




















ESTRATTO P.G.T.:



ESTRATTO LEGENDA

-  Contorno amministrativo comunale
-  Perimetro del nucleo d'antica formazione
-  Perimetro del tessuto urbano consolidato
-  Perimetro del distretto comunale (Art. 48)
-  Nuclei urbani di antica formazione (Art. 26)
-  Piani di recupero conservativi compresi nel NAF (Art. 27)
-  Ambienti residenziali intensivi - RI (Art. 28)  
IUF: 1,00 max/mq - Hmax: 7 piani, 22 m 
-  Ambienti residenziali amministrativi - RSI (Art. 29)  
IUF: 0,97 max/mq - Hmax: 5 - 6 piani, 19 m
-  Ambienti residenziali semientensivi - RSE (Art. 30)  
IUF: 0,33 max/mq - Hmax: 3 - 4 piani, 13 m
-  Ambienti residenziali estensivi - RE (Art. 31)  
IUF: 0,17 max/mq - Hmax: 2 piani, 9 m
-  Ambienti residenziali con edifici di pregio - RP (Art. 32)  
IUF: preesistente - Hmax: preesistente
-  Ambienti residenziali di interesse storico e sociale - RIS (Art. 33)  
IUF: preesistente - Hmax: preesistente
-  Ambienti attuabili con Piano Attuativo (Art. 29-30-31)
-  Piani attuativi approvati non attuati (Art. 34)
-  Piani attuativi approvati in corso (Art. 34)
-  Ambienti produttivi - PR (Art. 35)
-  Ambienti produttivi con valore storico - PRS (Art. 36)
-  Ambienti terziari - TR (Art. 37)





**SENSIBILITA' PAESISTICA:**



**Sensibilità paesistica**

- molto alta
- alta
- media
- bassa

**Degrado ed eccellenze**

- cimitero
- Degrado singolo edificio
- Eccellenza singolo edificio compresi beni Culturali ex D.Lgs 42/2004, e industrie storiche
- Nuclei urbani di antica formazione (NAF)
- Ambiti residenziali di Interesse storico e sociale - RIS  
IUF: preesistente - Hmax: preesistente
- Ambiti residenziali con edifici di pregio - RP  
IUF: preesistente - Hmax: preesistente
- Area di criticità paesistica con fattori di degrado
- Criticità insediative con fattori di degrado



Norme edilizie particolari

Per quanto attiene ai materiali di finitura ed ai tipi edilizi, si rinvia agli elaborati di progetto di cui agli allegati dal n. 1 al n. 35 alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 58/2014.

Gli stessi devono ritenersi pertanto vincolanti.

**b) NUAF: Piano di Recupero obbligatorio interessante l'area sita in Via dei Fiori**

Gli interventi sono assoggettati obbligatoriamente alla redazione di un Piano di Recupero, nel quale le modalità di intervento devono essere conformi alle norme generali per il Tessuto Urbano Consolidato ed alle norme puntuali per i Nuclei Urbani di Antica Formazione.

**Art. 28 Ambiti residenziali intensivi - RI**

Questi ambiti sono destinati prevalentemente ad insediamenti residenziali. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

**a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi**

Tipologia residenziale in cortina continua o in serie aperta in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno.

Distanza dalle strade (Ds): da determinarsi per ciascun isolato, in relazione agli allineamenti preesistenti.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m; è consentita la costruzione in aderenza al confine, in fregio a strade caratterizzate attualmente dalla cortina continua, purché vengano risolti eventuali frontespizi nudi.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

**b) Edificabilità**

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 1,0 mq/mq.

**c) Rapporti di copertura e superficie permeabile**

Rapporto di copertura (Rc): 3/5 della Superficie fondiaria.

Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, al netto dei parcheggi esterni.

**d) Altezze massime**

Altezza dei fabbricati (H): 22,00 m.

**e) Vocazioni funzionali**

Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.3 UC - UA – UIR

**f) Norme particolari**

Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.



E' ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato:

- a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di SIp per ogni singola unità abitativa;
- b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo:
  - b.1) 20% sulla SIp esistente inferiore o uguale a mq. 500;
  - b.2) 10 % sulla SIp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq;
  - b.3) 5% sulla SIp esistente superiore a 1.000 mq.

Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari al a 1/5 della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi.

Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo.

Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo.

Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione.

Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebi, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario.

Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi.



**g) Requisiti di efficienza energetica**

Gli interventi di nuova costruzione dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente e alle Norme Ambientali allegate al Regolamento Edilizio comunale.

**Art. 29 Ambiti residenziali semintensivi - RSI**

Questi ambiti sono destinati prevalentemente ad insediamenti residenziali. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

**a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi**

Tipologia residenziale in cortina continua o in serie aperta in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno.

Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m per costruzioni in serie aperta.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m per costruzioni in serie aperta, oppure in aderenza nei casi assentibili in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno o determinata dai Piani Attuativi.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

**b) Edificabilità**

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,67 mq/mq.

**c) Rapporti di copertura e superficie permeabile**

Rapporto di copertura (Rc): 1/3 della Superficie fondiaria.

Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, calcolato al netto dei parcheggi esterni.

**d) Altezze massime**

Altezza dei fabbricati (H): 19,00 m.

**e) Vocazioni funzionali**

*Destinazioni d'uso escluse:* UP - 3.3. UC, 3.5 UC - UA - UIR.

**f) Norme particolari**

Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

E' ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Varese

Dichiarazione protocollo n. VA0165815 del 11/12/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gallarate

Piazzale Europa

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione: GA  
Foglio: 5  
Particella: 5542  
Subalterno: 742

Compilata da:

