

/ Versione 1.0 / SETTEMBRE 2025/

SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE

ART. 8 DPR 160/2010 ART.97 LR 12/2005

Ristrutturazione di fabbricato sito in Angera via Libertà 11 in area identificata dal PGT quale "areale agronaturale agricolo di valenza paesaggistico ambientale" al fine dell'inserimento della funzione di foresteria aziendale.

VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA DEL FABBRICATO ESISTENTE



PROVINCIA DI
VARESE



COMUNE DI
ANGERÀ



STUDIO TECNICO CASTELLI S.R.L.
Redazione Rapporto Preliminare VAS



P.I.\C.F. 02426270126
Via Monteggia, 38
21014 – Laveno Mombello (VA)
Off. +39 0332 651693
info@studiotecnicocastelli.eu
info@pec.studiotecnicocastelli.eu

dr Giovanni Castelli
Responsabile del progetto

Arch. Davide Binda
Dr Agronomo Paolo Sonvico
Arch. Letizia Mariotto
Arch. Annalisa Marzoli

Immobiliare GM Srl
Proponente

Probiotical Spa
Via Enrico Mattei, 3,
28100 Novara NO



SOMMARIO

PREMESSA.....	4
/ 1. INQUADRAMENTO CATASTALE.....	5
/ 2. TITOLI EDILIZI	7
/ 3. STATO DI FATTO.....	13
/ 3.1. Stato dell'immobile.....	13
/ 3.2. Riconoscere fotografica.....	14
/ 4. VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA.....	20
/ 4.1. Superficie coperta	20
/ 4.2. Volume.....	21
/ 4.3. Altezza massima.....	22
/ 4.3.1. Sintesi delle verifiche	24
/ 4.4. Verifica dimensioni.....	24
/ 5. Conclusioni.....	25

PREMESSA

La società Immobiliare GM, per conto della Probiotical S.p.A., con sede in via Enrico Mattei 3, 28100 Novara, intende realizzare un intervento volto alla realizzazione della propria foresteria aziendale in un'area sita ad Angera, lungo via Libertà n. 11, dove attualmente sorge il fabbricato dismesso dell'ex Albergo Lido.

La presente relazione ha lo scopo di attestare la conformità urbanistica dell'edificio esistente rispetto a quanto assentito dai titoli edilizi che ne hanno autorizzato la realizzazione.

