



VALORIZZAZIONE COMPENDIO EX SCUOLA MEDIA

"GORINI" - VIA GOLDONI N. 21 - VARESE

1. PREMESSA:

Il sottoscritto Arch. Gianluca Gardelli, nato a Varese il 04/07/1967, codice fiscale GRDGLC67L04L682V, in qualità di Dirigente Area IX^ -Gestione del Territorio- del comune di Varese, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, ha predisposto la presente perizia di stima per determinare il più probabile valore di mercato di un compendio immobiliare appartenente al Patrimonio del Comune di Varese, attualmente in disuso, originariamente destinato a sede della Scuola Media "Nino Gorini", poiché inserito nel Piano delle Alienazioni approvato unitamente al Bilancio con deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 18 dicembre 2025.

2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto di stima, è ubicato in Via Carlo Goldoni n. 21, zona semicentrale, località Bosto/Conca D'Oro. Il rione è urbanizzato e risulta ben collegato al centro cittadino e alla viabilità principale, in particolare all'autostrada e a Viale Europa, nelle vicinanze sono presenti alcuni esercizi commerciali,

altri servizi e medie strutture di vendita alimentare si trovano ad una distanza ragionevolmente breve. Il quartiere è servito dai mezzi di trasporto pubblico - Linea "A".

Il compendio è costituito da un appezzamento di terreno di forma vagamente trapezoidale sul quale insiste l'ex edificio scolastico, abbandonato da anni, per il quale è prevista la demolizione totale in considerazione delle condizioni di obsolescenza e di degrado in cui si trova. L'area pertinenziale si presenta, in parte pavimentata per la sosta e spazi di manovra/camminamenti, in parte è occupata dall'ex campo da basket e dalla ex pista di atletica, mentre la restante superficie è destinata a verde.

Il fabbricato in cui operava la scuola media "Nino Gorini" fu edificato negli anni sessanta del secolo scorso per far fronte alle crescenti esigenze della città dovute all'incremento demografico in atto all'epoca. L'Amministrazione Comunale, per dare una rapida risposta alla necessità che il boom imponeva, scelse di utilizzare la prefabbricazione edilizia leggera che permetteva una celere realizzazione dell'opera. Alcuni anni dopo la cessazione dell'utilizzo dell'edificio come scuola media, l'immobile venne affidato, per un periodo, alla Provincia di Varese come sede



dell'istituto professionale "Luigi Einaudi".

L'edificio è una struttura a tre piani, due dei quali fuori terra. Il piano seminterrato è realizzato con murature perimetrali e pilastri centrali di cemento armato con solai in latero-cemento, mentre la struttura portante verticale dei piani rialzato e primo è costituita da un telaio di acciaio. Le pareti esterne dei piani fuori terra sono costituite da pannelli di lega leggera di alluminio e vetrate termoisolanti, le pareti divisorie sono anch'esse realizzate con pannelli prefabbricati. I solai dei piani superiori e, in parte, del piano seminterrato, sono rifiniti con elementi quadrati in cartongesso. Le pareti perimetrali, quelle divisorie prefabbricate e i controsoffitti contengono FAV (fibre artificiali vetrose), I pavimenti al piano seminterrato sono realizzati prevalentemente in piastrelle di graniglia, parte in gres e parte in ceramica. Ai piani superiori, ad esclusione di alcuni ambienti e dei servizi igienici, i pavimenti sono realizzati in materiale vinilico (a tratti staccato) nel quale, così pure nella colla, è stata rilevata la presenza di amianto, come da relazione tecnica redatta nell'anno 2017.

Tutti i materiali pericolosi dovranno essere rimossi e smaltiti con le corrette procedure previste dalla

normativa vigente preventivamente, o contestualmente, alle operazioni di demolizione totale del fabbricato.

Il tetto dell'edificio è piano con manto di copertura costituita da membrane prefabbricate bituminose.

L'accesso ai vari livelli dell'edificio avviene mediante diverse rampe di scale (interne ed esterne) e tramite ascensore ormai non utilizzabile.

Al piano seminterrato, con accesso esterno, sono presenti l'ex locale serbatoio ed il locale centrale termica, nell'area esterna, nelle immediate vicinanze della locale C.T., è presente una cisterna per il gasolio da 15 mc.

Gli accessi principali carraio e pedonale avvengono dalla Via Goldoni.

