata dall'intervento.

b. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (senza modifiche della sagoma del fabbricato), ovvero per tutti gli interventi che non comportano modifiche dell'involucro edilizio, soggetti a permesso di costruire o DIA, l'unità minima d'intervento di norma coincide con la proprietà e comprende:

- le particelle catastali intestate alla medesima Ditta del fabbricato principale o porzione di esso interessato dall'intervento con le relative dipendenze comprese nel comparto di riferimento;
- gli accessori e le eventuali aree scoperte (aree libere, corti e cortili) della stessa proprietà funzionalmente connesse all'edificio principale non incluse nelle particelle catastali di cui al punto precedente comprese nel comparto di riferimento;
- gli edifici, o porzioni di essi, ed i manufatti soggetti a intervento coordinato

c. Per gli interventi che comportano modifiche sostanziali dell'edificio (Ristrutturazione edilizia ad eccezione di quanto previsto al precedente comma, Ricostruzione edilizia, ampliamenti e sopralzi l'unità minima d'intervento di norma coincide almeno con la porzione di edificio della proprietà proponente e comprende le particelle catastali della stessa proprietà afferenti al comparto; l'unità minima d'intervento deve comunque garantire la coerenza dell'intervento rispetto alla salvaguardia morfologica di "recupero" dell'intero edificio.

17.1.2 *Unità minima di Progettazione coordinata urbanistica:* costituisce l'estensione minima degli ambiti in cui sono previsti interventi di recupero assoggettati a Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato.
L'unità minima per ambiti di ristrutturazione urbanistica, che potranno essere successivamente individuati nelle aree del Nucleo Antico, dovrà essere estesa ad un insieme di aree e/o edifici unitari sufficientemente significativo (comparto o isolato urbano) comprendente una o più unità minime di intervento edilizio non frazionate.

17.2 Documentazione specifica per ottenimento di Permesso di Costruire nei Centri storici

Oltre a quanto generalmente previsto nel Regolamento Edilizio, gli elaborati da presentare per l'ottenimento della Permesso di Costruire sono:

a) estratto di Piano delle Regole, estratto di mappa, estratto dell'indagine idrogeologica e geomorfologica di PGT;
b) disegni in scala 1:100 di piante, prospetti, comprendenti le fronti degli edifici immediatamente adiacenti, fronteggianti vie, piazze e spazi pubblici e privati; sezioni estese anche agli spazi pubblici e privati a contatto nonché agli edifici fronteggianti;
c) indicazioni dettagliate dei materiali e dei colori che si intendono utilizzare, corredati di grafici in scala idonea a rappresentare compiutamente i particolari costruttivi e decorativi (comunque non inferiore a 1:20);
d) dettagli delle eventuali mostre, scritte, insegne, ecc. in scala 1:20 compiutamente quotati ed inseriti nella porzione di edificio interessato;
e) destinazione d'uso di tutti gli ambienti;
f) per interventi di demolizione, nuova costruzione o comunque di modifica delle sagome esterne, sono richieste altresì prospettive, assonometrie o immagini fotorealistiche estese al contesto circostante;
g) relazione di progetto.

In tali elaborati dovranno essere definiti i seguenti elementi:

- l'esatta ubicazione dei corpi di fabbrica;
- i collegamenti verticali, orizzontali, con evidenziazione degli elementi di collegamento con il tessuto viario;
- il partito architettonico delle fronti;
- la sequenza dei colori di facciata;

- l’indicazione dei materiali e delle finiture da impiegarsi;

- la collocazione di insegne e segnaletica urbana;
- la sistemazione delle aree esterne;
- le destinazioni d’uso esistenti e di progetto, le modifiche distributive, volumetriche ed estetiche.

I progetti per interventi edilizi che comportano modifiche dell’aspetto architettonico degli edifici dovranno prendere in considerazione anche le quinte architettoniche circostanti, ed in particolare quelle relative agli spazi pubblici; a tal fine i progetti dovranno essere corredati da un dettagliato rilievo grafico e fotografico.

