

## VALORIZZAZIONE DI UN TERRENO POSTO FRA LA VIA BELMONTE E LA VIA VIII MARZO

### 1. Premesse:

Con riferimento al Piano Alienazioni 2023, si è reso necessario valorizzare un terreno posto fra la via Belmonte e la via VIII Marzo; pertanto il sottoscritto Dott. Ing. Mario Castelnovo (in qualità di Funzionario dell'Attività Valorizzazione e Amministrazione del Patrimonio dell'Area III, Risorse Finanziarie, del Comune di Varese) rassegna la seguente perizia di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopra citato.

### 2. Caratteristiche del luogo in cui sorge l'immobile.

L'area oggetto della presente stima si trova fra la via Belmonte e la via VIII Marzo. Il terreno ha una forma allungata e, in buona parte, è particolarmente scosceso.

Nei pressi dell'intersezione stradale fra la via VIII Marzo e la via Belmonte sono presenti, nel sedime del terreno oggetto di stima:

1. un palo in acciaio dell'illuminazione pubblica;
2. un palo in cemento destinato, verosimilmente, alla rete di telefonia;
3. un cartello della segnaletica stradale.

Sul muro di sostegno, che contiene il terreno, in via



VIII Marzo è presente un tirante volto a sostenere un palo di cemento posto sull'altro lato della strada rispetto a quello ove è posizionato il terreno in argomento.

**3. Dati catastali, titolo di proprietà, destinazione urbanistica e vincoli contrattuali.**

Il cespite oggetto di stima è costituito dai mappali N° 23945, N° 23948, N° 23951, N° 23956 e N° 23958 del Foglio N° 907 della Sezione Censuaria di Varese.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) emesso con nota del 28/11/2022 dell'Area IX del Comune di Varese emerge che i mappali N° 23945, N° 23948, N° 23956 e N° 23958 si trovano completamente in TUC-R1 (Tessuto Urbano Consolidato Residenziale di Completamento), mentre il mappale N° 23951 si trova in maggior parte in TUC-R1 ed in minima parte in MOB (Infrastrutture Stradali, Fasce di salvaguardia stradali e fasce di rispetto).

Per ulteriori dettagli si rinvia all'allegato CDU redatto dall'Area IX del Comune di Varese.

Il terreno oggetto della presente stima è di proprietà del Comune di Varese come dimostrato dagli Atti di Provenienza depositati presso l'Attività Valorizzazione e Amministrazione del Patrimonio.

**4. Stima dell'immobile.**





Per la valorizzazione del cespite si utilizza il criterio di stima del metodo sintetico monoparametrico.

I presupposti della perizia di stima sono i seguenti:

- la superficie catastale del terreno ammonta a 2.859,00 mq, mentre la superficie fondiaria, ottenuta mediante apposito rilievo in loco, corrisponde a 1.833,00 mq, si utilizza, per la stima del terreno, la superficie fondiaria. Si precisa che la superficie fondiaria comprende anche i muri di sostegno che delimitano il terreno in parola;

- la stima viene effettuata ipotizzando che tutti i mappali, che compongono il cespite, ricadano nel TUC-R1, infatti solo una minima parte del Mappale N° 23951 si trova in MOB.

Considerato che il terreno:

- ha una forma allungata;
- in taluni punti è stretto;
- presenta, in buona parte, una forte pendenza dovuta alla differenza di quota fra la via Belmonte e la via VIII Marzo tant'è che sono presenti anche dei muri di sostegno.

Pare corretto utilizzare i valori proposti dalla tabella "A" allegata alla Deliberazione di Giunta Comunale N° 597 del 22/12/2015 (Valorizzazione aree edificabili



ai fini I.M.U.) per valorizzare il cespite oggetto della presente stima.

