



Viale Italia, 53  
21053 Castellanza (Va)  
mobile 3939421679  
  
p.iva 02847970122  
c.f. FLPLCU70A16C139T

ARCHITETTURA  
PIANIFICAZIONE  
CONSULENZA

Ordine degli Architetti P.P.C. di Varese n. 1552  
Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice Tribunale di Busto Arsizio  
A4U architectures for YOU partner

[progettiamosoluzioni.it](http://progettiamosoluzioni.it)

Spett.le  
SUE SARONNO  
URBANISTICA  
Arch. Sergio Landoni  
p.c. Arch. Eriberto Sala

[comune.saronno@secmail.it](mailto:comune.saronno@secmail.it)

Saronno, 17 febbraio 2025

oggetto: PA VIA SAN GIUSEPPE prot. del 20/06/2022 e seguenti  
**DICHIARAZIONE STATO LEGITTIMO ai sensi art. 9bis DPR 380/2001**

Il sottoscritto dott. arch. Luca Filippini, in qualità di professionista incaricato dalla proprietà Quattro s.r.l. con sede in Saronno VA via Leonardo da Vinci 14, in riferimento al PA in in oggetto e all'immobile ubicato in Saronno via San Giuseppe 103 meglio identificato al NCEU fg. 9 mapp. 12 sub. 501

#### RICHIAMATA

la documentazione già allegata all'istanza del 20/06/2022 che qui si intende ingralmente richiamata e precisamente costituita da

- atto di provenienza a rogito notaio Paola Cianci di Saronno del 27/11/2019 rep. n. 43281 racc. n. 31743,
- planimetria catastale allegata all'atto di cui sopra riferita all'immobile meglio identificato al Nceu fg. 9 mapp. 12 sub. 501 redatta dal geom. Gottardello Gilberto,
- richiesta di accesso agli atti amministrativi depositata dal professionista incaricato dalla scrivente Arch. Luca Filippini in data 11/06/2020,
- visura camerale società Cattaneo di Preziosa Gian Franco & C. s.a.s.,
- Tavola 2 del PA “Stato di fatto” a firma Arch. Luca Filippini quale progettista del PA e Sig.re Luca Ancona quale Amministratore della proprietà Quattro s.r.l.,
- documentazione fotografica allegata all'Istanza di PA a documentazione dello stato di fatto,

DATO ATTO che

- nell'atto di provenienza (ALLEGATO 1) la parte venditrice dichiara che
  - 1) l'immobile è conforme alla planimetria depositata in catasto e che vi è altresì piena conformità alla situazione di fatto, dei dati catastali e della planimetria,
  - 2) le opere relative all'immobile oggetto di compravendita sono iniziate anteriormente al 01.09.1967,
  - 3) successivamente all'edificazione originaria non sono state apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi,
  
- la planimetria catastale allegata all'atto di provenienza (ALLEGATO 2) corrisponde effettivamente con lo stato di fatto riscontrato alla data di acquisto e tuttora riscontrabile in sito,
  
- la richiesta di accesso agli atti amministrativi (ALLEGATO 3) depositati presso gli uffici comunali dal professionista incaricato dalla scrivente ha dato esito negativo e nessun documento è stato reperito dall'Ente e fornito allo scrivente,
  
- attentamente visionata la visura camerale della società Cattaneo di Preziosa Gian Franco & C. s.a.s. (ALLEGATO 4) è possibile desumere che
  - 1) la citata società svolgeva attività di “commercio di legna, carbone, gas liquidi, gasolio e kerosene”,
  - 2) la citata società ha svolto tale attività presso l'immobile oggetto della presente in Saronno VA via San Giuseppe 103 a tutto il 03.08.2016 quando con atto notaio del Chiambretti del 27.07.2016 rep. n. 208027 racc. n. 49598 ha trasferito la sede sociale come desumibile a pagina 7 della visura,
  - 3) la destinazione urbanistica/catastale, in quanto immobile utilizzato da società commerciale come attestato dalla visura camerale allegata, risulta artigianale/commerciale al servizio dell'attività aziendale e comunque non residenziale,
  