Per gli edifici di particolare pregio architettonico il progetto dovrà inoltre essere corredato dai particolari costruttivi e decorativi, riprodotti ad una scala adeguata, dei caratteri architettonici principali e degli elementi decorativi e di finitura.
Qualora esista una documentazione storico-architettonica dell’edificio e delle sue trasformazioni la stessa dovrà essere prodotta in allegato al progetto.

Art. 18 – PARAMETRI EDILIZI

In queste zone valgono i seguenti indici e parametri:

indice di fabbricabilità fondiaria If = esistente
altezza massima H = esistente.
parcheggi ed autorimesse = 1 mq/ 3,3 mq. SLP

La verifica delle aree a parcheggio e autorimesse dovrà essere effettuata per tutti gli interventi di cambio d'uso e incremento di capacità insediativa.
L'edificazione di box e autorimesse, che non contribuiscono alla definizione di volume, è consentita a condizione che il manufatto edilizio sia integrato con lo specifico contesto (in continuità con le cortine edilizie, in completamento al sistema planivolumetrico delle corti) e sempre subordinate al parere della commissione del paesaggio.
E' consentito inoltre la realizzazione dei box all'interno della sagoma dell'edificio esistente. La quota dei box che non concorre alla definizione del Volume esistente potrà essere recuperata tramite l'ampliamento della struttura esistente solo nel caso che tale intervento sia compatibile con l'assetto morfotipologico dell'area di intervento e subordinato al parere della commissione del Paesaggio.
E' sempre possibile l'individuazione delle aree a parcheggio esterne all'area di pertinenza all'interno delle zone A o in aree limitrofe.

Art. 19 - RESTAURO

Interventi volti alla conservazione degli edifici di particolare valore architettonico o storico-artistico, con un insieme di opere atte a garantirne l'integrità materiale, la funzionalità e la protezione dei valori culturali.
Tali interventi sono riferiti ai beni monumentali tutelati ai sensi del D.Lgs.42/2004.
Per questi interventi dovrà essere predisposta un'adeguata relazione storica, comprensiva di documentazione fotografica dettagliata a colori, atta ad illustrare e supportare le scelte progettuali.

Sono ammesse le seguenti opere:

a) Conservazione dei prospetti interni ed esterni e dell'intero apparato decorativo, compresi tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi).
   Restauro e valorizzazione degli elementi originari laddove celati o parzialmente mancanti sui fronti dell'edificio: ripristino di aperture originarie, eliminazione di elementi aggiunti e non coerenti se documentati da relazione e documentazione storica.
b) Conservazione di tutte le finiture esterne o, laddove le condizioni di degrado non lo consentissero, rifacimento delle stesse con l'utilizzo di materiali e tecniche esecutive originarie.
c) Consolidamento statico degli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, coperture); qualora ciò non fosse possibile per le condizioni di degrado degli stessi, è consentita la sostituzione delle sole parti degradate con l'impiego degli stessi materiali e tecniche costruttive, conservando le quote esistenti dei solai e delle coperture (gronda e colmo) e la geometria delle falde.
d) Restauro e ripristino degli ambienti interni con particolare attenzione all'apparato decorativo dove esistente (affreschi, stucchi, fregi) e agli elementi architettonici di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, colonne ecc.
   E' ammessa la realizzazione di aperture o chiusure nelle murature portanti esistenti per mutate esigenze d'uso, nonché la demolizione e realizzazione di pareti divisorie anche per l'aggregazione o suddivisione di unità immobiliari, laddove ciò non comprometta il valore architettonico dell'edificio.
   E' consentito il restauro e ripristino delle finiture interne, o, qualora ciò non fosse possibile, il rifacimento con l'utilizzo di tecniche e materiali originari.
e) Realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici, nel rispetto dei caratteri architettonici e storici degli edifici.
   Non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni o emergenti dalla copertura; é consentita la sola realizzazione di ascensori verso lo spazio privato degli edifici, laddove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi e non venga compromesso il valore architettonico, prevedendo l'utilizzo di materiali compatibili con i caratteri dell'edificio.

Art. 20 – RISANAMENTO CONSERVATIVO

Interventi volti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità con un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.
Tali interventi riguardano edifici che hanno conservato i caratteri architettonici e costruttivi originari contribuendo a definire l'immagine della città storica.