L'immobile versa in uno stato di abbandono e di degrado, si sono riscontrati segni di scasso e di effrazione in diversi punti del fabbricato, l'edificio è stato oggetto di incursioni vandaliche: sono stati distrutti i sanitari, sfondati i pannelli dei controsoffitti, sradicati cavi elettrici e divelte le porte interne.

3. TITOLI ABILITATIVI

Trattandosi di edificio pubblico gli atti autorizzativi l'edificazione sono:





Progetto costruzione scuola approvato con delibera d
Consiglio Comunale n. 99 del 5 maggio 1964 - Pratica
edilizia Pgn. 9357/1964 Int. 204;

Progetto ampliamento scuola approvato con delibera
di Consiglio Comunale n. 98 del 17 marzo 1967 -
Pratica edilizia Pgn. 22502/1967 Int. 20;

Progetto adeguamento norme di sicurezza ed
abbattimento barriere architettoniche 1997/1998

Concessione Edilizia Pgn. 22502/2003 Int.494;

D.I.A. Pgn. 24367/2004 Int.384.

> In ogni caso l'immobile dovrà essere
demolito e pertanto, in questa fase, non si ritiene
necessario avere a disposizione gli elementi per
valutare la perfetta regolarità edilizia.

4. DATI CATASTALI

Catasto Terreni Comune di Varese, Sezione Censuaria
Varese (A), Fg. Logico 9:

-Particella n. 12513, qualità Ente Urbano, superficie
Ha 0.34.50, Reddito Dominicale Euro 0,00, Reddito
Agrario Euro 0,00;

Catasto Fabbricati Comune di Varese, Sez. VA, Fg. 18,
Particella n. 12513 Subalterno 501, Categoria B/5,
classe 2, consistenza 7.582 mc, superficie catastale
2.157 mq, Rendita Euro 3.132,65, Via Carlo Goldoni n.
21, Piano T-1-2. Intestazione: Comune di Varese, sede

in Varese, CF. 00441340122, Proprietà 1/1.

5. **PROVENIENZA**

L'area sulla quale è stato realizzato il compendio in oggetto è stato acquistato dal Comune di Varese con atto in data 21 novembre 1952 n. 18856/8044 di Rep. Dott. Giuseppe Bonazzola.

6. **DATI URBANISTICI**


Secondo il PGT vigente, il compendio immobiliare ricade in zona AC42 -S. Gemolo- Ambito di completamento situato in via Goldoni, in località San Gemolo.

Nella delibera di approvazione del piano delle alienazioni annessa al bilancio approvato nel mese di dicembre è prevista la variazione della zonizzazione e pertanto, una volta pubblicati e resi esecutivi gli atti deliberativi, il cespite oggetto di valutazione ricadrà in zona TUC-R2 per cui valgono le disposizioni dell'art. 31 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, ove le trasformazioni degli edifici esistenti sono possibili fino al limite della sostituzione edilizia con incremento volumetrico del 25% dell'esistente.

7. **CONSISTENZA**


La superficie rilevata del fondo è pari a 3.350 mq. Il volume del fabbricato esistente -vuoto per pieno-, da considerare ai fini della valutazione del costo di






demolizione, è pari a 8.431 mc (8.030 mc incrementati del 5% per la presenza di scale esterne ed altri manufatti e pavimentazioni insistenti sull'area pertinenziale). Il volume esistente da computare ai fini della sostituzione edilizia, determinato moltiplicando la superficie lorda dei tre livelli -al netto delle superfici dei corpi tecnici, del vano scala e del vano ascensore- per l'altezza virtuale di 3,00 mt, corrisponde a 6.068 mc.

8. CRITERI DI VALUTAZIONE E STIMA



Per determinare il valore dell'immobile in oggetto si ritiene opportuno ricorrere al metodo di stima indiretto in base al "valore di trasformazione" in alternativa all'usuale stima comparativa diretta poiché tale procedimento, nel caso in esame, garantisce sul piano metodologico una maggiore oggettività dei dati conseguiti.



Premesso che il PGT permette nelle zone TUC-R2 la sostituzione edilizia del patrimonio esistente e, in particolare l'art. 31 comma 6-f delle Norme di Attuazione -Piano delle Regole-, richiamando l'art. 27 della L.R. 12/2005 comma 1 lettera e-7, consente di ampliare il volume esistente del 25%, si determina il volume massimo edificabile nella misura di 7.585 mc (6.068 mc x 1,25).