1. INQUADRAMENTO CATASTALE

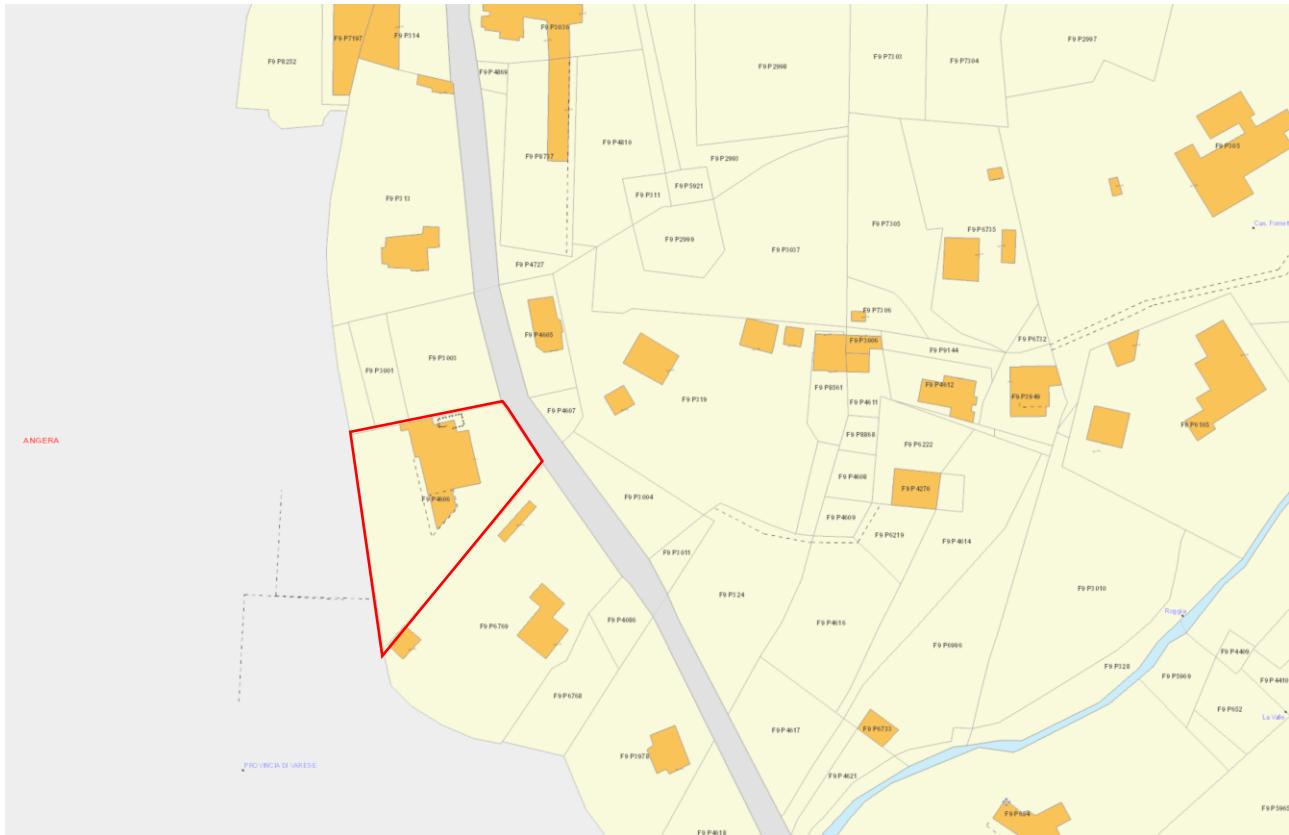


Figura 1 - Mappe catastali - Geoportale Lombardia

L'area oggetto di valutazione è catastalmente così censita nel Comune di Angera:

Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
Terreni	-	9	4606	-
Fabbricati	AN	4	4606	501

Vengono di seguito riportate le visure catastali effettuate:



/ 2. TITOLI EDILIZI

In data 09/07/2024 è stato effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Angera.

Nel presente capitolo sono elencate e descritte le pratiche edilizie rinvenute negli archivi comunali.

Si precisa che l'archivio comunale conserva documentazione a partire dall'anno 1956 e che, pertanto, non è stato possibile reperire atti antecedenti a tale data.

Pratica n. 10 del 1958

Ampliamento fabbricato esistente sito in viale Libertà

PROTOCOLLO	OGGETTO
Prot. 2650 del 19/04/1958	Intestatario: Morandi Luigi Dante Oggetto: Richiesta di licenza di costruire per n. 2 locali e n. 1 terrazza, come da disegni
	Richiesta da parte del Comune di: - denuncia opere in cemento armato - autorizzazione della sovrintendenza ai Monumenti della Lombardia
	Parere preventivo favorevole Vigili del Fuoco in attesa di collaudo strutture
Prot. 1078 del 20/02/1960	Collaudo positivo delle strutture in cemento armato

Pratica n. 25 del 1962

Modifiche interne

PROTOCOLLO E DATA	OGGETTO
Prot. 1271 del 23/02/1962	Intestatario: Morandi Luigi Dante Richiesta licenza edilizia per demolizione muratura nel salone/pranzo e posa trave con n. 2 putrelle HP 30 e colonna in acciaio diam. 25 cm
10/04/1962	Nulla osta per esecuzione opere

Pratica n. 129 del 1970

Risanamento e ampliamento edificio adibito ad industria alberghiera

PROTOCOLLO E DATA	OGGETTO
5/11/1970	Intestatario: Marin Luciano Presentazione progetto di risanamento e ampliamento

Seduta del 22/12/1970	Parere favorevole della commissione edilizia salvo benessere della sovrintendenza
Prot. 21175 del 23.03.1973	Rilascio agibilità da parte dei Vigili del Fuoco in data 25.06.1973
23/09/1975	Agibilità parziale rilasciata dal Comune per: <ul style="list-style-type: none"> - Piano terra - Secondo piano - Sottotetto
Prot. 3115 del 12/05/1971	Prima variante del progetto non approvata dalla sovrintendenza Rif. Nota n. 3321 del 4.5.1971: conservazione delle facciate e della tipologia di copertura
Prot n. 528 del 3/06/1971	Seconda variante del progetto non approvata dalla sovrintendenza. Richiesta di modifica al progetto della copertura e maggiori dettagli su colori e materiali.
20/11/1970	Prescrizioni progettuali da parte dei Vigili del Fuoco
Prot. 4924 del 8/06/1971	Nulla osta della sovrintendenza
Prot. 217 del 27/08/1971	Nulla osta del comune di Angera per esecuzione lavori