iscritto all'Albo:  
Geometri

Prov. Varese

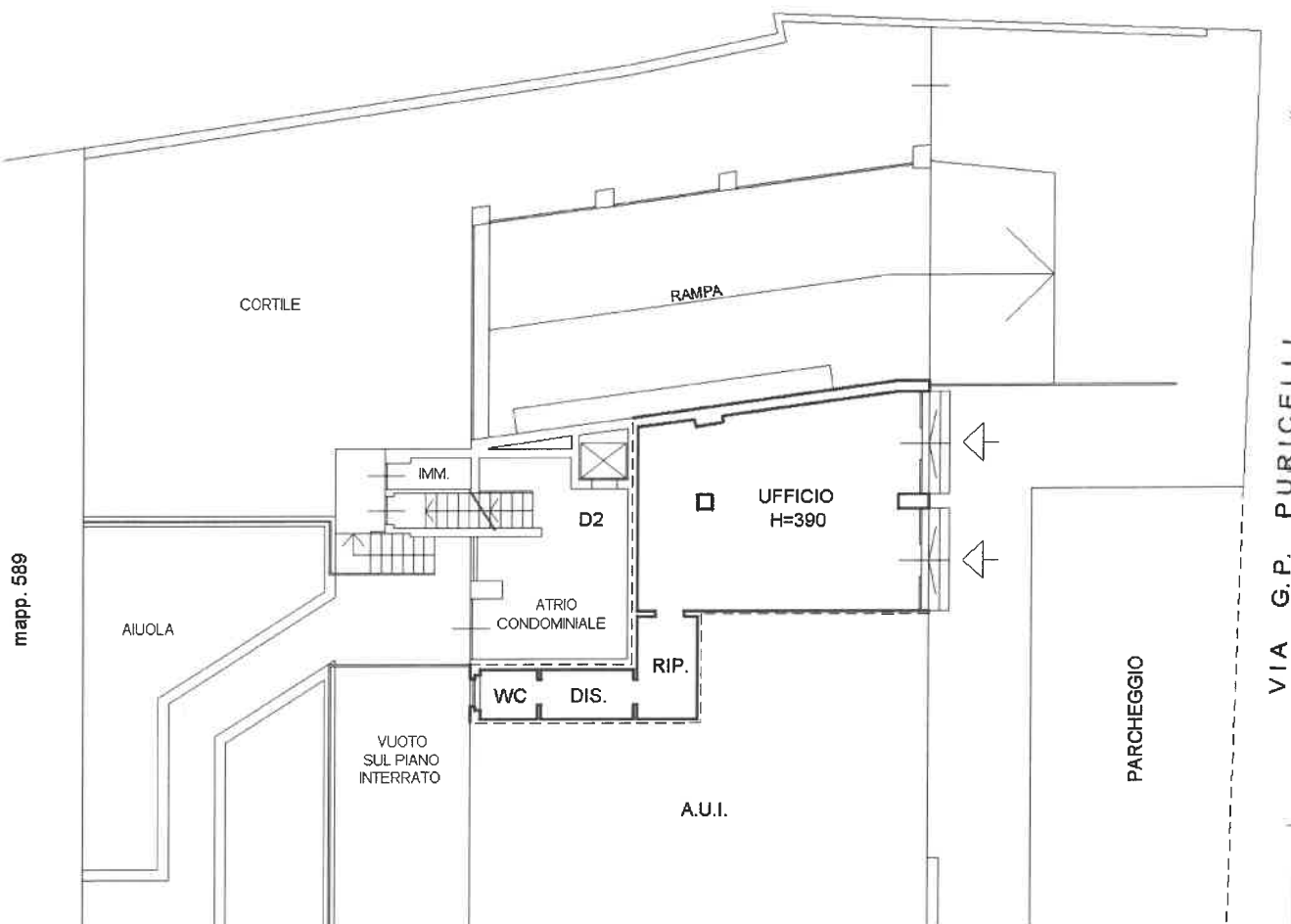
N. 03316

Scheda n. 1

Scala 1:200

## PIANO TERRA

mapp. 677



VIA G.P. PURICELLI

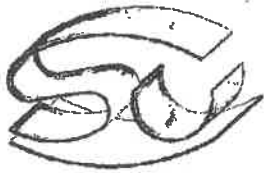


Ultima planimetria in atti

Data: 12/07/2023 - n. T318032 - Richiedente: BTTRRT79D14B300Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





Sportello Unico  
Associato  
per le Imprese

418. /2015

TIPO DI PROVVEDIMENT O	<b>COMUNICAZIONE CAMBIO DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE</b>			
DITTA				
RICHIEDENTE				
TECNICO				
TEL.				
FAX				
ATTIVITA'	Cambio di destinazione d'uso da negozio ad ufficio			
LUOGO	Pizzeria Europa N. 2 - GALLARATE			
DATI CATASTALI	FOGLIO 5	SEZ. Gallarate	MAPP 5542	SUB. 742
PROT	70426	DEL	16/12/2015	
SCADENZA				
PRATICHE CORRELATE				
RICHIESTA INTEGRAZIONI				
ENTRO IL				
INTEGRAZIONI PERVENUTE IL				
COMUNICAZIONI				
ASL				
ARPA				
INIZIO LAVORI				
FINE LAVORI				
AGIBILITA'				
CONCLUSIONE PRATICA				





COMUNE DI GALLARATE  
Provincia di Varese

Comune di Gallarate  
Protocollo Generale  
N. 0070426 del 16/12/2015  
Class: 06/03



SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE  
Servizio Sportello Unico per le Imprese ed Attività Produttive

18/12

4/3

**COMUNICAZIONE DI MUTAMENTO  
DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE**  
(ai sensi dell'art.52 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i.)

**AL  
S.U.A.P.  
DEL COMUNE  
DI GALLARATE**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ c. f./partita IVA \_\_\_\_\_  
nato a \_\_\_\_\_ Prov. \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_  
Prov. \_\_\_\_\_ C.A.P. \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ tel/cell. \_\_\_\_\_  
fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

in qualità di: PROPRIETARIO dell'unità immobiliare sita in: VIA PIAZZALE EUROPA  
n. 2 scala / piano TERRENO attualmente ad uso NEGOZIO compresa  
dal vigente P.G.T. in zona R2I con destinazione funzionale USI RESIDENZIALI INDIVIDUALI  
identificata al N.C.E.U. di VARESE al foglio 5 mappale 5562 sub. 762  
della consistenza di 65 mq.

**COMUNICA**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52 della Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 e s.m.i.

**IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE**(ne' collegato ad opere precedentemente eseguite)  
DA NEGOZIO A UFFICIO

dell'unità immobiliare sopra descritta.

**DICHIARA**

1. che il cambio di destinazione d'uso precedentemente indicato è conforme agli strumenti urbanistici vigenti ed adottati, al Regolamento Edilizio vigente, al Regolamento di fognatura e non contrasta con le vigenti disposizioni di sicurezza ed igienico-sanitarie e con le altre leggi, disposizioni e norme

D.M.



- vigenti;
2. che il cambio di destinazione d'uso non avviene contemporaneamente ad altre trasformazioni soggette a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, direttamente connesse con l'intervento;
  3. che l'unità immobiliare/intero edificio non è stata/o oggetto di interventi edilizi i cui lavori siano stati completati negli ultimi 10 anni;
  4. se fossero realizzate opere edilizie necessitanti titolo abilitativo, successivamente alla presente comunicazione, il mutamento diventerebbe con opere edilizie, per tale evenienza ci si impegna sin da ora agli adempimenti derivanti dall'eventuale aggravio degli standard urbanistici;
  5. che il mutamento di destinazione d'uso non è finalizzato alla creazione di luoghi di culto e di luoghi destinati a centri sociali;
  6. che il cambio d'uso non contempla la variazione in senso commerciale di attività eccedenti gli esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera d) del D.lgs. n. 114/98;
  7. che il cambio di destinazione d'uso:
    - non rientra nelle casistiche previste dall'art. 24 comma 6 della Legge n. 104 del 5/2/1992 (Legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone disabili);
    - rientra nelle casistiche previste dall'art. 24 comma 6 della Legge n. 104 del 5/2/1992 e
    - l'unità immobiliare  le unità immobiliari  l'intero edificio è conforme alle disposizioni di cui alla Legge n. 13/89 e s.m.i., nonché L.R. n. 6/89 e D.M. n. 236/89;

**Resta inteso che eventuali opere edilizie, eccedenti la manutenzione ordinaria che siano accertate come contestuali ovvero come preordinate e funzionali al cambio d'uso, avranno effetto di configurarlo come cambio di destinazione d'uso con opere che dovrà essere assoggettato alle normative statali e regionali relative a tale intervento.**

**Tutti gli adempimenti connessi al cambio di destinazione d'uso di natura diversa da quella urbanistico edilizia (variazioni catastali, tributarie ecc) sono a carico del richiedente.**

Tutto ciò premesso, il sottoscritto, è consapevole – visto l'art. 76 del D.Lgs n. 443/2000 – che in caso di false attestazioni verranno applicate le sanzioni previste dal codice penale e nei provvedimenti amministrativi di legge.