Nel caso specifico, si ipotizza la realizzazione di un edificio residenziale multipiano con autorimesse interrate, previa demolizione del fabbricato esistente e bonifica ambientale.

Dividendo il volume massimo ammesso di 7.585 mc per l'altezza virtuale di 3,00 mt, si determina una SLP complessiva è pari a 2.528,00 mq.

Per determinare la superficie commerciale, va considerato che una parte della SLP è destinata a locali non residenziali (autorimesse, cantine etc.), si stima tale superficie in 550,00 mq. Applicando un coefficiente di ragguaglio pari a 0,50 alla superficie non residenziale e pari a 1,00 a quella residenziale, si ottiene una superficie commerciale corrispondente a 2.253,00 mq.

Le quotazioni a mq commerciale del cespite sono state desunte dal bollettino di rilevazione prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Varese -anno 2024-, che prevede, per unità immobiliari nuove a destinazione residenziale, ubicate in Varese Bosto/Conca d'Oro/Europa/Cartabbia/Capolago, una quotazione compresa tra 2.200 €/mq e 2.700 €/mq. Nella fattispecie in esame, si ritiene congruo applicare la quotazione massima. Il valore di mercato del prodotto edilizio finito (Vf) è, pertanto, pari a



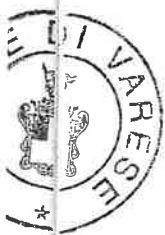
6.083.100,00 € (2.253,00 mq x 2.700,00 €/mq).

Il costo complessivo dell'opera (Kc) si determina sommando il costo di costruzione (1.520,00 €/mq), desunto dal bollettino Prezzi Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano per l'anno 2024 relativo a edilizia residenziale di tipo medio e di pregio -edificio residenziale pluripiano-, pari a 3.842.560,00 € (2.528,00 mq x 1.520,00 €/mq), al costo della demolizione del fabbricato pari a 168.620,00 € (8.431 mq x 23,90 €/mq). Il costo complessivo (Kc) è, pertanto, pari a 4.044.461,00 € (3.842.560,00 € + 201.501,00 €).

Si considerano, inoltre, il saggio di sconto commerciale (r) del 4,41%, corrispondente al rendimento attuale rilevato relativo a BTP con durata trentennale, il coefficiente per spese tecniche e di consulenza (a) = (7% Kc) = 283.112,27 €, il coefficiente per oneri concessori e finanziari (b) = (10% Kc) = 404.446,10 €, il profitto del promotore immobiliare (P) = (10% Vf) = 608.310,00 € e gli anni necessari per la realizzazione dell'intervento (n) = 2.

Si calcola come segue, mediante la formula del "valore di trasformazione", il valore del compendio immobiliare (Va):

$$Va = [Vf - (Kc + a + b + P)] / (1+r)^n = 681.350,43 €$$



Dall'importo sopra determinato, si deve dedurre il costo della bonifica ambientale, valutato da ditta incaricata dal Comune di Varese in 265.000,00 €, come da relazione dello Studio Tecnico Associato "Insubria" -Prot. GE/2025/0072414 del 7/7/2025- (pagine 66 e 67 di 151).

Tutto ciò premesso, il valore di mercato complessivo dell'immobile è pari a 416.350,43 (681.350,43 € - 265.000,00 €), che si arrotondano a 420.000,00 €.

9. CONCLUSIONI PERITALI

In base alle valutazioni ed ai conteggi eseguiti, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, ubicazione e consistenza, si può stimare che rispetto al calcolo analitico effettuato si possa considerare un aumento del valore stimato di circa il 10% in ragione della posizione e dell'appetibilità dell'area e pertanto si determina il più probabile valore dell'immobile oggetto di stima, in € 460.000,00 (Euro quattrocentosessantamila/00).

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver assolto il mandato affidatogli, certo di essersi attenuto nella stesura della relazione che precede ai principi della più scrupolosa obiettività.

Varese, 5 febbraio 2026



Il tecnico: Dott. Arch. Gianluca Gardelli

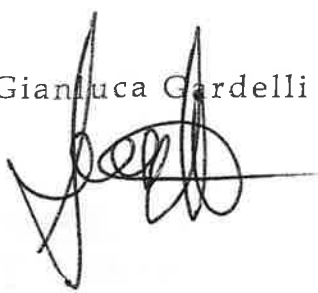
Allegati:

Estratto di mappa catastale

Planimetrie catastali

Visure catastali

Estratto dello studio inerente la bonifica del
compendio dell'ex scuola Gorini



R.G.V.G. 413 /2026

CRON. 1319/2026

TRIBUNALE DI VARESE
VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(art. 5 R.D. 9 ottobre 1922 n. 1366 e succ.modif.)