Pratica n. 4 del 1986

Costruzione di cantina ripostiglio interrata

PROTOCOLLO E DATA	OGGETTO
Luglio 1986	Intestatario: Marin Luciano Concessione edilizia per costruzione di cantina ripostiglio interrata
Prot. 3913 del 10/05/1986	Parere favorevole della Sovrintendenza
Prot. 10598 del 4/04/1986	Autorizzazione di Regione Lombardia
3/07/1986	Concessione edilizia da parte del Comune di Angera

Pratica n. 78 del 1991

Nuova recinzione

PROTOCOLLO E DATA	OGGETTO
Prot. 159/1 del 31/03/1991	Intestatario: Marin Luciano Concessione del terreno al mappale n. 3323 da parte del Genio Civile di Varese
Prot. 3849 del 28/03/1991	Richiesta di recinzione del mappale 3323 in concessione. Rete metallica colore verde (h. 1,50 m) e paline in ferro.
Prot. 1594 del 13/03/1991	Verbale di consegna del mappale 3323 con sopralluogo in loco
21 aprile 1992	Autorizzazione alla realizzazione della recinzione senza mascherature al lago
	Richiesta di revoca autorizzazione n. 78/91 da parte degli eredi Brovelli, in causa contro Regione Lombardia per la rivendica del legittimo possesso dell'area
	Risposta del Comune di Angera: il mappale 3323 fa parte del Demanio Pubblico e dunque può essere dato in concessione. L'autorizzazione 78/91 non viene revocata.
Prot. 2155/2490 del 26/02/1993	Richiesta da parte del Comune di un parere legale per la concessione

Allo stato attuale il mappale 3323 al foglio 9 con superficie catastale di 200 mq, risulta di proprietà di n. 5 intestatari: Brovelli Giovanna, Brovelli Savina, Brovelli Paola, Brovelli Patrizia e Brovelli Pietro.

Pratica n. 53 del 1995

Condono

PROTOCOLLO E DATA	OGGETTO
Prot. 2902 del 28/02/1995	<p>Intestatario: Marin Luciano</p> <p>Domanda di condono edilizio per una superficie di 203, 83 mq</p> <p>P -1: servizio igienico e locale deposito</p> <p>P.T.: tettoia, locale lavapiatti e sala da pranzo</p> <p>P. 3: n. 4 bagni</p> <p>Divisioni interne e modifica aperture esterne difformi dalla concessione edilizia</p> <p>Opere eseguite entro il 15/03/1985</p>
27/03/1996	Concessione in sanatoria da parte del Comune di Angera

Pratica n. 22 del 1997

Centrale termica

PROTOCOLLO E DATA	OGGETTO
Prot. 1641 del 7/02/1997	<p>Intestatario: Marin Luciano</p> <p>Richiesta per modifica tavolati interni e aperture per adeguamento centrale termica</p>
Prot. 5169 del 18/04/1997	Parere favorevole del Servizio Igiene Pubblica Ambientale
Prot. 97/1641 del 4/06/1997	Rilascio concessione edilizia n. 22

Pratica n. 100 del 1999

Centrale termica

PROTOCOLLO E DATA	OGGETTO
Prot. 7605 del 20/05/1999	<p>Intestatario: Marin Luciano</p> <p>Richiesta per modifica tavolati interni e aperture per adeguamento centrale termica</p>
Prot. 1448 del 16/01/1997	Parere favorevole dei Vigili del Fuoco
Prot. 99/7605 del 25/10/1999	Rilascio concessione edilizia

Pratica n. 111 del 1999

Manutenzione straordinaria

PROTOCOLLO E DATA	OGGETTO
Prot. 7938 del 26/05/1999	Intestatario: Marin Luciano Richiesta di autorizzazione edilizia per manutenzione straordinaria (no modifica prospetti e superficie) per il locale lavapiatti
Prot. 99/7938 del 19/07/1999 Pratica n. 64/99	Autorizzazione edilizia per le opere