- lo stato di fatto rappresentato nella Tavola 2 del PA (ALLEGATO 5) rappresenta esattamente quanto rilevato e rilevabile in sito e del tutto compatibile con la rappresentazione planimetrica indicata nella documentazione catastale disponibile,
  
- la documentazione fotografica (ALLEGATO 6) rappresentativa dello stato di fatto,

tutto ciò PREMESSO

a seguito della Vs richiesta di integrazione relativa allo stato legittimo dell'immobile oggetto di PA di cui al prot. n. 32178 del 25.07.2024 (ALLEGATO 7), si sono resi necessari degli ulteriori accertamenti e verifiche al fine di accertare lo stato legittimo dell'immobile esistente e pertanto lo scrivente arch. Luca Filippini, incaricato in tale data dalla proprietà a redigere attestazione di stato legittimo, ha provveduto a

- richiedere accesso agli atti depositati presso all'ufficio Archivio del Comune di Saronno con gli esiti contenuti nella dichiarazione rilasciata dal Responsabile EQ dott. Zirilli di cui al prot. n. 35986 del

27.08.2024 (ALLEGATO 8) che conferma totalmente le dichiarazioni sinora rese dal sig.re Luca Ancona in fase di istruttoria della pratica e testualmente indica “ *In seguito alla Vostra richiesta di accesso agli atti prot. N. 31061/2024 si comunica che la pratica di costruzione della tettoia sita in Via S. Giuseppe 27 (attribuzione numero storico) intestata a Busnelli Maria in Zanzottera, come da planimetria catastale da voi allegata, non risulta nel repertorio delle pratiche di Edilizia Privata* ” qui di seguito riportata:



**Area Servizi – Nucleo Gestione documentale Digitale**

**CITTA' DI SARONNO - Provincia di Varese**

Cat. I CI 6

*Egregio  
Luca Ancona  
Via Edison  
22072 CERMENATE  
I.filippini@progettiamosoluzioni.it*

**Oggetto: Richiesta accesso agli atti immobile Via S. Giuseppe 103**

In seguito alla Vostra richiesta di accesso agli atti prot. N. 31061/2024 si comunica che la pratica di costruzione della tettoia sita in Via S. Giuseppe 27 (attribuzione numero storico) intestata a Busnelli Maria in Zanzottera, come da planimetria catastale da voi allegata, non risulta nel repertorio delle pratiche di Edilizia Privata.

L'ufficio archivio resta a disposizione per eventuali chiarimenti (referente Renoldi Patrizia).

Cordiali saluti.



IGOR  
GRAZIANO  
GIUSEPPE  
ZIRILLI  
27.08.2024  
13:52:01  
GMT+02:00

*Il Responsabile EQ  
Dipartimento Servizi Istituzionali  
dott. Igor Zirilli*

(documento firmato digitalmente)

COMUNE DI SARONNO - c. 1441 - REG. UFF. - 0035996 - Uscita - 27/08/2024 - 15:52

- richiedere copia delle planimetrie storiche depositate all'Ufficio Tecnico Erariale di Varese riuscendo a reperire la planimetria catastale di primo impianto (ALLEGATO 9) rappresentante lo stato dichiarato ai fini catastali nella Scheda n. 25729226 intestata a Busnelli Maria in Zanzottera del 30.12.1939, qui di seguito rappresentata:

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
 (R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1950 (N. 1052))

Perimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 25729226  
 Comune Saronno Ditta Busnelli Maria in Zanzoffero  
 Via S. Giuseppe 27  
Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. D. L. 13 aprile 1950 (N. 1052))