Il terreno in esame si trova nella zona O.M.I. D7 ed è in TUC-R1, pertanto il valore unitario del terreno corrisponde ad 88,00 €/mq; il predetto valore deve essere ridotto del 30 %, in quanto il terreno ha una particolare morfologia e conformazione tali da necessitare di massicce opere di sostegno o sbancamento al fine di consentire l'edificazione del suolo (si veda il punto 2. della medesima tabella). Per quanto sopra esposto, il valore unitario ammonta ad 61,60 €/mq ( $88,00 \text{ €/mq} \times 0,70 = 61,60 \text{ €/mq}$ ).

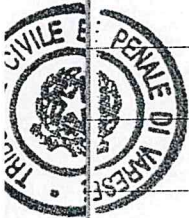
Rilevato che la superficie del terreno è di 1.833,00 mq, il valore del cespite oggetto di stima corrisponde ad € 112.912,80 € ( $1.833,00 \text{ mq} \times 61,60 \text{ €/mq} = 112.912,80 \text{ €}$ ).

#### 5. Conclusione peritale.

Dato che l'acquirente dovrà acquisire:

1. il bene gravato da alcune servitù come sopra descritte, ossia:

- a) un palo in acciaio dell'illuminazione pubblica;
- b) un palo in cemento destinato, verosimilmente, alla rete di telefonia;
- c) un cartello della segnaletica stradale.
- d) un tirante posto sul muro di sostegno





che delimita il terreno in oggetto di stima;

2. dovrà acquisire anche i muri di sostegno che separano il cespite oggetto di stima dal marciapiede posto in fregio alla via VIII Marzo. Pertanto al medesimo acquirente rimarranno in capo tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dei citati muri di sostegno.

pare corretto diminuire il predetto valore del 7%, quindi:

$112.912,80 \text{ €} * 0,93 = 105.008,90 \text{ €}$ .

Effettuando gli arrotondamenti del caso, si stabilisce che il più probabile valore di mercato del terreno statuito fra la via Belmonte e la via VIII Marzo, dettagliatamente descritto nelle presente perizia di stima, ammonti a: € 105.000,00 (diconsi Euro centocinquemila).

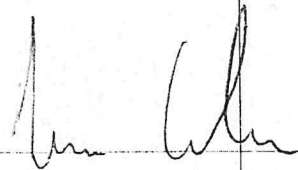
Si precisa che il valore peritato:

- prescinde da qualsiasi servitù, peso, onere, gravame palesi o occultati non menzionati nella presente relazione;
- presuppone il verificarsi delle condizioni indicate nella presente relazione che si ritengono essenziali.

Varese, 19/12/2022



Il Tecnico: Dott. Ing. Mario Castelnovo



Allegati:

Estratto di mappa catastale

Visure catastali

Tabella A alla DGC N° 597 del 22/12/2015

Certificato di Destinazione Urbanistica





R.G.V.G. 220/2022

CRON. 12868/2022

TRIBUNALE DI VARESE

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(art. 5 R.D. 9 ottobre 1922 n. 1966)

L'anno 2022, il giorno 19 del mese di dicembre in Varese davanti al sottoscritto Cancelliere è comparso il Dott. Ing.

Mario Castelnovo nato a [REDACTED] il [REDACTED]

residente a [REDACTED]

identificato con documento Carta d'Identità [REDACTED]

rilasciato il [REDACTED] dal Comune [REDACTED] iscritto

all'Albo degli Ingegneri della Provincia [REDACTED]

[REDACTED] al numero [REDACTED] il quale ha presentato la perizia

che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Il richiedente, ammonito ai sensi dell'art. 483 del c.p. (1)

presta giuramento ripetendo la formula che segue:

"giuro di aver svolto l'incarico affidatomi bene e

fedelmente al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

Dott. Ing. Mario Castelnovo

IL CANCELLIERE

FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

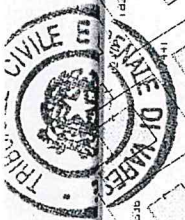
Dott. ssa Elide Panik

(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.