**ALLEGATI:**

- fotocopia documento di identità di chi sottoscrive il modello
- Copia della "Comunicazione per cambio di destinazione d'uso senza opere";
- Estratto del P.G.T. vigente con evidenziato l'immobile oggetto d'intervento;
- Planimetria in scala adeguata dell'unità immobiliare/dell'intero edificio oggetto del cambio di destinazione d'uso;
- Conteggio e versamento degli oneri di urbanizzazione, se dovuti;
- Schede catastali.

**Informativa ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs 196/2003** – I dati personali raccolti saranno trattati e diffusi anche con strumenti informatici:

- nell'ambito del procedimento per il quale sono stati raccolti;
- in applicazione della disposizione ai sensi dell'art. 38.7 della L.R. 12/05 e s.m.i. ;

Comune di Gallarate, li \_\_\_\_\_

Firma del Dichiarante X

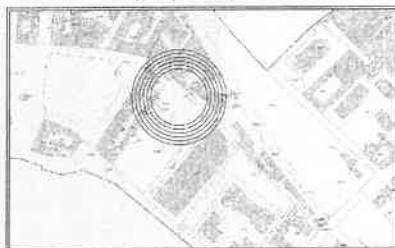
\_\_\_\_\_



Estratto P.G.T. - Ambienti residenziali intensivi RI



Estratto Mappa Fg. 5, mapp. 5542, sub. 178



COMUNE DI  
GALLARATE

Comunicazione di mutamento di destinazione  
d'uso senza opere (ai sensi dell'art. 52 della  
L.R. 12/05 e s.m.i.)

LA PROPRIETA'

IL TECNICO



Sig.  
Piazzale Europa n°2  
21013 - GALLARATE (VA)

Oggetto : CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE

ESISTENTE, PROGETTO, CONFRONTO: Pianta, estratto PGT ed estratto mappa

Scala 1:100 Data Dicembre 2015 Pratica n° 11/15

TAVOLA

01

STUDIO TECNICO



Ufficio Provinciale  
di Varese - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/12/2015

Ora: 12.17.20

pag: 1 di 1

### Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: VA0165815 Codice di Riscontro: 000ANA770 Operatore:	Comune di GALLARATE (Codice: C9EB)  Tipo Mappale n.: -  Motivo della variazione: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA NEGOZIO A UFFICIO	Ditta n.: 1 di 1  Unità a destinazione ordinaria n.: 1 Unità a dest.speciale e particolare n.: - Beni Comuni non Censibili n.: -  Unità in variazione n.: - Unità in costituzione n.: 1 Unità in soppressione n.: 1
--	---	---

### UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale										Dati di classamento proposti			
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S	GA	5	5542	178								
2	C	GA	5	5542	742	PIAZZALE EUROPA n. 2, p. T	U	A10	05	3,5	65	948,99	

Riservato all'Ufficio

Prospetto di liquidazione n: 48532/2015

Importo della liquidazione: Euro 50,00

Data: 11/12/2015

Protocollo accettazione n.: VA0165815/2015

L'incaricato

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

Identificativi Catastali:

Sezione: GA  
Foglio: 5  
Particella: 5542  
Subalterno: 742

Compilata da:

Iscritto all'Albo:  
Geometri

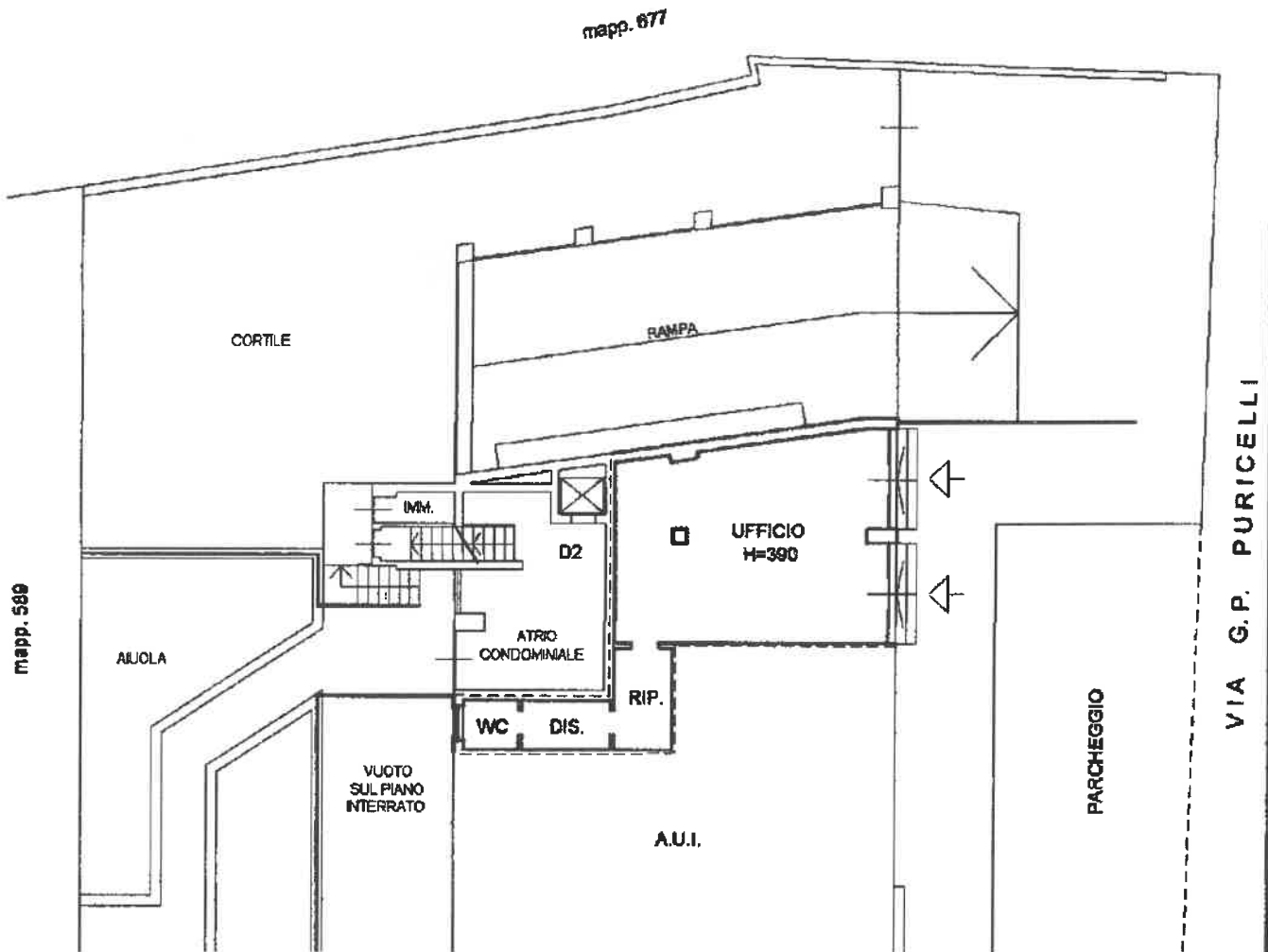
Prov. Varese

N. 03316

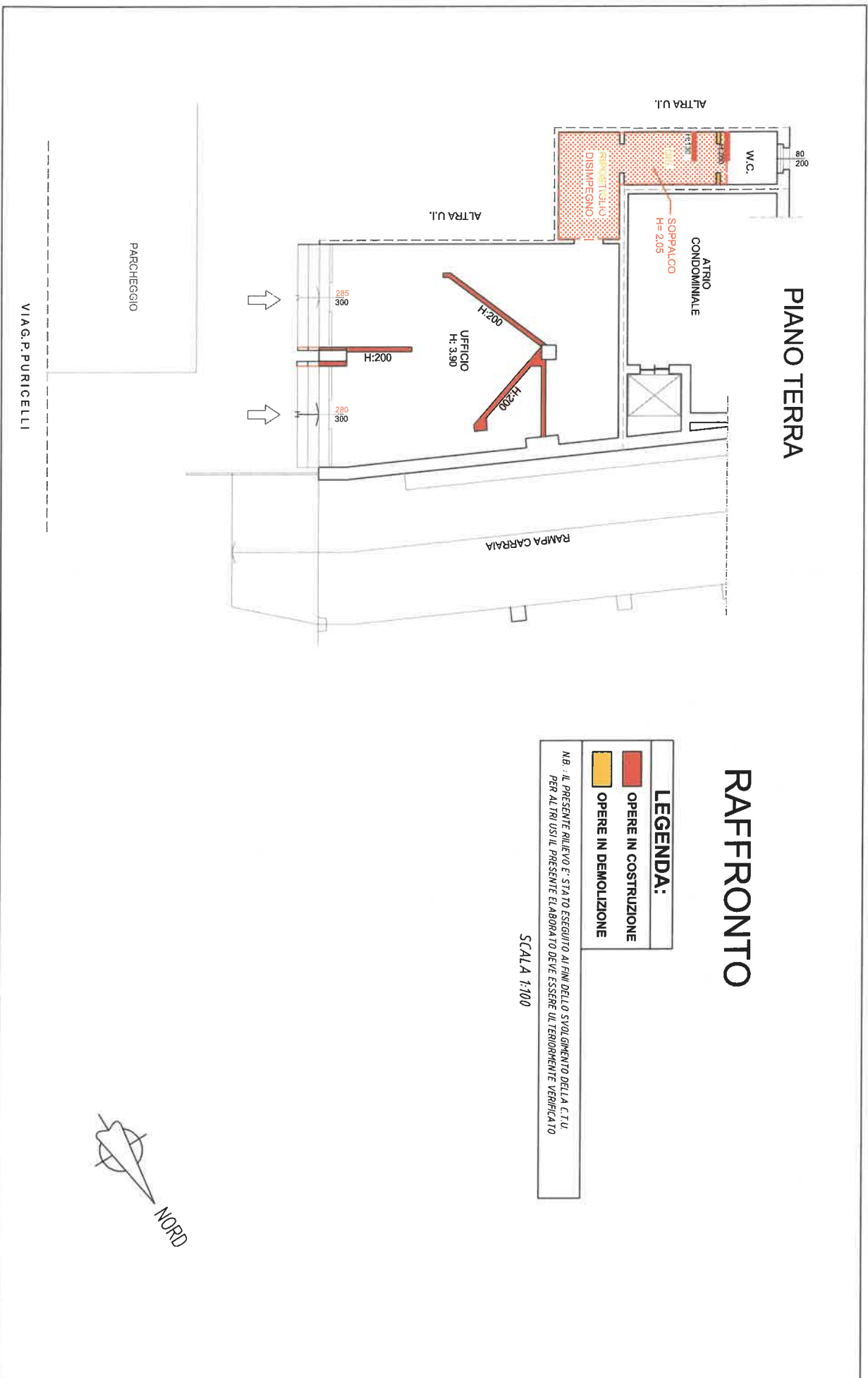
Tabella n. 1

Scala 1:200

## PIANO TERRA







# RAFFRONTO

## LEGENDA:

- OPERE IN COSTRUZIONE
- OPERE IN DEMOLIZIONE

N.B. - IL PRESENTE RILEVO E' STATO ESEGUITO AI FINI DELLO SVOLGIMENTO DELLA C.T.U.  
PER ALTRI USI IL PRESENTE ELABORATO DEVE ESSERE ULTERIORMENTE VERIFICATO

SCALA 1:100



---

**Da:** roberto battistella  
**Inviato:** martedì 5 settembre 2023 15:33  
**A:**  
**Oggetto:** Tribunale di Busto Arsizio - Es. Imm. 129/2023

*Buongiorno,*

*Il Sottoscritto Battistella Geom. Roberto in qualità di CTU nominato dal Tribunale di Busto Arsizio, in merito all'esecuzione immobiliare n° 129/2023 relativa alla unità immobiliare di proprietà del sig. sita al piano terra e facenti parte del Complesso Condominiale "Piazzale Europa" sito in Gallarate (VA) in Piazzale Europa n. 2, richiede al Vostro Ufficio la seguente documentazione:*

<https://mail.google.com/mail/u/1/?ik=147c76713f&view=pt&search=all&permmsgid=msg-f:1777110570791601522&dsqt=1&simpl=msg-f:1777110...> 1/

---

- *Numero di telefono del sig.* *se in Vostro possesso*; non in mio possesso
- *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione*; ultimo preventivo gest. 22/23 (chiusura bilancio al 30.09.2023) € 1.094,13 in allegato estratto conto posizione ed ultimo bilancio (consuntivo 21/22-preventivo 22/23)
- *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute*; Fondo lavori straordinari con bonus facciate 90%: € 685,95 / Fondo per ammanchi di cassa 3a rata di marzo 2018: € 228,65 / Fondo per ammanchi di cassa rata di luglio 2018 per rottamazione cartelle esattoriali: € 217,82 (tutto quanto in allegato)
- *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente richiesta*; gest. 2020/2021 € 619,92 gest. 2021/2022 € 934,00
- *Eventuali cause in corso*. Causa in corso nei confronti del promossa dal nostro studio Legale – procedura esecutiva immobiliare RG. 129/2023 con istanza di vendita del 04.05.2023
- *Altra documentazione utile al fine della valutazione delle spese di gestione*. Trasmetto conteggio fondo speciale per ammanchi di cassa precedente amministratore che deve essere saldato prima di ogni vendita, anche all'asta per un totale di € 2.867,09.

Certo della Vostra preziosa collaborazione, allego alla presente:

- nomina CTU tribunale di Busto A

### Geom. Roberto Battistella

E-Mail: [geometr.ar.battistella@gmail.com](mailto:geometr.ar.battistella@gmail.com)

P.E.C.: [roberto.battistella@geopec.it](mailto:roberto.battistella@geopec.it)





Tel.: 347-6436929 - Via Covetta n. 17 - 21013 Gallarate (VA)

P.IVA: 02828660122 - C.F.: BTTRRT79D14B300Z

**AVVISO DI RISERVATEZZA** Con questo avviso, si precisa che il testo e gli eventuali documenti trasmessi in questo messaggio contengono informazioni riservate al destinatario indicato. Pertanto, la presente e-mail è di natura confidenziale e la sua riservatezza è tutelata legalmente dalle normative vigenti. La lettura, copia od altro uso non autorizzato o qualsiasi altra azione derivante dalla conoscenza di queste informazioni sono rigorosamente vietate. Se si ritiene di non essere il destinatario di questa e-mail, o se si è ricevuto questa e-mail per errore, si prega di darne immediata comunicazione al mittente e di provvedere immediatamente alla sua distruzione. Grazie.