L'anno 2026, il giorno 5 del mese di Febbraio in Varese davanti al sottoscritto Cancelliere
è comparso Gianluca Gardelli, nato a Varese (VA) il 4 luglio 1967, residente a Varese (VA)
piazza della Repubblica n. 8

Identificato con documento Carta d'identità n. CA90465HN rilasciato il 10 novembre 2020,
dal Comune di Varese

iscritto nell'ordine degli Architetti della Provincia di Varese al nr. 1750

il quale ha presentato la perizia che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Il richiedente, ammonito ai sensi dell'art.483 c.p.(1) presta giuramento ripetendo la formula
che segue:

**“Giuro di avere svolto l’incarico affidatomi bene e fedelmente al solo scopo di far conoscere la
verità”.**

Letto, confermato e sottoscritto

Varese 5 Febbraio 2026

IL PERITO



IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dot.ssa Alessandra Andretta

(1) Art. 483 c.p. “falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico”.

Nota bene: L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda la veridicità
ed il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

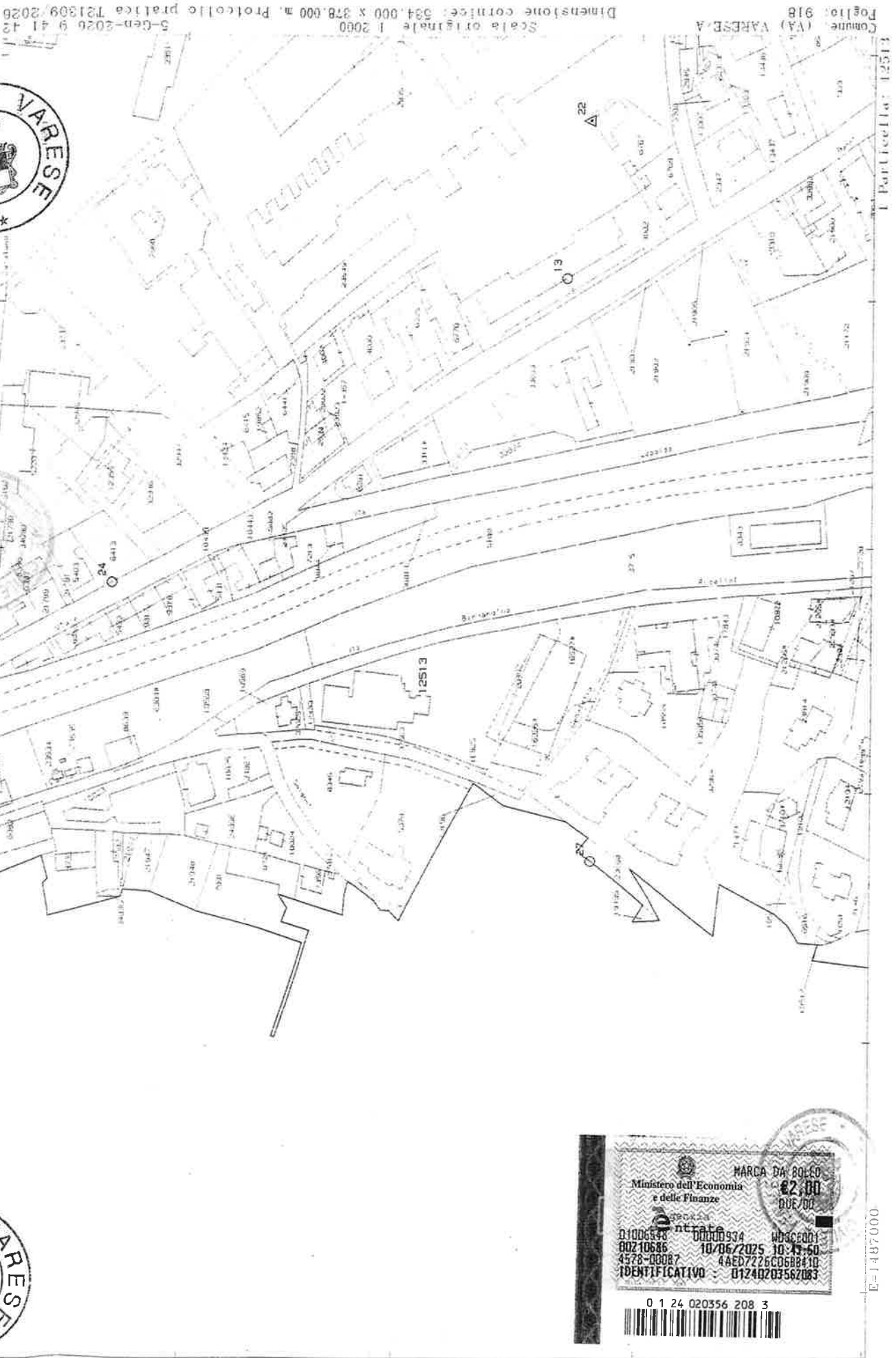
Stampa fiscale (Fisc Receipt) with fields for date, amount, and identification code.