Sono ammesse le seguenti opere:

a) Conservazione dei prospetti e dell'intero apparato decorativo, compresi tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi).
Le finiture esterne, se in condizioni di degrado, potranno essere integrate o sostituite con materiali e tecniche coerenti ai caratteri originari dell'edificio.
Sono consentite limitate modifiche ai prospetti sugli spazi privati, volte a migliorare la composizione della facciata e le condizioni di aeroilluminazione interna, quali: trasformazione di finestra in porta finestra e viceversa, realizzazione-eliminazione di aperture nel rispetto delle partiture esistenti, eliminazione di superfetazioni chiaramente leggibili come elementi aggiunti all'edificio storico.

b) Consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti irrimediabilmente ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio. Qualora gli elementi strutturali risultino visibili (scale, ballatoi, sporti di gronda), nel caso di sostituzione dovranno essere riproposti i materiali originari.
Non sono ammesse modifiche planimetriche, alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture ne alterazioni della sagoma dell'edificio, ad eccezione di quelle necessarie per l'installazione di impianti tecnologici.

c) Conservazione o ripristino degli ambienti interni, in particolare di tutti gli elementi architettonici e decorativi di pregio (volte, soffitti, fregi, ecc.) e delle parti comuni (androni, scale, portici ecc.)
E' ammessa la realizzazione o demolizione di pareti divisorie interne e di aperture/chiusure nelle murature portanti all'interno dell'edificio, anche per l'aggregazione o suddivisione di unità immobiliari, laddove ciò non ne comprometta il valore architettonico.
Nel caso di sostituzione delle finiture interne, devono essere utilizzati tecniche e materiali coerenti con i caratteri dell'edificio.

d) Realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici, nel rispetto dei caratteri architettonici e distributivi degli edifici.
Non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni; è consentita la sola realizzazione di ascensori verso lo spazio privato degli edifici, ove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi.

Art. 21 – RISTRUTTURAZIONE PARZIALE

Interventi volti alla salvaguardia del valore ambientale di edifici che, pur avendo subito trasformazioni nel tempo che ne hanno compromesso l'integrità e il valore storico, hanno conservato elementi architettonici o tipologici originari e come tali contribuiscono a definire l'immagine della città storica.

Sono ammesse le seguenti opere:

a) Conservazione delle partiture e di tutti gli elementi architettonici originari sui prospetti esterni ed interni dell'edificio quali balconi, ballatoi, cornici, marcapiani, portali, basamenti.
Sono ammessi interventi volti alla valorizzazione dei prospetti nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici originari: apertura di finestre tamponate o parzialmente tamponate, riallineamento di aperture volte a restituire la partitura originaria, creazione di nuove aperture in asse e con le dimensioni delle aperture esistenti nel caso di porzioni cieche e per il miglioramento dei rapporti aeroilluminanti.
E' ammesso il rifacimento delle finiture esterne con la conservazione degli elementi di pregio; i materiali e le caratteristiche degli elementi da utilizzare nel caso di sostituzione dovranno essere conformi a quanto previsto nel Regolamento Edilizio.

b) Il recupero dei sottotetti è consentito qualora siano rispettate le prescrizioni del punto a). L'intervento è sempre subordinato al parere della Commissione del paesaggio. Per gli edifici prospicienti gli assi viari o

su spazi pubblici, il recupero del sottotetto è consentito esclusivamente se non comporta alcuna modificazione alla sagoma dell'edificio.

c) Consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti irrimediabilmente ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio.
Nel caso i solai originari fossero già stati sostituiti con l'utilizzo di tecnologie diverse, è consentita la traslazione degli stessi senza modificare il numero dei piani e i caratteri architettonici dell'edificio.
Non sono ammesse modifiche planimetriche, alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture ne alterazioni della sagoma dell'edificio, ad eccezione di quelle necessarie per l'installazione di impianti tecnologici.

d) Modifiche nella distribuzione interna con l'introduzione di nuove scale e ascensori per il miglioramento della fruibilità dell'edificio nel rispetto dell'impianto tipologico; è consentita la sola realizzazione di ascensori verso lo spazio privato degli edifici, laddove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi.
E' inoltre ammessa la realizzazione o demolizione di pareti divisorie interne e di aperture/chiusure nelle murature portanti all'interno dell'edificio, anche per l'aggregazione o suddivisione di unità immobiliari.

e) Realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici e relative reti; non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni, ad eccezione di quanto consentito per gli ascensori.