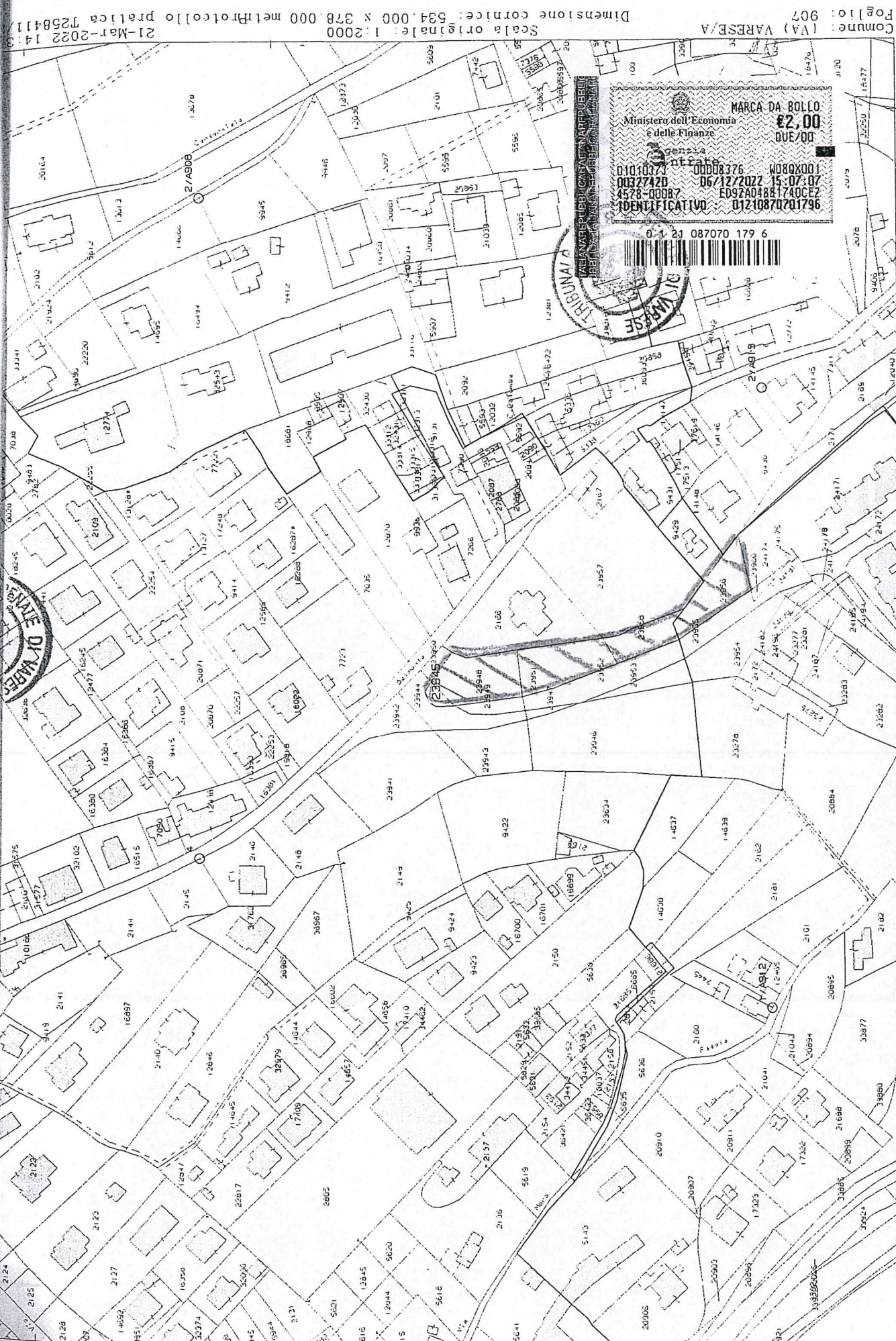






RELAZIONE PUBBLICATA NEL RIVISTIERE  
DELLA CANTIERA DI VARESE

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
**MARCA DA BOLLO**  
**€2,00**  
DUE/00  
01010377 00008376 W089X001  
00327420 06/12/2022 15:07:07  
4576-00087 ED92A04881740CEZ  
IDENTIFICATIVO 01210870701796