Stampa fiscale (Fisc Receipt) with fields for date, amount, and identification code.

Stampa fiscale (Fisc Receipt) with fields for date, amount, and identification code.



Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MONACO ANTONIO



Comune (VA) VARESE A
Foglio: 918
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 334,000 x 378,000 m. Protocollo pratica: T21309/2026
5-Gem-2026 9 41 43

Dat



Dat

Tot



Agente delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Varese

Indirizzo per corrispondenza n. 1
Comune di Varese
Via Carlo Goldoni

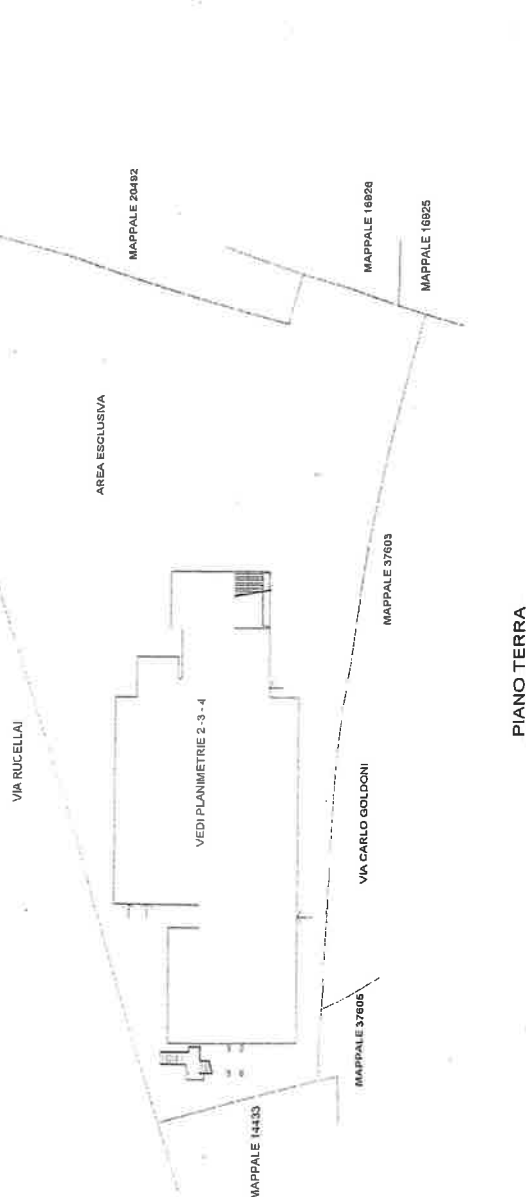
20121/20121

q.v. 21

Indirizzo per corrispondenza n. 1
Comune di Varese
Via Carlo Goldoni
Pasticceria: 12513
Subalterno: 801

Completamento
P.M. 10/10/10
Ispetta all'alba
Geometra Dipendente Pubblico
Prov.

PLANIMETRIA 1



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Varese

Dichiarazione protocollo n. VA0021560 del 29/01/2026
Comune di Varese
Via Carlo Goldoni

Identificativi Catastali:
Sezione: VA
Foglio: 18
Particella: 12513
Subalterno: 501

Compilata da:
Papa Stefano
Isoratto all'albo:
Geometra Dipendente Pubblico
Prov. N.