Pratica n. 146 del 2000

Variante pratica 111/99 per manutenzione straordinaria

PROTOCOLLO E DATA	OGGETTO
	Intestatario: Marin Luciano Richiesta di variante in corso d'opera della concessione edilizia 64/99 per adeguamento centrale termica, locale lavapiatti, creazione di canna fumaria
52/2000	Autorizzazione paesaggistica all'esecuzione delle opere

Pratica n. 22 del 2002

Variante in corso d'opera pratica 100/99 per adeguamento centrale termica

PROTOCOLLO E DATA	OGGETTO
Prot. 1715 del 31/01/2002	Intestatario: Marin Luciano DIA Richiesta di variante in corso d'opera della concessione edilizia 100/99 per modifica tavolati interni e aperture per adeguamento centrale termica
Prot. 18106 del 18/06/2002	Parere contrario dei Vigili del Fuoco per la variante del progetto da loro precedentemente approvato
2/07/2002	Nota del Comune per modifica DIA
Prot. 18753 del 20/12/2002	Parere favorevole dei Vigili del Fuoco

Pratica n. 49 del 2012

Costruzione terrazza

PROTOCOLLO E DATA	OGGETTO
Prot. 10827 del 9/09/2011	Domanda per autorizzazione paesaggistica
23/12	Autorizzazione paesaggistica all'esecuzione delle opere dopo silenzio assenso della sovrintendenza
17/10/2011 n. 7	Parere sospeso Commissione per il Paesaggio
1/12/2011 n. 9	Parere favorevole Commissione per il Paesaggio con delle condizioni da rispettare
27/02/2012 n. 2	Parere favorevole Commissione per il Paesaggio
Prot. 2990 del 23/03/2012 n. 49/12	SCIA per realizzazione di terrazza in muratura adiacente al fabbricato di proprietà

Pratica 37 del 2015

Rifacimento servizi igienici

PROTOCOLLO E DATA	OGGETTO
3/03/2015	C.I.A. per manutenzione straordinaria: rifacimento di n. 18 servizi igienici

Pratica 102 del 2015

Rifacimento servizi igienici

PROTOCOLLO E DATA	OGGETTO
Prot. 4708 del 7/05/2015	S.U.A.P. per rifacimento completo servizi igienici

Pratica 23 del 2024

Paesaggistica per ristrutturazione e cambio d'uso

PROTOCOLLO E DATA	OGGETTO
	Richiesta di autorizzazione paesaggistica per opere di ristrutturazione e cambio d'uso da ricettivo a residenziale
Verbale n. 4 del 7/06/2024	Parere favorevole della Commissione per il paesaggio

/ 3. STATO DI FATTO

/ 3.1. Stato dell'immobile

L'accesso principale all'unità immobiliare avviene tramite un varco carraio prospiciente la Strada Provinciale n. 4.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra, oltre a un sottotetto abitabile e un piano seminterrato. Attualmente, l'edificio risulta in stato di dismissione mentre precedentemente era adibito a struttura ricettiva con annessa attività di ristorazione.

Il piano terra, dove è collocato l'ingresso principale, accoglieva le funzioni comuni, quali reception, sala ristorante e locali accessori, oltre ai locali di preparazione e somministrazione degli alimenti. Il collegamento tra i diversi livelli è garantito da una scala interna e da un ascensore.

I piani primo, secondo e terzo ospitavano le camere dell'albergo, mentre al primo livello seminterrato si collocavano ulteriori camere, oltre a locali tecnici e di servizio.

L'area pertinenziale compresa tra il fabbricato e la sede stradale è prevalentemente pavimentata ed è destinata a parcheggi, viabilità interna e spazi di manovra. L'area posta tra l'edificio e il fronte lacustre è invece sistemata a verde con terrazzamenti.

Come documentato nella relazione tecnica, l'immobile è il risultato di un processo edificatorio avviato in epoca antecedente al 1956, con successivi interventi di trasformazione e ampliamento realizzati in epoche successive, fino a configurare l'attuale stato di fatto. Si ipotizza infatti che la costruzione del primo nucleo del fabbricato possa essere fatta risalire attorno all'anno 1950.

L'immobile è caratterizzato da un sistema costruttivo misto, sedimentatosi nei diversi interventi ristrutturativi e ampliativi occorsi negli anni.