Comune: (VA) VARESE/A  
Foglio: 907  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
Protocollo pratica 7258411  
21-Mar-2022 14:3

I Particella: 23945





Catasto terreni

**Visura attuale per immobile**

Situazione degli atti informatizzati al 21/03/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/03/2022

Dati identificativi: Comune di VARESE (L682A) (VA) Sezione VARESE  
Foglio 9 Particella 23945

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,13  
agrario Euro 0,02

Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe

1:  
Superficie: 61 m<sup>2</sup>

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 26/09/1990 Pratica n. 78321 in atti dal 13/02/2003 (n. 2335.2/1990)

**Dati identificativi**

Comune di VARESE (L682A) (VA)  
Sezione VARESE  
Foglio 9 Particella 23945

FRAZIONAMENTO del 26/09/1990 Pratica n. 78321 in  
atti dal 13/02/2003 (n. 2335.2/1990)

Annotazioni di immobile: S.R.

**Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 0,13  
agrario Euro 0,02

Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe  
1

Superficie: 61 m<sup>2</sup>

FRAZIONAMENTO del 26/09/1990 Pratica n. 78321 in  
atti dal 13/02/2003 (n. 2335.2/1990)

➤ **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

➤ 1. COMUNE DI VARESE MUSEI CIVICI  
(CF 00441340122)

Sede in VARESE (VA)

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

1. FRAZIONAMENTO del 26/09/1990 Pratica n. 78321  
in atti dal 13/02/2003 (n. 2335.2/1990)

Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 21/03/2022

Ora: 14:27:46

Numero Pratica: T256531/2022

Pag: 2 - Fine

*Visura telematica esente per fini istituzionali*







Data: 21/03/2022  
Ora: 14:28:17  
Numero Pratica: T256787/2022  
Pag: 1 - Fine

Catasto terreni

## Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/03/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/03/2022

Dati identificativi: Comune di VARESE (L682A) (VA) Sezione VARESE

Foglio 9 Particella 23948

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 2,30

agrario Euro 1,64

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 5

Superficie: 636 m<sup>2</sup>

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 26/09/1990 Pratica n. 78321 in atti dal 13/02/2003 (n. 2335.4/1990)

### Dati identificativi

Comune di VARESE (L682A) (VA)

Sezione VARESE

Foglio 9 Particella 23948

FRAZIONAMENTO del 26/09/1990 Pratica n. 78321 in atti dal 13/02/2003 (n. 2335.4/1990)

### Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 2,30

agrario Euro 1,64

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 5

Superficie: 636 m<sup>2</sup>

FRAZIONAMENTO del 26/09/1990 Pratica n. 78321 in atti dal 13/02/2003 (n. 2335.4/1990)

### > Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI VARESE MUSEI CIVICI  
(CF 00441340122)

Sede in VARESE (VA)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. FRAZIONAMENTO del 26/09/1990 Pratica n. 78321 in atti dal 13/02/2003 (n. 2335.4/1990)



Data: 21/03/2022  
Ora: 14:28:43  
Numero Pratica: T256981/2022  
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

## Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/03/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/03/2022

Dati identificativi: Comune di VARESE (L682A) (VA) Sezione VARESE

Foglio 9 Particella 23951

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 3,49

agrario Euro 2,47

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4

Superficie: 796 m<sup>2</sup>

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 26/09/1990 Pratica n. 78321 in atti dal 13/02/2003 (n. 2335.5/1990)

### Dati identificativi

Comune di VARESE (L682A) (VA)

Sezione VARESE

Foglio 9 Particella 23951

FRAZIONAMENTO del 26/09/1990 Pratica n. 78321 in  
atti dal 13/02/2003 (n. 2335.5/1990)

### Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 3,49

agrario Euro 2,47

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4

Superficie: 796 m<sup>2</sup>

FRAZIONAMENTO del 26/09/1990 Pratica n. 78321 in  
atti dal 13/02/2003 (n. 2335.5/1990)

### > Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

#### > 1. COMUNE DI VARESE (CF 00441340122)

Sede in VARESE (VA)

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 22/10/1996 Pubblico ufficiale SEGRET.  
GENERALE Sede VARESE (VA) Repertorio n. 28480 -  
PU Sede VARESE (VA) Registrazione n. 3281  
registrato in data 04/11/1996 - COMPRAVENDITA  
Voltura n. 10198.1/1996 - Pratica n. 78362 in atti dal  
13/02/2003



Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 21/03/2022  
Ora: 14:28:43  
Numero Pratica: T256981/2022  
Pag: 2 - Fine

*Visura telematica esente per fini istituzionali*





Data: 21/03/2022  
Ora: 14:29:57  
Numero Pratica: T257611/2022  
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

## Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/03/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/03/2022

Dati identificativi: Comune di VARESE (L682A) (VA) Sezione VARESE  
Foglio 9 Particella 23956

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 5,56 Lire 10.761  
agrario Euro 3,92 Lire 7.596

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4

Superficie: 1.266 m<sup>2</sup>

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 26/09/1990 in atti dal 07/03/1996 C.3516/1/91 (n. 2335.900/1990)

### > Dati identificativi

Comune di VARESE (L682A) (VA)  
Sezione VARESE  
Foglio 9 Particella 23956  
Partita: 16171

FRAZIONAMENTO del 26/09/1990 in atti dal  
07/03/1996 C.3516/1/91 (n. 2335.900/1990)

### > Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 5,56 Lire 10.761  
agrario Euro 3,92 Lire 7.596  
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4  
Superficie: 1.266 m<sup>2</sup>

FRAZIONAMENTO del 26/09/1990 in atti dal  
07/03/1996 C.3516/1/91 (n. 2335.900/1990)

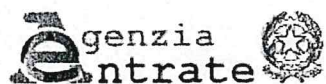
### > Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

#### > 1. COMUNE DI VARESE MUSEI CIVICI CON SEDE IN VARESE (CF 00441340122)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

1. Atto del 22/03/1991 Pubblico ufficiale SEGRETARIO  
GENERAL Sede VARESE (VA) Repertorio n. 25854 -  
UR Sede VARESE (VA) Registrazione Volume 1 n. 341  
registrato in data 28/03/1991 - n. 3516.1/1991 in atti  
dal 07/03/1996





Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 21/03/2022  
Ora: 14:29:57  
Numero Pratica: T257611/2022  
Pag: 2 - Fine

*Visura telematica esente per fini istituzionali*





Data: 21/03/2022  
Ora: 14:29:10  
Numero Pratica: T257218/2022  
Pag: 1 - Segue



Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 21/03/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/03/2022

Dati identificativi: Comune di VARESE (L682A) (VA) Sezione VARESE  
Foglio 9 Particella 23958

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,46  
agrario Euro 0,31

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 4

Superficie: 100 m<sup>2</sup>

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 26/09/1990 Pratica n. 78321 in atti dal 13/02/2003 (n. 2335.6/1990)

> **Dati identificativi**

Comune di VARESE (L682A) (VA)  
Sezione VARESE  
Foglio 9 Particella 23958

FRAZIONAMENTO del 26/09/1990 Pratica n. 78321 in  
atti dal 13/02/2003 (n. 2335.6/1990)  
Annotazione di immobile: S.R.