Scala 1: 200

ediv. 21

PLANIMETRIA 2

VIA RUCELLAI

AREA ESCLUSIVA



VIA CARLO GOLDONI

MAPPALE 37603

PIANO TERRA

Comune di VARESE (1.682) - Sez. urbana VA - Foglio 18 - Particella 12513 - Subalterno 501



Ultima planimetria in atti

Planimetria
Scheda 2

MAPPALE 14433



Compilata da:
Papa Stefano
Iscritto all'albo:
Geometra dipendente Pubblico
Prov. N.

Identificativi Catastali:
Sezione: VA
Foglio: 18
Particella: 12513
Subalterno: 501

29/01/2026

VAU021560 del

Dichiarazione protocollo n.

Comune di Varese

Via Carlo Goldoni

21

Agenzia delle Entrate

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Varese

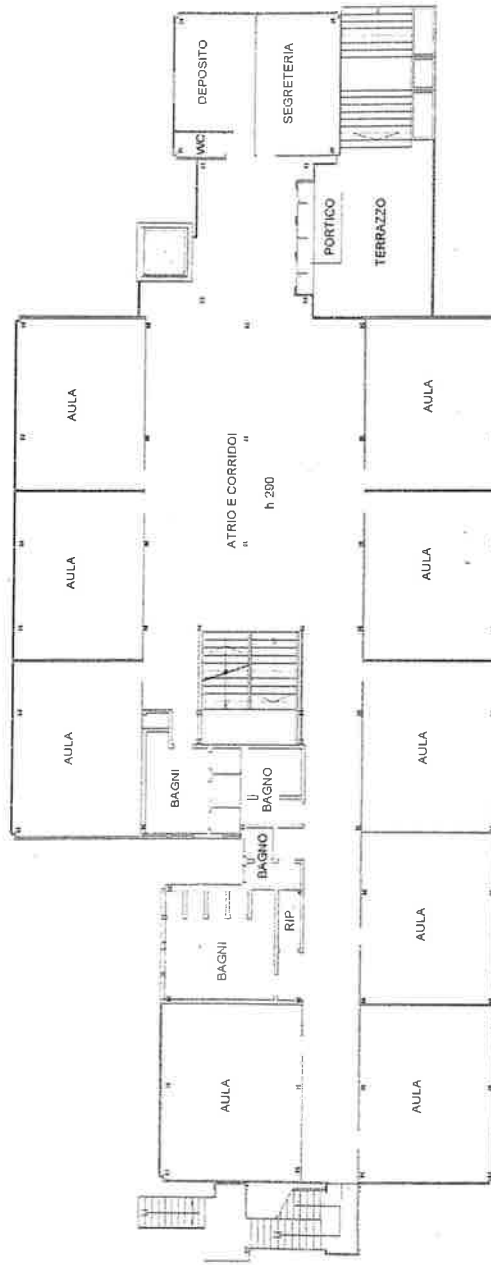
Scala 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 04/02/2026 - n. T198013 - Richiedente: PPASFN66C10L682A

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRIA 3



PIANO PRIMO



0 1 24 020356 206 1



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2026 - Comune di VARESE (L. 682) - < Sez. urbana VA - Foglio 18 - Particella 12513 - Subalterno 501 -
VIA CARLO GOLDONI n. 21 Piano T-1 - 2

Compilata da:
Papa Stefano
Isoritto all'albo:
Geometra Dipendente Pubblico
Prov. N.