/ 3.2. Ricognizione fotografica



Figura 2 - Prospetto est - lato strada

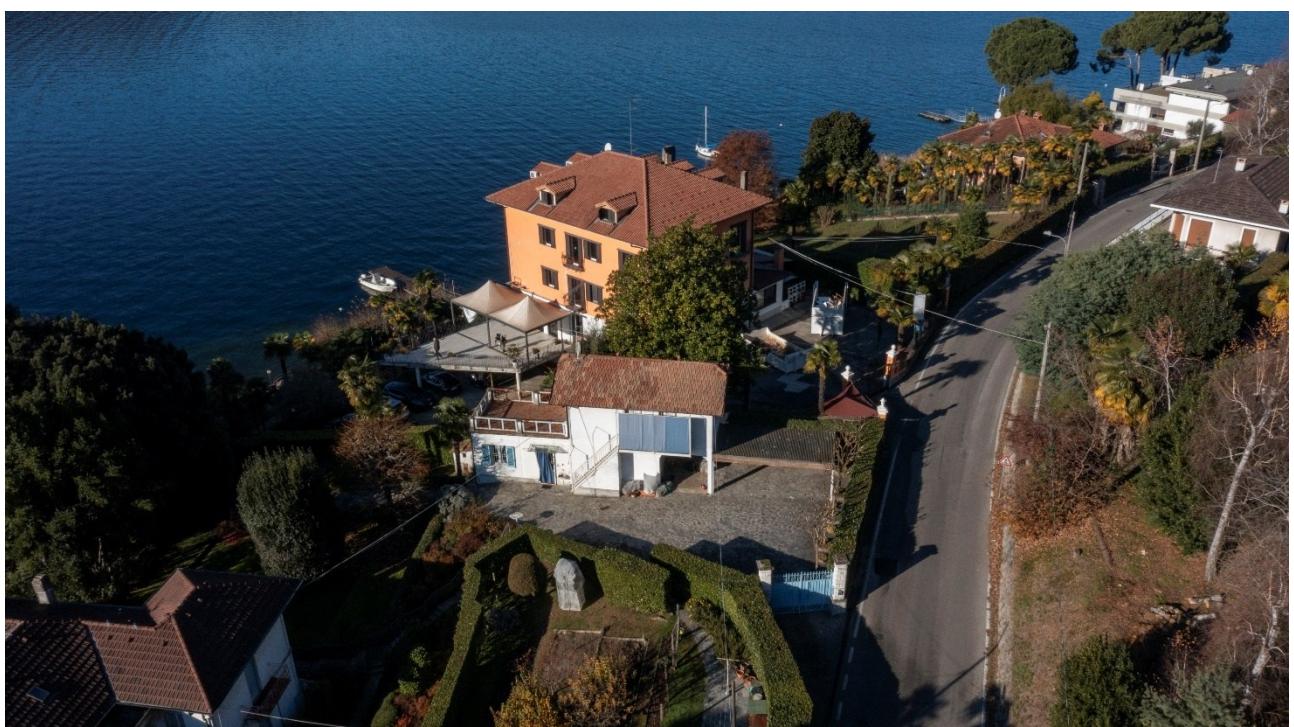


Figura 3 - Prospetto sud











/ 4. VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA

Ai fini della verifica di conformità urbanistica è stato effettuato un confronto tra il rilievo dello stato di fatto e quanto complessivamente assentito nelle pratiche edilizie pregresse.

A tal fine è stata eseguita anche la ricostruzione grafica delle opere autorizzate, a partire dal condono edilizio del 1995.

L'analisi è stata quindi condotta sulle principali grandezze urbanistiche.

Le verifiche della tolleranza in seguito riportata tiene a valere anche ai fini paesaggistici ai fini della verifica di quanto disposto al punto A.31 del DPR 31/2017.

/ 4.1. Superficie coperta

La superficie coperta viene di seguito calcolata conformemente all'art. 2 comma 2 lett.c del PGT vigente:
"misura in m² la superficie della proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici; sono esclusi dal computo della Sc i cornicioni, le pensiline, bow-window ed i balconi aggettanti per non più di 1,50 m dal filo del fabbricato e le superfici di manufatti per la raccolta dei rifiuti e la distribuzione energetica a servizio di più edifici. In caso di aggetti di sporgenza maggiore, dal calcolo si sottrae comunque la fascia sino a m 1,50."

Stato di fatto

La dimostrazione grafica di tali calcoli è riportata nella tavola A08.