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 0,46  
agrario Euro 0,31

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 4

Superficie: 100 m<sup>2</sup>

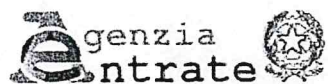
FRAZIONAMENTO del 26/09/1990 Pratica n. 78321 in  
atti dal 13/02/2003 (n. 2335.6/1990)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI VARESE (CF 00441340122)**  
Sede in VARESE (VA)  
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 22/10/1996 Pubblico ufficiale SEGRETO.  
GENERALE Sede VARESE (VA) Repertorio n. 28480 -  
PU Sede VARESE (VA) Registrazione n. 3281  
registrato in data 04/11/1996 - COMPRAVENDITA  
Voltura n. 10198.1/1996 - Pratica n. 78362 in atti dal  
13/02/2003





Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 21/03/2022  
Ora: 14:29:10  
Numero Pratica: T257218/2022  
Pag: 2 - Fine

*Visura telematica esente per fini istituzionali*





COMUNE DI  
**VARESE**

**TABELLA "A": VALORE MINIMO APPLICABILE AI FINI I.M.U.**

Tabella approvata con deliberazione della Giunta Comunale n° 597 del 22/12/2015  
P.G.T. - Piano di Governo del Territorio - approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 27 del 12/06/2014

zona O.M.I.

(vedi planimetria allegata alla presente delibera IMU .....)

AREE DEL DOCUMENTO DI PIANO (TESSUTO / AMBITO INTERESSATO)	CENTRO B1	CENTRO B2	SEMICENTRO C1	PERIFERICA D1	PERIFERICA D2	PERIFERICA D3	PERIFERICA D4	PERIFERICA D5	PERIFERICA D6	PERIFERICA D7	PERIFERICA D8	PERIFERICA D9	PERIFERICA D10
NAF	209	276	186	161	164	163	154	147	151	138	156	167	145
V1	189	183	150	141	144	144	137	124	129	118	135	148	121
V2	204	196	162	151	154	154	147	133	138	126	135	148	121
TUC-R1	142	137	113	106	108	108	103	93	96	88	101	111	91
TUC-R2	133	129	106	99	101	101	96	87	91	83	95	104	85
TUC-S			258								211		199
AES				99	101	101	96	87	91	83		133	123
TUC-PD			139	128	130	127	127	121	126	121	127	185	164
TUC-C				183	185	181	169	149	168	149	137	146	127
AC			163	142	144	143	135	129	132	121	138	211	184
AT	367	350	236	204	208	206	195		174	174	119		
AGC						122	114		114			160	142
DC			197	159		146				129			
VCON													
PAE													
ISTR 1													
ATCOMspe													
ATCOM VER													
SPORT 1													
SPORT 1													
PARK													
MOB													
CIM													
SOVR													
VER													
SERVIZI													

Stampa fiscale e identificativa:

MARCA DA BOLLO  
Ministero dell'Economia e delle Finanze  
€ 2,00  
QUE-00

01010077  
00008376  
06/12/2022 15:06:41  
40889001  
4578-00087  
CE584498815F80  
IDENTIFICATIVO: 01210870701854

0 1 21 087070 185 4

**TABELLA "B": DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE RIDUTTIVE O MAGGIORATIVE DEL VALORE**

Punto 1:	Caratteristiche dimensionali del lotto o presenza di fabbricati dai quali mantenere le distanze, o servizi (elettricoli, gas, fognature, ecc.), zone di rispetto (stradale, cimiteriale, ecc.), destinazione d'uso, terreni con suoliferi inferiori al lotto minimo edificabile che di fatto vanificano TOTALMENTE la possibilità edificatoria stabilita dal PGT	coefficiente
Punto 2:	Terreni con particolare morfologia o conformazione che necessitano di pesanti bonifiche o la realizzazione di massicce opere di sostegno o sbarramento al fine di consentire l'edificazione del suolo	0,10 0,70
Punto 3:	Terreni attraversati da servizi (elettricoli, gas, fognature, ecc.) o zone di rispetto (stradale, cimiteriale, ecc.) che consentono la PARZIALE edificazione del suolo	0,80
Punto 4:	Terreni in zona AC o AT SENZA APPROVAZIONE di piano attuativo	0,50
Punto 5:	Terreni che NON presentano alcuni dei fattori svalutativi indicati nei precedenti punti 1, 2, 3 e 4 della tabella B	1,00
Punto 6:	Terreni con superficie del lotto superiore a 3.500 mq. in zona O.M.I.: C1-D1-D2-D3-D4-D5-D6-D7-D8-D9-D10 con destinazione TUC-C o AT, ove è consentita la realizzazione di Grandi strutture di vendita o Medie strutture di vendita di terzo livello	1,50