Art. 22 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Interventi volti a modificare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti con il mantenimento della SLP esistente.
La ristrutturazione edilizia è riferita a edifici di recente costruzione e a edifici storici che hanno già subito interventi di ristrutturazione e trasformazione.
E' previsto il mantenimento della sagoma dell'edificio; gli interventi di modifica della stessa sono ammessi qualora portino a un migliore inserimento ambientale nel tessuto storico (allineamento su strada, modifica delle quote di gronda e di colmo delle coperture in continuità con i caratteri storici dell'intorno urbano).

Sono ammesse le seguenti opere:

a) valorizzazione dei prospetti con modifica delle aperture nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici storici situati nell'intorno urbano.
E' ammesso il rifacimento delle finiture esterne con la conservazione degli eventuali elementi di pregio.
La sostituzione delle finiture e degli elementi di chiusura é volta all'eliminazione degli elementi e materiali non coerenti con i caratteri architettonici dell'edilizia storica; per i materiali da utilizzare nel caso di sostituzione, si rimanda a quanto contenuto dal Regolamento Edilizio.
Le superfetazioni e sovrastrutture di epoca recente quali chiusure di balconi o di scale esterne, tamponamenti di porticati, tettoie, aggetti devono essere eliminate.

b) consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'intorno urbano.
E' consentita la traslazione dei solai senza modificare il numero dei piani e i caratteri architettonici dell'edificio; è ammessa la modifica della copertura (quota di gronda e di colmo, geometria delle falde) in caso di evidente contrasto ambientale con l'intorno urbano.

c) modifiche dell'impianto distributivo con l'introduzione di nuove scale e ascensori e modifiche planimetriche che non alterino la sagoma dell'edificio.

d) realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici e relative reti; i volumi tecnici devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio o verso lo spazio privato.

Art. 23 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE.

Tali interventi sono riferiti a edifici che, per caratteri tipologici e architettonici, risultano in evidente contrasto ambientale con l'intorno urbano.
L'intervento prevede la demolizione del fabbricato esistente e la costruzione di un nuovo edificio con SLP uguale a quella esistente senza tenere conto delle superfetazioni; non è ammesso incremento di SLP.
L'intervento é volto a un migliore inserimento ambientale dell'edificio nel tessuto storico e alla riqualificazione dell'immagine urbana.
La scelta dei materiali e delle finiture esterne dovrà essere coerente con i caratteri del centro storico e con quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

Art. 24 – RECUPERO E RISUSO DI RUSTICI, FIENILI, DEPOSITI, COSTRUZIONI MINORI LEGATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

Negli edifici rurali o nelle porzioni degli stessi dove l'attività agricola risulta dismessa è sempre consentito il recupero ai fini residenziali secondo le modalità di seguito descritte.

a) Negli interventi di riuso dei fabbricati agricoli dovrà essere mantenuta la leggibilità della struttura originaria, in particolare dovrà essere conservata la sagoma del fabbricato: altezza, profilo (compresa la presenza di eventuali portici esistenti, anche esterni al perimetro dell'edificio), copertura a falda.
   Per un migliore utilizzo degli spazi interni o per un migliore inserimento ambientale é consentito modificare la pendenza delle falde in continuità con i fabbricati adiacenti e comunque secondo le inclinazioni presenti nel centro storico.