Superficie coperta	
Sc1	383.50 mq
Sc2	56.50 mq
Sc3	6.70 mq
	446.70 mq

Stato legittimo

La dimostrazione grafica di tali calcoli è riportata nella tavola A08.

Superficie coperta	
Sc1	378.70 mq
Sc2	57.40 mq
Sc3	4.60 mq
Sc4	0.80 mq
	441.50 mq

/ 4.2. Volume

Il volume viene di seguito calcolato ai sensi del PGT vigente moltiplicando la Slp di ciascun piano per l'altezza interna tra calpestio e intradosso del solaio. Altresì la Slp viene quindi calcolata ai sensi del comma2 lettera a dell'art 2.

Stato di fatto

La dimostrazione grafica di tali calcoli è riportata nella tavola A08.

Superficie linda di pavimento e Volume			
Slp-1	316.86 mq		856.29 mc
-1a	163.16 mq	2.70 m	440.53 mc
-1b	80.49 mq	2.65 m	213.30 mc
-1c	4.96 mq	2.20 m	10.91 mc
-1d	29.84 mq	2.85 m	85.04 mc
-1e	28.00 mq	2.80 m	78.40 mc
-1f	10.41 mq	2.70 m	28.11 mc
 Slp-0	 338.70 mq		 1017.04 mc
-0a	78.11 mq	3.05 m	238.24 mc
-0b	85.91 mq	2.65 m	227.66 mc
-0c	156.71 mq	3.15 m	493.64 mc
-0d	17.97 mq	3.20 m	57.50 mc
 Slp+1	 196.75 mq		 621.83 mc
+1a	77.66 mq	3.10 m	240.75 mc
+1b	119.09 mq	3.20 m	381.09 mc
 Slp+2	 196.75 mq	 2.90 m	 570.58 mc
 Slp+3	 125.50 mq	 2.41 m	 302.30 mc
	 1174.56 mq		 3368.04 mc

Stato di legittimo

La dimostrazione grafica di tali calcoli è riportata nella tavola A08.

Superficie linda di pavimento e Volume			
Slp-1	318.39 mq		863.67 mc
-1a	160.92 mq	2.70 m	434.48 mc
-1b	57.01 mq	2.70 m	153.93 mc
-1c	30.13 mq	2.60 m	78.34 mc
-1d	70.33 mq	2.80 m	196.92 mc

Slp-0	334.01 mq		971.76 mc
-0a	191.56 mq	3.05 m	584.26 mc
-0b	84.67 mq	2.70 m	228.61 mc
-0c	57.78 mq	2.75 m	158.90 mc
Slp+1	195.60 mq	3.15 m	616.14 mc
Slp+2	195.60 mq	2.90 m	567.24 mc
Slp+3	123.80 mq	2.64 m	326.90 mc
	1167.40 mq		3345.72 mc