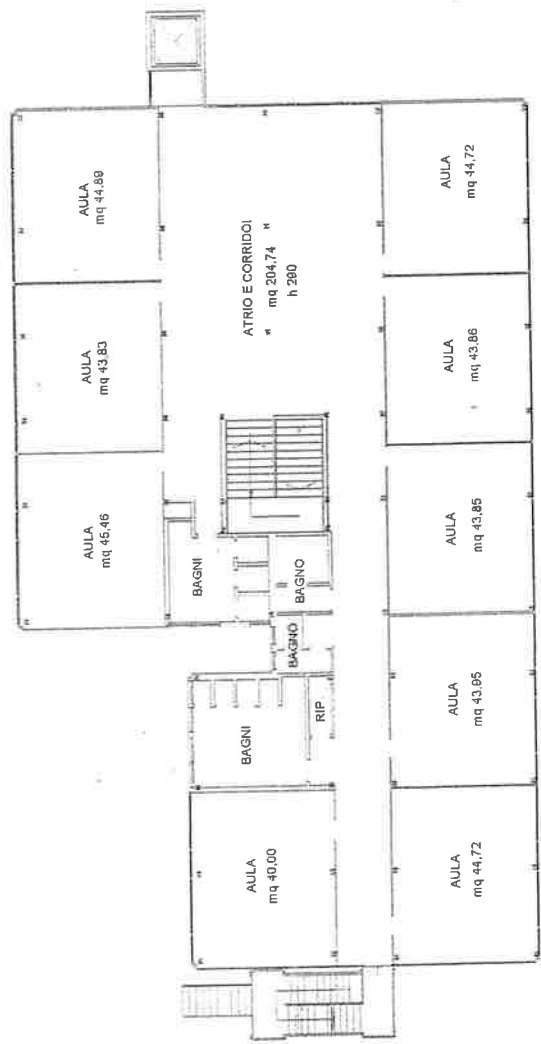
Identificativi Catastali:
Sezione: VA
Foglio: 18
Particella: 12513
Subalterno: 501

Dichiarazione protocollo n. VA0021560 del 29/01/2026
Comune di Varese
Via Carlo Goldoni
civ. 21

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Varese

Ultima planimetria in atti
Data: 04/02/2026 - n. T198013 - Richiedente: PPASFN66C10L682A
Totale schede: 4
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRIA 4



PIANO SECONDO



Catasto dei fabbricati Simulazione al 04/02/2026 - Comune di VARESE (1682) - < Sez. urbana VA - Foglio 18 - Particella 12513 - Subalterno 501 >



Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2026

Data: 30/01/2026 Ora: 14:52 Segue
Visura n.: T55858 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VARESE (Codice: L682)
Catasto Fabbricati	Provincia di VARESE Sez. Urb.: VA Foglio: 18 Particella: 12513 Sub.: 501

INTESTATO

1	COMUNE DI VARESE sede in VARESE (VA)	00441340122*	(1) Proprietà 1/1
---	--------------------------------------	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 30/01/2026

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	VA	18	12513	501			B/5	2	7.582 m³	Totale: 2157 m²	Euro 3.132,65	VARIAZIONE del 29/01/2026 Pratica n. VA0021560 in atti dal 30/01/2026 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 21560.1/2026)
Indirizzo		VIA CARLO GOLDONI n. 21 Piano T-1 - 2										
Notifica							Partita		Mod.58			
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L682 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 12513

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

Situazione degli intestati dal 29/01/2026

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VARESE sede in VARESE (VA)		00441340122*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 29/01/2026 Pratica n. VA0021560 in atti dal 30/01/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.381556.29/01/2026 AMPLIAMENTO-DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 21560.1/2026)		



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2026

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/01/2026

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il prelievo del 07/01/2026												
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	VA	18	12513				B/5	4	30.593 m³	Totale: 1512 m²	Euro 17.379,88	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/01/2026 Pratica n. VA0002381 in atti dal 09/01/2026 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2381.1/2026)
Indirizzo			VIA CARLO GOLDONI n. 21 Piano SI - T-1 - 2									
Notifica							Partita	22561	Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Situazione dell'unit� immobiliare dal 09/11/2015											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	VA	18	12513				B/5	4	30.593 m ³	Totale: 1512 m ²	Euro 17.379,88
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.											
Indirizzo				VIA CARLO GOLDONI Piano P1 - S1 - 2							
				Partita		22561		Mod.58			

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992											
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	VA	18	12513				B/5	4	30.593 m³		Euro 17.379,88 L. 33.652.300
Indirizzo			VIA CARLO GOLDONI Piano P1 - S1 - 2								
Notifica			Partita				22561		Mod.58		





Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2026

Data: 30/01/2026 Ora: 9.43.22
Visura n.: T55858

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/05/1991

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	VA	18	12513				B/5	4	30.593 m³		Euro 28,45 L. 55.067
Indirizzo		VIA CARLO GOLDONI Piano PI - SI - 2									
Notifica		Partita					22561		Mod.58		
									-		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	VA	18	12513								
Indirizzo		VIA CARLO GOLDONI Piano PI - SI - 2									
Notifica		Partita					22561		Mod.58		-

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

Situazione degli intestati dal 30/06/1987

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VARESE sede in VARESE (VA)		00441340122*	(1) Proprietà 1/1 fino al 29/01/2026
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 30/06/1987 Pubblico ufficiale UFFICIO Repertorio n. 9999 - IST 1977/26 - RETT INT IMPIANTO Voltura n. 297,1/2026 - Pratica n. VA0002374 in atti dal 09/01/2026		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VARESE		00000044134	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 30/06/1987
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.