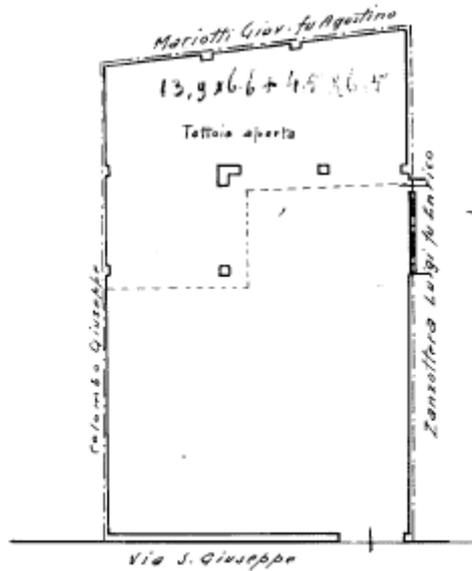
COMUNE

di

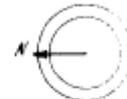
Talloncino di riscontro  
 DELLA  
 SCHEDA NUMERO

25729226

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere recitato e cura del dichiarante nella planimetria (riproducendo la scala immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi al notaio dell'Ufficio T del R. D. L. 13 aprile 1950 (N. 1052).



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata dal dichiarante

(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

Iscritto all'Albo de

della Provincia di

Data 30-4-1950

Firma Busnelli Maria in Zanzoffero

## ANALISI DELLA NUOVA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Dall'attenta analisi della documentazione occorre constatare l'assenza di eventuali titoli abilitativi rilasciati per l'immobile oggetto della presente, per contro la presenza della planimetria catastale di primo impianto costituisce una certa rappresentazione di quanto realizzato.

La mancanza di rappresentazione del piano primo e del soppalco all'interno della citata planimetria catastale non deve risultare fuorviante in quanto alla data di redazione della scheda di primo impianto – ovvero 30.12.1939 - la rappresentazione grafica risultava approssimata rispetto ai criteri odierni e la finalità dell'elaborato grafico risultava finalizzata alla situazione tributaria e non inerente la reale distribuzione dell'u.i.

Ad ogni modo le finiture, la tipologia e le caratteristiche dei materiali che compongono l'attuale tettoia distribuita su tre livelli – piano terra, piano primo e piano soppalco – sono tali da poterne indicare la medesima epoca di realizzazione, ovvero gli ultimi anni '30 e il successivo accatastamento del 1939, sia per la tettoia di piano terra graficamente rappresentata sia per i piani primo e soppalco.

Il tutto come meglio rappresentato dalla seguente relazione fotografica.



Tettoia vista dall'ingresso carraio su via San Giuseppe



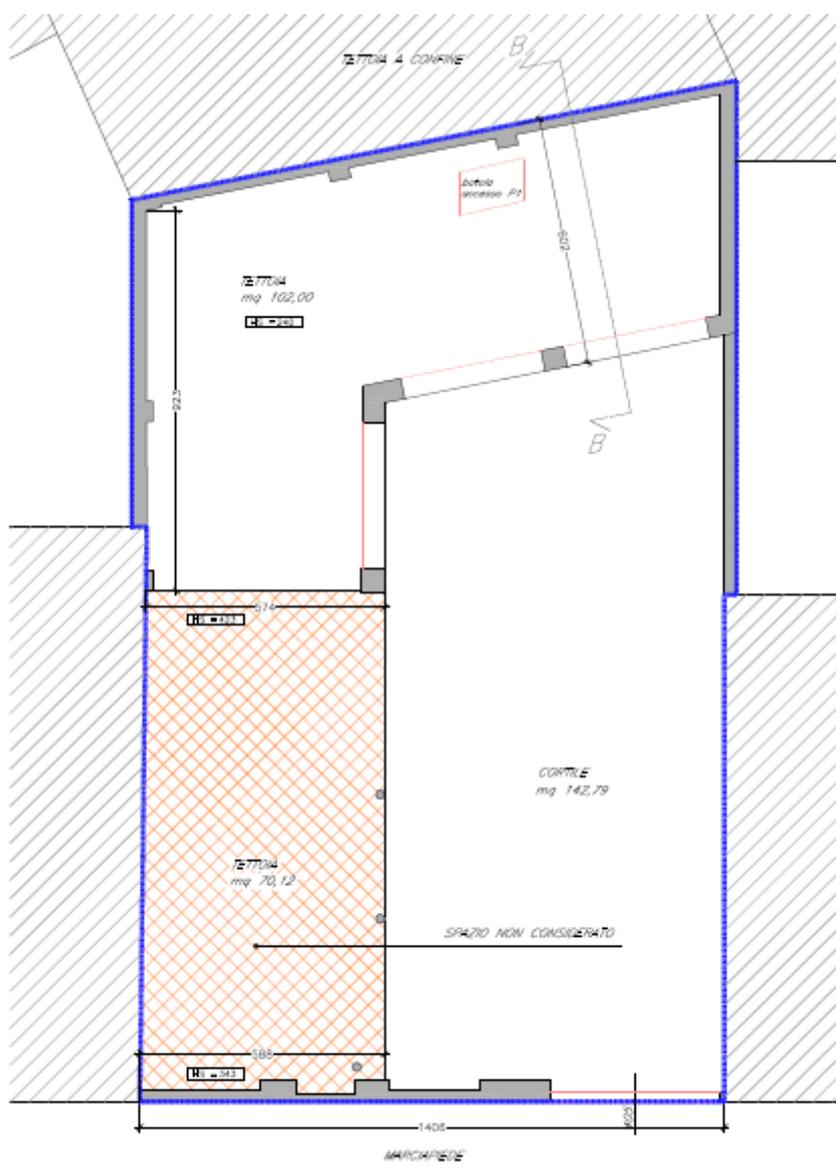
Vista dell'impalcato di piano primo e piano soppalco