**PRIVACY NOTICE** You are hereby informed that the information contained in this transmittal, including any attachments hereto, are confidential and privileged, and intended solely for the specified addressee(s). Consequently, this e-mail has a confidential nature which is protected by the Italian law. Moreover, the recipient(s) may not disclose, forward, or copy this e-mail or attachments, or any portion thereof, or permit the use of this information, by anyone not entitled to it, or in a way that may be damaging to the sender. If you are not the intended addressee, or if you receive this message by error, please notify the sender and delete this information from your computer. Thank you.

#### 7 allegati

-  **res. europa\_aggiornamento posizione contabile\_DSS (OLE).pdf**  
9K
-  **RES. EUROPA\_bilancio preventivo 22-23 e relativa ripartizione.pdf**  
3694K
-  **RES. EUROPA\_conto consuntivo 21-22 e relativa ripartizione.pdf**  
5232K
-  **RES. EUROPA\_RICHIESTA RATE STRAORD. PER FONDO LAVORI FACCIATE.pdf**  
126K

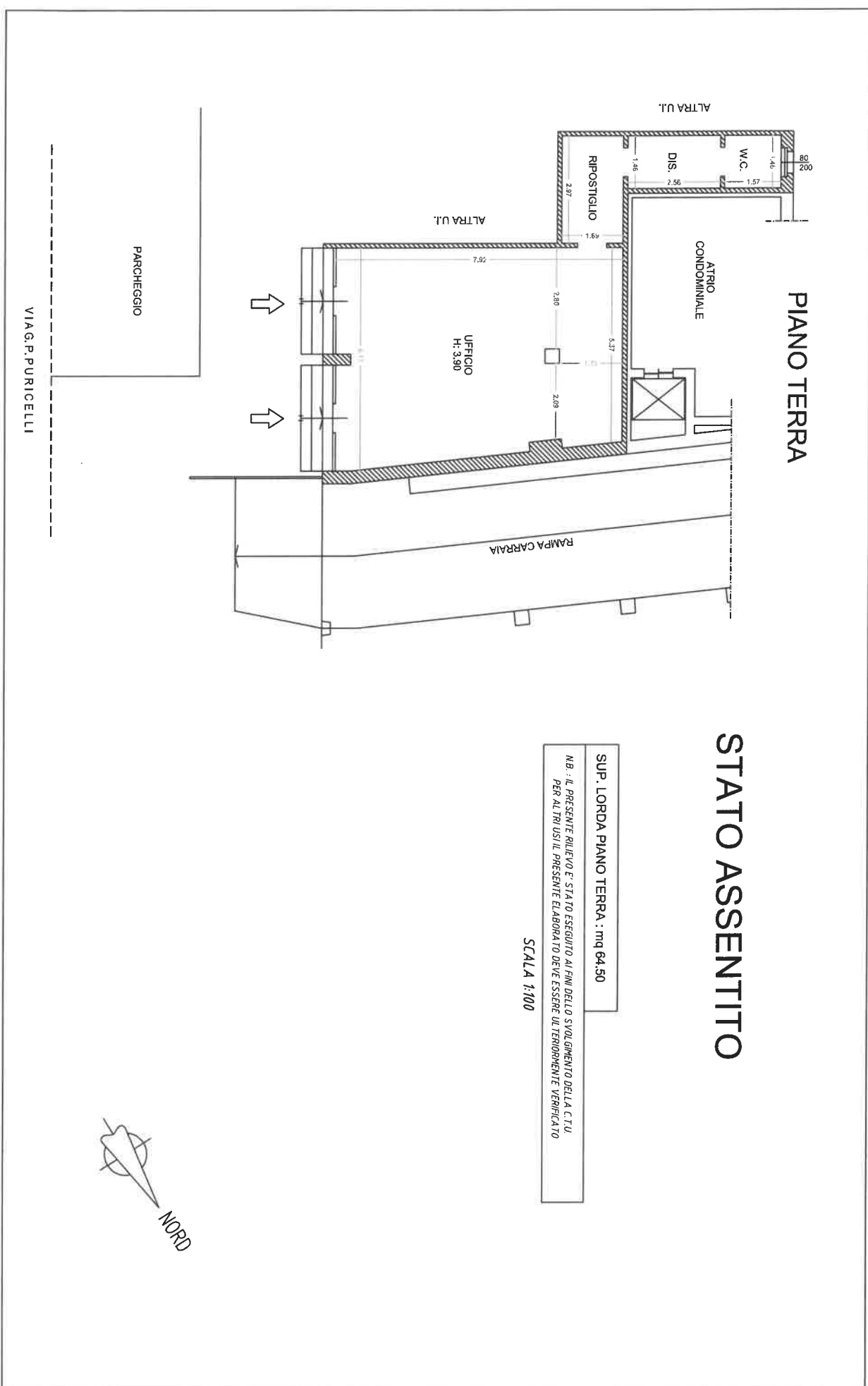
ALLEGATI  
VISIONABILI PRESSO IL  
PROF. DELEGATO  
AVV. M. G. PASSERINI

 **RES. EUROPA\_richiesta quota cartelle esattoriali luglio 2018.pdf**  
257K

 **RES. EUROPA\_richiesta fondo 3a rata marzo 2018.pdf**  
1513K

 **RES. EUROPA\_CONTEGGIO AMMANCHI DI CASSA\_ *Debiti* .pdf**  
45K





# STATO ASSENTITO

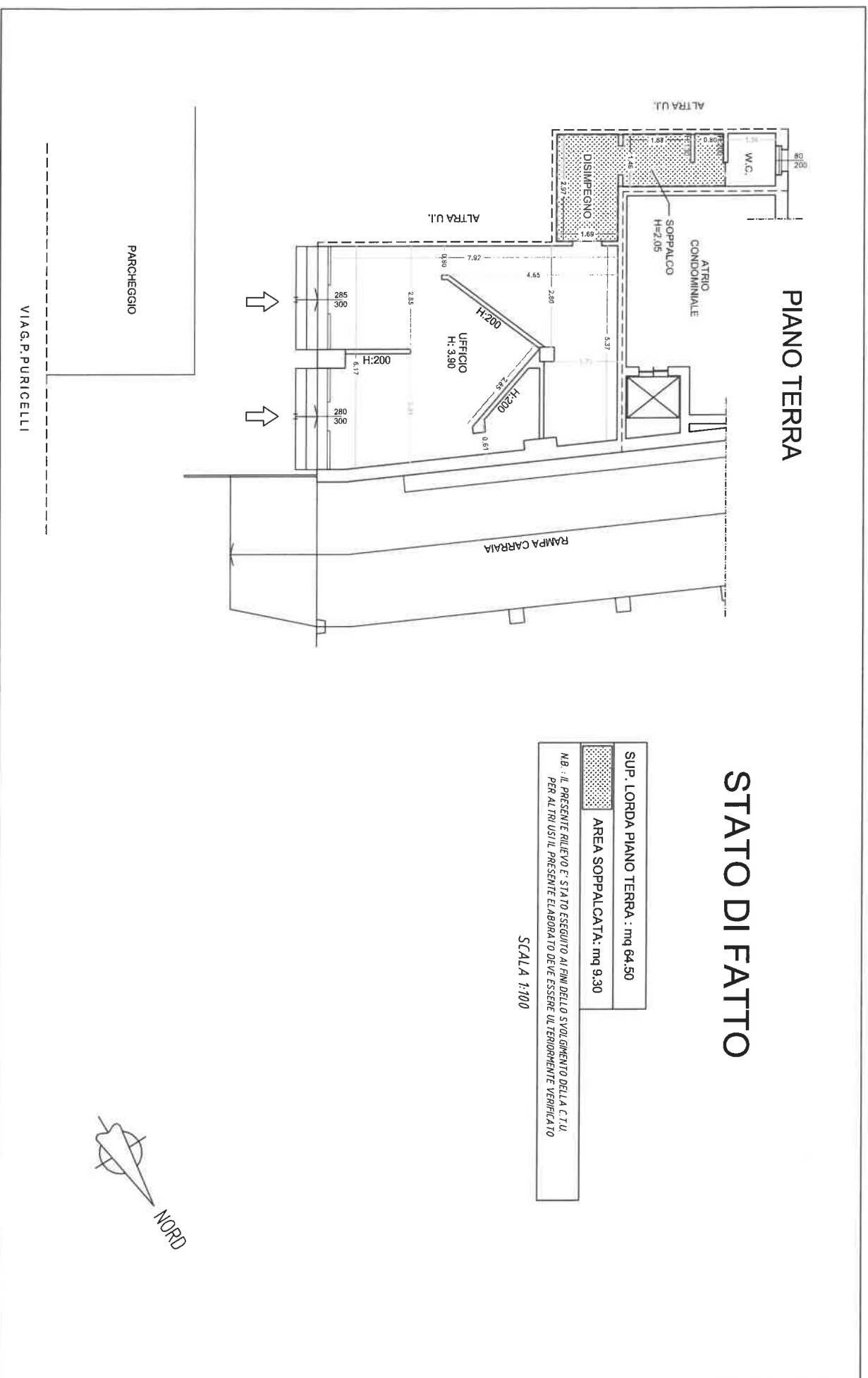
SUP. LORDA PIANO TERRA : mq 64.50

N.B. : IL PRESENTE RILIEVO E' STATO ESEGUITO AI FINI DELLO SVOLGIMENTO DELLA C.T.U.  
PER AL TRI USI IL PRESENTE ELABORATO DEVE ESSERE ULTERIORMENTE VERIFICATO

SCALA 1:100







# PIANO TERRA

# STATO DI FATTO

SUP. LORDA PIANO TERRA : mq 64.50
AREA SOPPALCATA: mq 9.30

N.B. : IL PRESENTE RILEVO E' STATO ESEGUITO AI FINI DELLO SVOLGIMENTO DELLA C.T.U.  
PER ALTRI USI IL PRESENTE ELABORATO DEVE ESSERE ULTERIORMENTE VERIFICATO

SCALA 1:100



Repertorio n. 9644

Atto n. 6639

**ESERCIZIO DI OPZIONE DI ACQUISTO DA CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilanove, il giorno sedici del mese di luglio.

16 luglio 2009

In Desio, alla via Diaz n. 39, presso gli uffici del  
- Società per Azioni.

Innanzi a me dott.ssa Valentina Sassoli, notaio in Desio, iscritta presso il Collegio Notarile di Milano,

sono presenti

come parte venditrice:

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ di-  
(millenovecentocinquantaquat-  
tro), domiciliato per la carica in Desio (MI), via \_\_\_\_\_,  
, che interviene al presente atto in  
qualità di procuratore del \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_,  
, capitale sociale di Euro  
67.705.040 (sessantasettemilionisettecentocinquemi-  
laquaranta) interamente versato, numero di iscrizione  
presso il Registro delle Imprese di Monza e  
Brianza e codice fiscale \_\_\_\_\_ partita I.V.A.  
autorizzato a quanto infra in forza di  
procura a mio rogito in data 12 gennaio 2007 Rep.  
7114/4509, registrata a Desio 2 in data 15 gennaio  