6 STIMA DEI COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE

Nel seguito si riporta la stima dei costi per l'eventuale bonifica del sito relativamente alle passività ambientali evidenziate nel capitolo precedente.

Per la stima dei costi per la risoluzione delle passività ambientali si considera:

- Scenario 1 con il sito con l'attuale destinazione d'uso uso commerciale/industriale con riferimento alle CSC di Tabella 1, Colonna B, Allegato 5, Parte Quarta, Titolo V del D.Lgs 152/06
- Scenario 2 in via del tutto cautelativa, nel caso di un cambio di destinazione d'uso dall'attuale (riferimento Tabella 1, Colonna B, Allegato 5, Parte Quarta, Titolo V del D.Lgs 152/06 per i "siti ad uso commerciale/industriale") a "Verde pubblico, privato e residenziale (riferimento Tabella 1, Colonna A, Allegato 5, Parte Quarta, Titolo V del D.Lgs 152/06).

In entrambi gli scenari verranno considerati:

- Best resonable case: non sono necessari interventi dopo approfondimenti e/o integrazioni;
- Worst resonable case: sono necessari interventi dopo approfondimenti e/o integrazioni e verifiche dei rischi sanitari e ambientali mediante procedura di Analisi del Rischio sanitario e ambientale ai sensi del D.Lgs. 152/06.

I prezzi per la stima dei costi sono mutuati dal Prezzario della Regione Lombardia 2025 e da prezzi di mercato

Scenario 1	BEST RESONABLE CASE	WROST RESONABLE CASE
Uso commerciale ed industriale		
Rimozione pareti divisorie interne con isolante contenente amianto	€ 97.000,00	€ 97.000,00
Rimozione e smaltimento pavimentazioni interne contenenti amianto	€ 50.000,00	€ 50.000,00
Rimozione e smaltimento coibentazione secondo piano eventualmente contenete FAV	€ 87.000,00	€ 87.000,00
Bonifica e rimozione serbatoio impianto riscaldamento	€ 4.000,00	€ 4.000,00
Bonifica e rimozione serbatoio impianto ascensore	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Indagine indiretta per la verifica della presenza di serbatoi e pozzo perdente	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Indagine ambientale (sondaggi geognostici e analisi di laboratorio) per eventuale serbatoio e pozzo perdente		€ 7.000,00
Gestione rifiuti assimilabili agli urbani	€ 2.500,00	€ 2.500,00
TOTALE	€ 244.000,00	€ 251.000,00

Tabella 5.1 – Stima dei costi per lo Scenario 1 (CSC Tab. 1, Col. B)

Scenario 2	BEST RESONABLE CASE	WROST RESONABLE CASE
Uso verde pubblico e residenziale		
Rimozione pareti divisorie interne con isolante contenente amianto	€ 97.000,00	€ 97.000,00
Rimozione e smaltimento pavimentazioni interne contenenti amianto	€ 50.000,00	€ 50.000,00
Rimozione e smaltimento coibentazione secondo piano eventualmente contenete FAV	€ 87.000,00	€ 87.000,00
Bonifica e rimozione serbatoio impianto riscaldamento	€ 4.000,00	€ 4.000,00
Bonifica e rimozione serbatoio impianto ascensore	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Indagine ambientale (sondaggi geognostici e analisi di laboratorio) per verifica estensione contaminazione e verifica dei rischi sanitari e ambientali mediante procedura di Analisi del Rischio sanitario e ambientale ai sensi del D.Lgs. 152/06	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Scavo terreni non conformi e conferimento ad impianto autorizzato		€ 24.000,00
Indagine indiretta per la verifica della presenza di serbatoi e pozzo perdente	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Indagine ambientale (sondaggi geognostici e analisi di laboratorio) per eventuale serbatoio e pozzo perdente		€ 7.000,00
Gestione rifiuti assimilabili agli urbani	€ 2.500,00	€ 2.500,00
TOTALE	€ 264.500,00	€ 277.500,00

Tabella 5.2 - Stima dei costi per lo Scenario 1 (CSC Tab. 1, Col. A)