Vista dell'impalcato di piano primo e piano soppalco

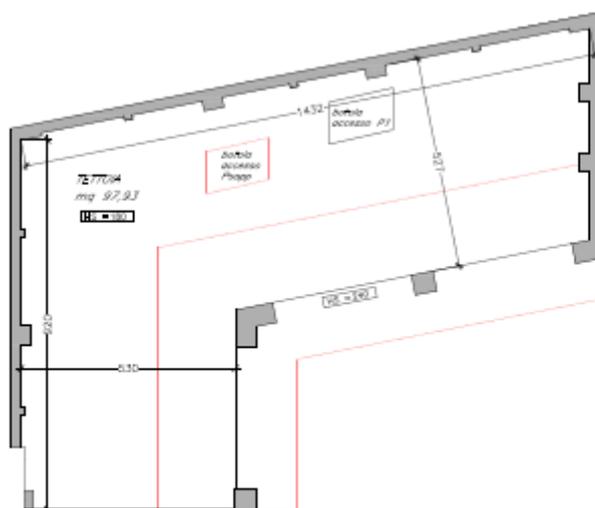
Dall'approfondita analisi dell'ulteriore documentazione reperita, costituita fundamentalmente dalla dichiarazione dell'Archivio comunale e dalla Scheda di primo impianto, è stato inoltre possibile verificare che per il prolungamento della tettoia lungo il confine nord a chiudersi sulla via San Giuseppe non è stato possibile reperire documentazione che ne attesti in maniera certa la legittimità (porzione retinata di colore arancio) e, pertanto non verrà considerata nella successiva dichiarazione e ai fini del calcolo della SIp esistente.

La rappresentazione dello stato legittimo dell'immobile oggetto della presente è riassumibile negli elaborati grafici di seguito allegati.