2007 al n. 106 Serie 1;

come parte acquirente:

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_  
(millenovecentocinquantaquat-  
tro), residente a \_\_\_\_\_  
quale unico tito-  
lare dell'impresa individuale \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nato in regi-  
me di comunione legale con la signora:

presente atto ai soli fini previsti dall'art. 179 2°  
comma Cod. Civ.

Detti componenti, della cui identità personale io  
notaio sono certo, con il presente atto convengono  
quanto segue.

Premesso

- con atto a rogito del Notaio Michele Marchetti di



Milano in data 5 luglio 2000 Rep. 65732/9786, registrato a Milano il 13 luglio 2000 al n. 20623 Serie 1V e trascritto a Milano 2 il 6 luglio 2000 ai n.ri 65616/44453, il

si è divenuto proprietario in Comune di Gallarate (VA), nel complesso immobiliare avente accesso pedonale e carraio da piazzale Europa n.ri 1 e 2 ed accesso carraio da via Puricelli, dell'unità immobiliare ad uso negozio al piano terreno del fabbricato "C", censita nel Catasto dei Fabbricati - Sezione GA - con il mappale 5542 subalterno 178 del foglio 5;

- con scrittura privata sottoscritta in data 26 giugno 2000 (contratto n. 03/033378/001), il I

c  
(...), hanno stipulato un contratto di leasing relativo all'immobile sopra descritto;

- il signor ..., quale unico titolare dell'impresa individuale

..., ai sensi dell'articolo 17 del contratto di leasing sopra citato, intende acquistare il suddetto immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Tanto premesso

ed approvato quale parte integrante del presente atto, si conviene quanto segue.

Il ... - Società per Azioni, come sopra rappresentato, vende al signor ..., che accetta ed acquista quale unico titolare dell'impresa individuale ..., la piena proprietà del seguente immobile:

**in Comune di Gallarate**

nel complesso immobiliare avente accesso pedonale e carraio da piazzale Europa n.ri 1 e 2 ed accesso carraio da via Puricelli, la seguente unità immobiliare:

- negozio al piano terreno del fabbricato "C" composto da un locale, corridoio e servizio, avente accesso da piazzale Europa n. 2.

Detta unità immobiliare risulta censita nel Catasto dei Fabbricati con i seguenti dati:

Foglio 5 - Sez. GA - mappale

5542 sub. 178 cat. C/1 cl. 10 mq. 51 Euro 1.253,75

(mappale cinquemilacinquecentoquarantadue subalterno centosettantotto della superficie di metri quadrati cinquantuno).



Coerenze in contorno da nord:

atrio condominiale, vano scala D2 per due tratti a seguire, rampa boxes comune, area comune di uso pubblico prospiciente la via Puricelli, unità interno 112-113 per due tratti a seguire, prospetto sul piano interrato.

L'unità immobiliare in contratto risulta rappresentata in colore rosa e con il numero interno 114 nel tipo planimetrico che trovasi allegato sotto "B" all'atto a rogito del Notaio Michele Marchetti di Milano in data 5 luglio 2000 Rep. 65732/9786, citato in premessa.