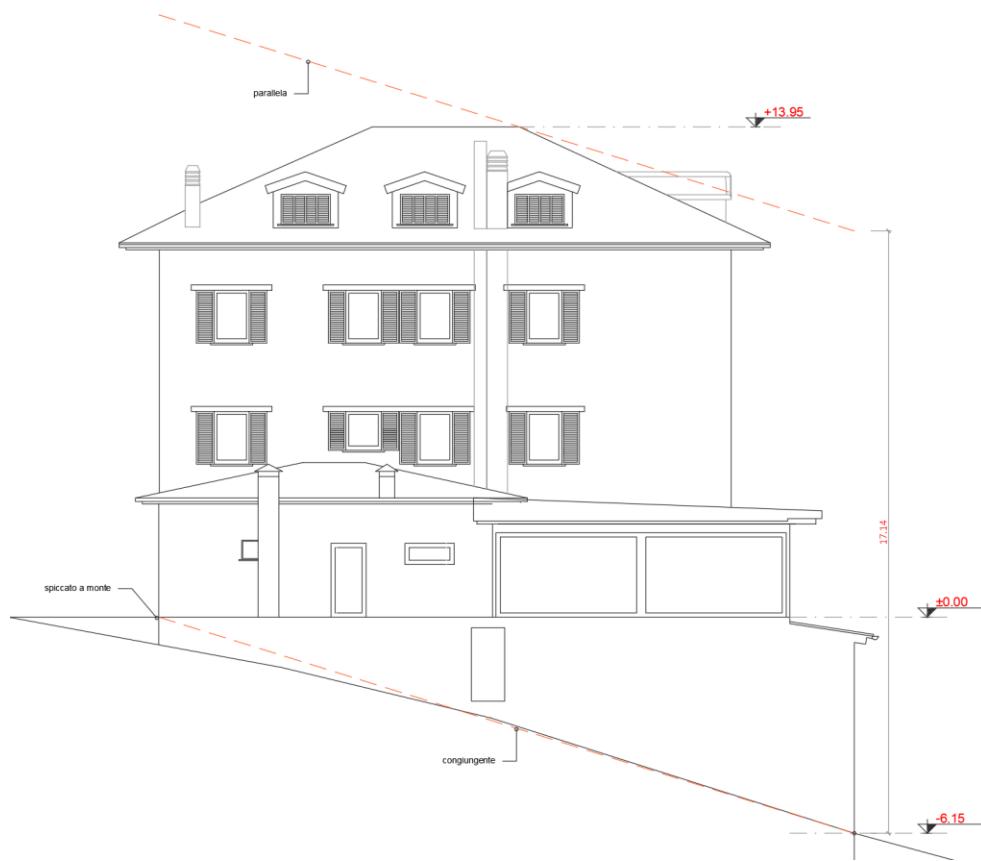
/ 4.3. Altezza massima

L'altezza dei fabbricati è così definita dal Piano delle Regole:

In caso di terreno pianeggiante è l'altezza in metri misurata fra la quota zero ed il punto più elevato della copertura (estradosso del tetto). Nel caso di terreno acclive, il punto più elevato della copertura non può esorbitare rispetto al piano posto parallelamente al piano passante per la linea di spiccato a valle e quella di spiccato a monte la cui distanza da quest'ultimo, misurata lungo la verticale, sia uguale all'H massima ammessa.

L'altezza massima urbanistica viene pertanto così determinata graficamente nello stato di fatto e di progetto:

Stato di fatto



Stato legittimo



/ 4.3.1. Sintesi delle verifiche

Nella tabella che segue vengono riassunte le grandezze urbanistiche di progetto e raffrontate tra loro in relazione alle tolleranze previste dall'art. 34 bis del D.lgs 380/2001:

	Stato legittimo		Stato di fatto		Tolleranza 2%		Verifica		
	A		B		C=A*2%		D = B-A		Tolleranza
Sf - Superficie fondiaria	2143.12 mq								
Slp	1'167.40	mq	1'174.56	mq	23.35	mq	< 7.16	mq	VERIFICATO
V	3'345.72	mc	3'368.04	mc	66.91	mc	< 22.33	mc	VERIFICATO
Sc	441.50	mq	446.70	mq	8.83	mq	< 5.20	mq	VERIFICATO
Altezza massima	17.00	m	17.14	m	0.34	m	< 0.14	m	VERIFICATO

/ 4.4. Verifica dimensioni

Nella tavola A08 è stata inoltre verificata la tolleranza dimensionale del fabbricato per ciascun piano. Anche in questo caso è stato riscontrato che gli scostamenti si mantengono entro la tolleranza del 2%.

/ 5. CONCLUSIONI

L'analisi svolta ha previsto:

- l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Angera e la raccolta di tutta la documentazione disponibile dal 1956 ad oggi;
- la ricostruzione storica del processo edificatorio attraverso l'esame dei titoli edilizi rinvenuti, compreso il condono edilizio del 1995 e le successive varianti;
- il rilievo geometrico e funzionale dello stato di fatto dell'edificio;
- la redazione delle tavole di raffronto e la ricostruzione grafica del legittimo stato d'uso;
- la verifica delle principali grandezze urbanistiche (SLP, volume, superficie coperta e altezza massima) e il confronto con i limiti assentiti.

Dall'elaborazione dei dati è emerso che **tutte le principali grandezze urbanistiche risultano conformi**, con scostamenti sempre contenuti entro i limiti di tolleranza del 2% previsti dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

Anche la **tolleranza dimensionale del fabbricato**, verificata nella tavola A08, conferma il rispetto delle differenze ammesse tra stato di fatto e stato legittimo.

Pertanto, si attesta che:

- lo stato attuale dell'immobile è **coerente con quanto assentito dai titoli edilizi** che ne hanno legittimato la costruzione;
- non emergono difformità sostanziali tali da richiedere interventi di regolarizzazione;
- l'edificio può essere considerato **urbanisticamente conforme**.