b) Sono ammessi interventi sui prospetti volti all'adeguamento dei fabbricati all'uso residenziale e al miglioramento dei rapporti aeroilluminanti, nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici originari.
   E' ammessa l'apertura di lucernari in falda per garantire i requisiti minimi previsti dal Regolamento d'Igiene Vigente.
   Il tamponamento dei fronti, atto a consentire il riuso dei fabbricati, dovrà garantire la leggibilità della struttura originaria e un rapporto tra pieni e vuoti coerente con i caratteri architettonici degli edifici storici situati nell'intorno urbano.
   Le porzioni esistenti in muratura di mattoni a vista, in muratura mista di mattoni e sassi o pietra, dovranno essere conservate.
   L'uso dei materiali e delle tecniche costruttive per le parti di cui non è possibile la conservazione o per gli elementi di nuova previsione devono essere coerenti con la tipologia edilizia e in ogni caso inclusi tra quelli previsti per il centro storico.
   Il manto di copertura dovrà essere in tutti i casi in coppi o, dove preesistenti, in tegole marsigliesi.

c) Per un più opportuno riutilizzo dei volumi esistenti e una migliore fruibilità degli spazi ai fini abitativi, potranno essere realizzati nuovi solai o soppalchi, nonché traslate le quote dei solai interni, nel rispetto della sagoma esistente.

Art. 25 – EDIFICI IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE

Gli edifici individuati all'interno dell'elaborato PR CS 1 - PR CS 2 – PR CS 3 "Modalità di intervento dei centri storici" del Piano delle Regole si caratterizzano per un pessimo stato di conservazione e la compromissione statica delle strutture portanti. Per tali edifici è consentita la demolizione e la ricostruzione, senza incrementi volumetrici, riproponendo la morfo-tipologia originaria.
La scelta dei materiali e delle finiture esterne dovrà essere coerente con i caratteri del centro storico e con quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

Non sono consentite modificazioni della sagoma originaria.

Art. 26 – SUPERFETAZIONI, TETTOIE ED EDIFICI ACCESSORI

Sono incluse nella presente categoria tutte le costruzioni con carattere di precarietà che compromettono l'immagine del centro storico e si configurano come volumi aggiunti agli edifici o spazi principali:

- baracche
- depositi

- tettoie
- chiusure di corpi scale esterni, balconi, ballatoi
- autorimesse

E' prevista la demolizione senza ricostruzione di tutte le superfetazioni che interessano i fronti degli edifici (corpi aggettanti, chiusure di corpi scale esterni, balconi, ballatoi) e delle tettoie precarie addossate ai fabbricati principali.

1. E' consentita la demolizione con ricostruzione, senza mutamento della destinazione d'uso, per le costruzioni minori adibite ad autorimesse, tettoie ed edifici accessori esistenti ed autorizzati, secondo i parametri di seguito illustrati:

   - gli edifici accessori devono essere ricostruiti in posizione possibilmente non visibile dal fronte stradale'
   - le modalità costruttive da adottare sono le seguenti: struttura verticale in muratura in mattoni a vista o intonacata, con tinteggiatura del colore già presente o previsto per l'edificio principale; copertura a falda con struttura in legno, manto in tegole di cotto (di tipo coppo o marsigliesi nel rispetto delle prescrizioni dell'abaco del centro storico), gronda e pluviali in rame.
   - se la configurazione dell'isolato consente la visibilità degli edifici accessori dallo spazio pubblico, é prescritta la realizzazione di una recinzione realizzata con basamento in muratura a vista o intonacata e porzione superiore in grigliato o rete metallica con piantumazione lineare di essenze arbustive lungo il confine, in modo da realizzare una barriera visiva a verde.

Art. 27 – EDIFICI PRODUTTIVI ALL'INTERNO DEL NUCLEO STORICO

Per le presenze produttive all'interno del perimetro del centro storico esistenti alla data di adozione del PGT è consentita la prosecuzione dell'attività.
In caso di dismissione o il suo trasferimento all'esterno dei nuclei storici è consentita la riconversione funzionale degli edifici in coerenza con le destinazioni d'uso previste per il centro storico, secondo i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- indice di utilizzazione fondiario Uf = Recupero del volume esistente (V=SLP* 3)
- indice di fabbricabilità fondiaria If = esistente
- altezza massima H = esistente.
- parcheggi ed autorimesse = 1 mq/ 3 mq. SLP

Art. 28 - INCENTIVI E PREMIALITA'.

2. In ottemperanza a quanto previsto all'art. 11 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, il Piano delle Regole utilizza criteri di premialità, allo scopo di favorire i processi di riqualificazione urbana oltre che di miglioramento delle performance ambientali e del sistema complessivo.