Il tutto oltre alla proporzionale quota di proprietà nell'area e nelle parti comuni del complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in contratto, quali anche individuate nel regolamento di condominio di cui infra e/o; con puntinatura nera, nelle planimetrie unite a detto regolamento, fatta in particolare avvertenza che è compreso nelle parti comuni anche il locale al piano interrato (interno n. 510) catastalmente individuato con il subalterno 116 e che, d'altro canto, sono espressamente esclusi da dette parti comuni i due appartamenti già adibiti ad abitazione dei custodi ai subalterni 4 e 5.

Il rappresentante della società venditrice, da me ammonito sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, attesta:

- che le opere relative al fabbricato del quale la porzione in contratto fa parte sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967 (concessione edilizia n. 130 del 13 aprile 1967 e successiva variante in data 8 luglio 1967);

- che successivamente a tale data sono stati rilasciati dal Comune di Gallarate i seguenti provvedimenti:

- a) concessione edilizia in variante in data 21 gennaio 1969;
- b) concessione edilizia in variante in data 1 dicembre 1969;
- c) concessione edilizia in variante in data 21 dicembre 1970;
- d) concessione edilizia n. 36 in data 29 febbraio 1972 (Atti n. 8906/739);
- e) concessione edilizia n. 143 in data 24 luglio 1978;
- f) concessione edilizia n. 82 in data 29 ottobre 1981 e successiva variante in data 20 ottobre 1982 (Atti n. 7641/739);
- g) autorizzazione edilizia n. 20 in data 18 febbraio



1987;

h) autorizzazione edilizia n. 230 in data 17 novembre 1994;

i) concessione in sanatoria n. 1320 in data 5 novembre 1997;

- che per ulteriori opere sono state presentate al suddetto Comune:

a) Denuncia di Costruzione n. 8906 in data 4 agosto 1971;

b) comunicazione ex art. 26 Legge 47/85 in data 22 marzo 1991 - Prot. n. 4896/739;

c) Denuncia di Inizio Attività n. 97 in data 13 giugno 1997;

- che successivamente non sono intervenute ulteriori modificazioni che richiedessero provvedimenti concessori.

Il signor \_\_\_\_\_, nella predetta qualità di utilizzatore dell'immobile, conferma che dall'inizio della locazione finanziaria alla data odierna nella porzione di immobile oggetto del presente atto non sono state eseguite ulteriori opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo e/o concessorio, sollevando comunque integralmente la società venditrice da qualsiasi responsabilità al riguardo e pertanto accollandosi ogni eventuale onere ed obbligo conseguenti.

#### Prezzo

La compravendita è fatta ed accettata per il prezzo di Euro 7.746,85 (settemilasettecentoquarantasei virgola ottantacinque) come previsto nel contratto di leasing citato in premessa per l'esercizio della facoltà di acquisto concessa all'utilizzatore al termine del contratto.

Il rappresentante della società venditrice dichiara di avere ricevuto detta somma dalla parte acquirente con le modalità di pagamento di seguito indicate e della stessa rilascia finale quietanza, con rinuncia all'ipoteca legale.

Le parti, come sopra costituite e rappresentate, consapevoli delle responsabilità penali nelle quali possono incorrere in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, in relazione a quanto disposto dall'articolo 35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella legge 4 agosto 2006 n. 248 e successive modifiche ed integrazioni, dichiarano:

a) che le modalità di pagamento del corrispettivo come sopra determinato sono le seguenti:





- Euro 7.746,85 a mezzo di giroconto ordinato in data odierna sul

o) di non essersi avvalse dell'opera di mediatori.

#### **Patti contrattuali**

1) La compravendita è fatta ed accettata a corpo e l'unità immobiliare che ne è oggetto è trasferita ed acquistata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le relative pertinenze e servitù attive e passive.

2) La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare patti speciali, convenzioni e servitù contenuti o richiamati nell'atto a rogito del Notaio Michele Marchetti di Milano in data 5 luglio 2000 Rep. 65732/9786, registrato a Milano il 13 luglio 2000 al n. 20623 Serie IV e trascritto a Milano il 6 luglio 2000 ai n.ri 65616/44453, citato in premessa.

3) Le parti contraenti, come sopra costituite e rappresentate, riconoscono reciprocamente che il presente contratto ha per oggetto porzione di immobile rinveniente da operazione di leasing; pertanto, dato atto che l'immobile è stato acquistato secondo le indicazioni della parte acquirente (già utilizzatrice) e che la stessa ha assunto ogni conseguente responsabilità, nonché l'impegno di mantenere gli impianti presenti nel fabbricato stesso conformi alle normative in materia e che il medesimo è rimasto sino ad oggi nella disponibilità esclusiva della stessa parte acquirente, le parti concordano nell'esonerare la società venditrice da ogni garanzia per vizi, mancanza di qualità e, salvo il fatto proprio, evizione, come pure da ogni responsabilità in ordine allo stato di fatto e di diritto dell'immobile e dei relativi impianti, noti alla parte acquirente, avendo quest'ultima a suo tempo preso in consegna senza contestazione alcuna ed utilizzato sino ad oggi con l'espresso impegno a rispettare tutte le norme di legge e ad accollarsi ogni relativo rischio e responsabilità.

4) Il possesso è dato ed accettato oggi stesso con il presente atto e da oggi rendite ed oneri decorreranno a favore ed a carico della parte acquirente, che ha già la materiale detenzione dell'immobile in forza del contratto di leasing citato in premessa.

5) La parte acquirente prende atto che la porzione in contratto fa parte di un complesso condominiale ed in quanto tale è soggetta alle norme di legge sul condominio negli edifici di cui all'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile.



I rapporti tra i condomini e la gestione condominiale, le modalità di riparto delle spese comuni, gli obblighi, i doveri ed i diritti dei condomini sono, inoltre, ulteriormente disciplinati dal regolamento di condominio che, con unite planimetrie generali e tabelle millesimali, trovasi allegato all'atto a rogito del Notaio Michele Marchetti di Milano in data 9 settembre 1999 Rep. 63047/8986 e che la parte acquirente si obbliga a rispettare.

6) Il rappresentante della società venditrice garantisce che la stessa è piena ed esclusiva proprietaria dell'immobile in oggetto in forza del titolo citato in premessa; ne garantisce inoltre la libera disponibilità e la completa libertà da trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali ed ipoteche, obbligandosi per l'evizione.

7) Ai sensi delle Deliberazioni della Giunta Regionale della Lombardia n. 8/5018 del 26 giugno 2007 e n. 8/8745 del 22 dicembre 2008 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché della Legge Regionale 11 dicembre 2006 n. 24, modificata ed integrata dalla Legge Regionale 26 giugno 2009 n. 10, si allega al presente atto sotto la lettera "A" l'attestato di certificazione energetica relativo all'immobile in contratto, redatto dall'Ing.

iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia al n. 2301, debitamente vidimato dal Comune di Gallarate in data 15 gennaio 2009.

Le parti, come sopra costituite e rappresentate, dichiarano espressamente che non esistono cause determinative della decadenza dell'idoneità dell'attestato in oggetto, quali previste dall'articolo 10.4 della Delibera n. 8/8745 sopra citata.

8) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 comma 6 lettera a-bis) del D.P.R. 633/72 e del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 25 maggio 2007, la parte acquirente dichiara di assumere la qualità di soggetto passivo di imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni, con particolare riferimento all'obbligo di integrare con l'indicazione dell'aliquota e dell'importo dell'imposta la fattura emessa dalla società venditrice.

Ai sensi dell'art. 10, primo comma, n.ri 8 e 8-ter del D.P.R. 633/1972, come modificato dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, la società venditrice opta comunque per l'imposizione al regime I.V.A. della presente cessione.

9) Le parti, come sopra costituite e rappresentate,



precisano inoltre che il presente atto è soggetto alle imposte ipotecaria e catastale nella misura ridotta prevista dall'art. 10, primo comma n.ri 8) e 8-ter), del D.P.R. 633/72, come modificato dal D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modifiche nella Legge 4 agosto 2006 n. 248, nonché ai sensi della Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 12 del giorno 1 marzo 2007, da calcolarsi su una base imponibile pari ad Euro 77.468,53 (settantasettemilaquattrocentosessantotto virgola cinquantatre).

In virtù del provvedimento emanato dall'Agenzia delle Entrate il 14 settembre 2006 e pubblicato sulla G.U. n. 220 del 21 settembre 2006 e dell'art. 35, comma 10 quinquies del D.L. n. 223/2006, convertito con modificazioni dalla Legge n. 248 del 4 agosto 2006, le parti precisano che il contratto di leasing n. 03/033378/001 citato in premessa, è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Desio l in data 17 dicembre 2006 al n. 2281 serie 3T con versamenti eseguiti in pari data, in data 18 dicembre 2006, in data 19 luglio 2007, in data 26 luglio 2007, in data 17 luglio 2008 ed in data 21 luglio 2008, per il quale sono stati liquidati complessivi Euro 292 (duecentonovantadue).

A norma dell'art. 35 comma 10-sexies del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella Legge 248 del 4 agosto 2006, le parti chiedono la detrazione di detto importo da quanto dovuto a titolo di imposte ipotecaria e catastale.

10) Spese, imposte e tasse del presente atto e quelle da esso dipendenti, sono a carico della parte acquirente.

11) Il signor \_\_\_\_\_ dichiara che l'immobile acquistato con il presente atto è escluso dalla comunione legale in quanto trattasi di bene destinato all'esercizio dell'impresa di cui lo stesso è unico titolare, come il coniuge qui costituito espressamente conferma.

Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

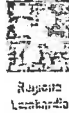
E  
richiesto io notaio ricevo il presente atto, scritto con sistema meccanografico a mia cura da persona di mia fiducia, completato di mio pugno e da me letto ai comparanti i quali, a mia espressa richiesta, lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono nei modi di legge alle ore dieci e trenta minuti.

Consta di quattro fogli scritti per quattordici facciate e parte della quindicesima.

F.to

- Valentina Sassoli.

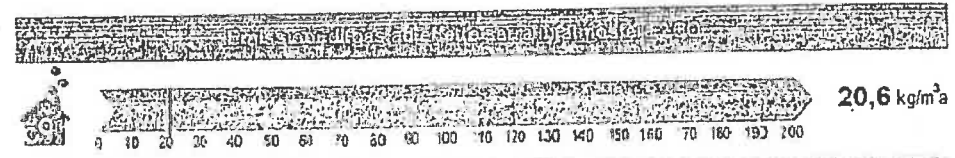
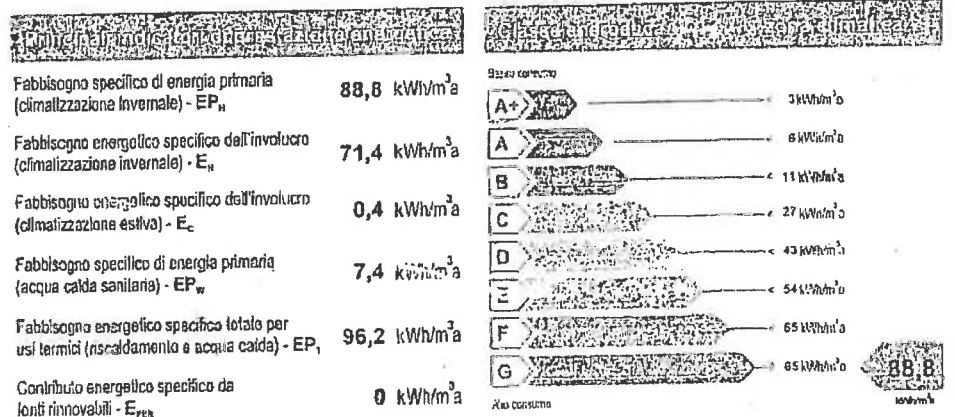




ATTESTATO DI  
CERTIFICAZIONE ENERGETICA  
CENEO Versione 1.08.06.19

Prot. 12070-000051-08  
 Validità fino al 20-01-2018

**Comune:** Gallarate (Varese)      **Zona climatica:** E  
**Indirizzo:** Piazzale Europa 1-2 edif C      **Gradi Giorno:** 2877  
**Foglio - particella - sub.:** Foglio 5; Part. 5542; Sub. 503, 504, 178, 683, 685  
**Nome intestatario:** Condominio Europa      **Volume totale riscaldato:** 6223 m<sup>3</sup>  
**Oggetto dell'intervento:** Sostituzione caldaia      **Superficie utile riscaldata:** 1398 m<sup>2</sup>  
**Destinazione d'uso:** E.2      **Trasmissione media involucro:** 1,99 W/m<sup>2</sup>K  
**Anno di costruzione:** 1970      **Trasmissione media copertura:** 1,75 W/m<sup>2</sup>K  
**Progettista:**      **Trasmissione media basamento:** 1,72 W/m<sup>2</sup>K  
**Direttore Lavori:**      **Trasmissione media serramenti:** 3,9 W/m<sup>2</sup>K  
**Costruttore:**      **Tipologia impianto riscaldamento:** Caldaia a condensazione  
**Soggetto certificatore (n.):** Dott. Ing. Filippo Buscaino (2301)      **Vettore energetico:** Metano



Sistema	Intervento	Priorità dell'intervento		
		bassa	media	alta
Involucro	Coibentazione delle strutture opache verticali			
	Coibentazione delle strutture piane o inclinate di copertura			
	Coibentazione delle strutture orizzontali di interpiano			
	Miglioramento delle prestazioni dei componenti trasparenti			
Impianto	Sostituzione del generatore di calore			
	Adeguamento del sistema di distribuzione			
	Adeguamento del sistema di regolazione			
	Installazione impianto solare termico			

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ:** Il Soggetto certificatore dichiara, sotto la propria personale responsabilità, di aver redatto il presente attestato in conformità alle disposizioni contenute nella deliberazione di Giunta regionale, n. VIII/5018 del 26 giugno 2007 e s.m.l.

**Comune di Gallarate**  
 Punti Energia Scrl  
 Tel. 02 4548 7126 - Fax 02 3658 6040  
 e-mail: info@cened.it  
 web: www.cened.it

**Soggetto Certificatore**  
 Dott. Ing. Filippo Buscaino  
 N. 1251  
 (Professional seal and stamp)

ATTESTATO DI  
 CERTIFICAZIONE ENERGETICA



certificazione energetica degli edifici