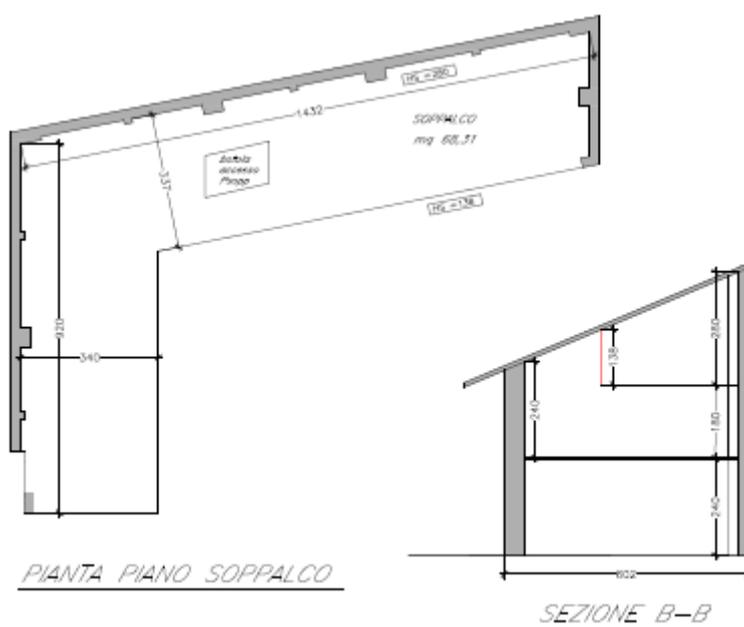


PIANTA PIANO TERRA

VIA SAN GIUSEPPE



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SOPPALCO

SEZIONE B-B

Sulla scorta di tale documentazione la SLP esistente in stato di fatto – di cui è possibile attestarne lo stato legittimo – assurge a **mq 301,17** così come risulta dal seguente conteggio analitico:

$$SLP \text{ Sdf} = [\text{Tettoia pT} + \text{Tettoia p1}] + \text{Tettoia soppalco} = [(1,54 \cdot (5,75 + 5,74) / 2) + (6,07 \cdot (3,01 + 7,94) / 2) + (6,02 \cdot (8,65 + 14,84) / 2)] \cdot 2 + [(3,62 \cdot (11,11 + 14,84) / 2) + (3,65 \cdot (7,94 + 4,98) / 2) + (1,54 + 3,31)] = \text{mq } 301,17$$

Tutto ciò RICHIAMATO, PRECISATO E PREMESSO

Io scrivente dott. arch. Luca Filippini, in qualità di professionista incaricato dalla proprietà Quattro s.r.l. con sede in Saronno VA via Leonardo da Vinci 14, in riferimento al PA in oggetto e all'immobile ubicato in Saronno via San Giuseppe 103 meglio identificato al NCEU fg. 9 mapp. 12 sub. 501

**ai sensi dell'art. 9bis del Dpr 380/2001**

con particolare riferimento al paragrafo in cui si indica che *"...per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti..."*

DICHIARA che

lo stato legittimo dell'immobile oggetto della presente risulta quello rappresentato nella planimetria catastale originaria di primo impianto - *quale elemento probante l'epoca di realizzazione dell'immobile* - di cui alla Scheda n. 25729226 intestata a Busnelli Maria in Zanzottera del 30.12.1939 (ALLEGATO 9) completa dei relativi impalcati di piano primo e piano soppalco, in quanto univocamente identificabili con il medesimo periodo costruttivo, per una Superficie Lorda di Pavimento (Slp) pari a mq 301,17 così come meglio esposto in narrativa.

Si precisa inoltre che la destinazione urbanistica della specificata Slp è da ritenersi, sulla scorta della visura camerale della società Cattaneo di Preziona Gian Franco & C. s.a.s., che ha svolto la propria attività all'interno dell'immobile in oggetto a tutto l'agosto 2016, *di carattere artigianale/commerciale e comunque non residenziale.*

\* \* \*

Allegati alla presente su fascicoli separati:

- 1) atto di provenienza a rogito notaio Cianci,
- 2) planimetria catastale allegata all'atto di provenienza,
- 3) istanza di accesso agli atti 2020,
- 4) visura camerale società Cattaneo di Preziosa Gian Franco & C. s.a.s.,
- 5) Tav. 2 PA,
- 6) relazione fotografica,
- 7) richiesta integrazioni PA,
- 8) esito accesso atti archivio storico 2024,
- 9) planimetria catastale primo impianto 1939.

\* \* \*

In fede

Dott. Arch. Luca Filippini



*Luca Filippini*