**FORMULA PER IL CALCOLO DEL VALORE MINIMO APPLICABILE AI FINI I.M.U. - AREE PRESENTI NEL DOCUMENTO DI PIANO E DELLE REGOLE**

\_\_\_\_\_ mq del lotto/area edificabile X valorizzazione area (tabella A) \_\_\_\_\_ €/mq X \_\_\_\_\_ coefficiente riduttivo (tabella B) = VALORE AREA € \_\_\_\_\_

**FORMULA PER IL CALCOLO DEL VALORE MINIMO APPLICABILE AI FINI I.M.U. - AREE PRESENTI NEL PIANO DEI SERVIZI**

\_\_\_\_\_ mq del lotto/area edificabile X valorizzazione area (tabella A) \_\_\_\_\_ €/mq = VALORE AREA € \_\_\_\_\_





COMUNE DI  
**VARESE**

Area IX  
Gestione del Territorio



DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

### Certificato di destinazione urbanistica.

Prot. Rif. N. 0140160/2022

Vista la richiesta presentata dall'Ufficio Valorizzazione e Amministrazione del Patrimonio in data 24/11/2022;

Visti gli atti d'ufficio;

Visto il Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 in data 12/06/2014 e vigente, a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 45, dalla data del 05/11/2014;

### SI CERTIFICA

Che:

i terreni di cui ai mappali n. 23945-23948-23951-23956-23958 del Comune censuario di Varese, così come evidenziati nella mappa catastale allegata alla domanda, risultano inclusi:

- mapp. 23945-23948-23956-23958 completamente in zona "TUC-R1" - Tessuto urbano consolidato residenziale di completamento, disciplinata dai disposti previsti dall'art. 28 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- mapp. 23951:
  - maggior parte zona "TUC-R1" - Tessuto urbano consolidato residenziale di completamento, disciplinata dai disposti previsti dall'art. 28 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
  - minima parte zona "MOB" - Infrastrutture stradali, fasce di salvaguardia stradale e fasce di rispetto, disciplinata dai disposti previsti dall'art. 51 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Che i mappali di cui sopra:

- mapp. 23945-23956 completamente e mapp. 23948-23951-23958 maggior parte, ricadono entro il perimetro del Centro Edificato (Legge n. 865/1971);
- ricadono tutti completamente, entro il perimetro del Centro Abitato



COMUNE DI  
**VARESE**

Area IX  
Gestione del Territorio

- (DPR n. 495 16/12/1992), Vincoli antropici e infrastrutturali del PGT;
- ricadono tutti completamente, entro il perimetro delle Aree a Rischio Archeologico, Vincoli ecologico idrogeologici del PGT;
- non ricadono entro le porzioni di territorio comunale che sono state percorse dal fuoco (L. 21/11/2000 n. 353), Vincoli ecologico idrogeologici del PGT;
- non ricadono entro il perimetro del Parco Campo dei Fiori, Vincoli culturali paesaggistico ambientali del PGT;
- non ricadono entro altri Vincoli culturali paesaggistico ambientali del PGT;
- non ricadono entro altri Vincoli ecologico idrogeologici del PGT.

Le relative modalità attuative sono disciplinate nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole: tali norme sono direttamente accessibili sul sito internet: [www.comune.varese.it](http://www.comune.varese.it)

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (ai sensi del D.P.R. 445/2000 art. 40).

Si rilascia in carta semplice ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 e per gli usi consentiti dalla legge.



**IL DIRIGENTE CAPO AREA IX**  
Gestione del Territorio  
(Arch. Gianluca Gardelli)

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
Arch. Gianluca Gardelli

Documento firmato digitalmente e conservato dal Comune di Varese ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. n. 39/1993 si indica che il documento è stato firmato da: GARDELLI GIANLUCA in data 28/11/202