3. I criteri di cui al precedente comma 1 sono disciplinati dalle presenti norme e dalle norme del Documento di Piano, e riguardano gli ambiti del Centro Storico e gli AUR.

4. Sono previste premialità sotto forma di diritti volumetrici per gli interventi edilizi di recupero del patrimonio esistente nel centro storico che prevedano le seguenti azioni:

   a. Riqualificazione dei fronti verso gli spazi pubblici
   b. Interventi sulle coperture in coerenza a quanto previsto nel regolamento edilizio
   c. Riqualificazione delle aree libere tramite l'incremento della superficie drenante e piantumazione
   d. Adeguamento alle indicazioni contenute nell'abaco allegato al Regolamento Edilizio anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia.
   e. Incremento delle performance energetiche e riduzione delle emissioni.
   f. Eliminazione delle superfetazioni
   g. Integrazione di box e autorimesse all'interno della sagoma dell'edificio esistente

5. L'attuazione di 3 degli interventi riportati all'interno del precedente comma 3 genera un bonus volumetrico pari al 15% del Volume esistente.

6. La volumetria di cui al comma 4 potrà essere ricollocata:

   - all'interno delle aree di concentrazione (ACR) previste nel Piano delle Regole di cui all'ART 38.1.

- All'interno del nuclei storici per il recupero dei sottotetti laddove sia possibile senza modifica delle altezze esistenti. Per gli edifici la cui modalità di intervento massima corrisponde alla Ristrutturazione Edilizia è consentito modificare l'altezza massima solo nel caso sia possibile assumere il filo dei fabbricati adiacenti.

Art. 29 – PIANI DI RECUPERO

1. All'interno dell'elaborato PR CS 1 - PR CS 2 – PR CS 3 sono individuati gli ambiti del tessuto consolidato le cui trasformazioni sono subordinate a Piani di Recupero.
2. I Piani di Recupero dovranno essere convenzionati entro anni 3 dalla data di approvazione definitiva, e conseguente pubblicazione sul BURL, del PGT. Trascorso tale periodo saranno valide le indicazioni di cui agli ART 19 – 20 – 21 - 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 delle presenti norme relative alle specifiche modalità d'intervento sui singoli edifici.
3. Nella tabella A sono riportati i parametri urbanistici ed edilizi previsti per i singoli Piani di Recupero.

Denominazione	Localizzazione	Superficie Territoriale (mq)	Volume previsto (mc)	N. Piani max previsti
PR1	Verghera	849,25	2.200	2
PR2	Verghera	601,92	2.500	2
PR3	Verghera	348	625	2
PR4	Verghera	70	700	2
PR5	Verghera	2.357,83	4.000	2
PR6	Verghera	1.180,88	2.800	3
PR7	Samarate	785,85	3.400	3
PR8	Samarate	618,66	1.600	2
PR9	Samarate	316,85	1.950	3
PR10	Samarate	1.363,21	1.950	2
PR11	Samarate	512,54	1.800	2
PR12	Samarate	621,62	2.112	2
PR14	Samarate	751,08	2.550	2
PR15	Samarate	1.007,08	2.200	2
PR16	Samarate	265,91	1.500	2
PR17	San Macario	355,00	1.146	2
PR18	San Macario	451,44		

Tabella A: Piani di Recupero previsti dal PGT

Art. 30 – CORTILI ED AREE VERDI PRIVATE

30.1 – Cortili ed aree scoperte private di pertinenza degli edifici

Le aree scoperte private di pertinenza degli edifici (cortili, viali di accesso, aree di manovra ecc...), dovranno essere adeguatamente sistemate in sintonia con l'ambiente storico circostante. Cortili, viali e percorsi di accesso nonché aree di manovra e di disimpegno degli edifici potranno essere pavimentati; tali pavimentazioni dovranno essere realizzata con materiali tradizionale quali acciottolato, porfido, lastricato in pietra. Nei cortili e nelle aree scoperte, che non presentano particolari valenze architettoniche, è ammesso l'uso di pavimentazioni in blocchetti in cemento autobloccanti che richiamo per forma, colori e finitura dei materiali le pavimentazioni tradizionali. Per le aree già pavimentate con materiali non ammessi si prescrive la sostituzione ed il ripristino in forma tradizionale.
Le aree scoperte con pavimentazione tradizionale di particolare pregio, dovranno essere conservate nelle forme e nei materiali tradizionali esistenti.

30.2 - Aree verdi private: parchi, giardini e orti

Sono aree scoperte private di pertinenza degli edifici o aree libere per le quali si prescrive la sistemazione a verde (giardini, orti, ecc..), all'interno di queste aree la pavimentazione dovrà essere limitata alla realizzazione di percorsi, aree di sosta, ecc..
Si prescrive la conservazione dei giardini privati di pregio con il mantenimento degli elementi costruttivi, di arredo e di finitura originari o tradizionali e la conservazione degli esemplari arborei di pregio, per quanto non in contrasto con esigenze di tutela della pubblica incolumità o di sostituzione degli elementi malati.

Art. 31 – PARCHEGGI E AUTORIMESSE PER GLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO

Per gli interventi di "ristrutturazione edilizia", nonché in caso di cambio di destinazione d'uso con o senza opere, e per gli interventi di "Ricostruzione edilizia" e di "Ristrutturazione urbanistica", devono essere individuati appositi spazi per parcheggi privati, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942 come sostituito dall'art. 2 punto 2 della Legge 122/1989, in misura non inferiore al massimo tra il rapporti di 1 mq/ 3,3 mq *di S.l.p.*
I parcheggi privati possono essere ricavati nelle aree di pertinenza degli edifici stessi o su aree all'uopo asservite, o mediante realizzazione di autorimesse all'interno degli edifici oggetto di intervento, in edifici accessori limitrofi, oppure possono inoltre essere realizzate nel sottosuolo.
L'intervento per la realizzazione di autorimesse in locali esistenti negli edifici è consentito solo se non vengono alterate le caratteristiche morfologiche dell'edificio e se non risulta in contrasto con specifiche prescrizioni di conservazione stabilite dalle modalità di intervento.
La possibilità di realizzare autorimesse al piano terra degli edifici mediante nuove aperture nei fronti principali (sia su spazio pubblico che interni alle corti) non è comunque consentita negli edifici monumentali, ed in quelli di particolare valenza storico architettonica; non è inoltre consentita nei fronti che affacciano direttamente su spazi pubblici.
Al fine di garantire la dotazione minima di parcheggi privati, sarà comunque ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee, purché non in contrasto con la conservazione di elementi di particolare pregio ambientale (giardini, alberi monumentali ecc.) e/o storico-architettonico (pavimentazioni, assetto dei cortili ecc..).

I parcheggi realizzati su aree che non costituiscono pertinenza dell'edificio principale o che non siano aree contigue della medesima proprietà, dovranno essere asserviti all'edificio principale. Tale vincolo cesserà solo in caso di reperimento di altre aree a parcheggio che assolvano la medesima funzione, di modifica della destinazione del fabbricato.
Qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare all'interno dell'unità minima di intervento la dotazione di parcheggi privati relativi all'intervento edilizio sarà possibile la monetizzazione della quota non realizzabile secondo disposizioni dettate dall'Amministrazione Comunale.

In aree libere, non di pertinenza o asservite ad edifici, di adeguata dimensione e non interessate da elementi di valore storico architettonico è inoltre possibile realizzare parcheggi o autorimesse interrate collettive, finalizzate a soddisfare il fabbisogno di spazi di sosta al servizio dell'abitato dei nuclei antichi. Tali parcheggi dovranno essere prioritariamente destinati a soddisfare il fabbisogno dei residenti privi di autorimesse, e di liberare le corti dagli edifici accessori recenti inseriti nel tessuto in modo disorganico.
La loro realizzazione è subordinata a concessione convenzionata con l'Amministrazione Comunale che dovrà valutare l'idoneità della proposta rispetto alla localizzazione, definire le modalità d'intervento e di sistemazione delle aree soprastanti al fine di garantire un corretto inserimento nell'ambiente del nucleo antico e stabilire modalità di assegnazione dei posti macchina al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi prioritari.