

Al Sindaco del Comune di Anzano del Parco

Istanza di integrazione di normativa tecnica

Il sottoscritto signor **Busnelli Emanuele**, nato a Meda, l'11.8.1964, residente in Carimate, Strada Privata della Fagiana n. 5 (C.F.BSNMNL64M11F078V)

premessso

- di essere proprietario, in Comune di Anzano del Parco, dei terreni identificati al C.T. di detto Comune, con i mappali n. 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 2124, 2126, 2128, 2130, 2132, 2134, 215, 420, 526, 59, 611, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 961, 962, 963, 964 e 965, foglio 9, meglio identificati con contorno in rosso nell'allegata mappa catastale (doc.1);
- che sulla proprietà insiste una costruzione realizzata in epoca antecedente al 1967, rappresentata da un edificio rurale adibito a "roccolo", ovvero appostamento fisso per la caccia agli uccelli e acquistato con tale destinazione, come da stralcio dell'atto di acquisto qui allegato (doc.2);
- che la documentazione fotografica, che ritrae la costruzione (doc.3), evidenzia l'assenza di ogni valore storico-architettonico della costruzione e il contrasto della stessa rispetto alle caratteristiche architettoniche di pregio, che, invece, caratterizzano l'edificio principale rappresentato dalla Villa Carcano (doc. 4 – foto della Villa);
- che l'edificio, oggi di proprietà Busnelli, apparteneva originariamente allo stesso proprietario della Villa Carcano e ne costituiva una pertinenza. Per tale ragione e per la presenza della Villa Carcano, le proprietà sono state azzonate, nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, in "ambiti di parco



storico” disciplinato dall’art. 18 della normativa tecnica (doc. 5 – stralcio cartografia del Piano Territoriale di Coordinamento e art. 18 delle N.T.A.);

- che avendo in animo di procedere in un intervento di demolizione e successiva ristrutturazione edilizia dell’edificio, per potervi trasferire la residenza del proprio nucleo familiare, il sottoscritto ha invocato l’applicabilità del 5 comma dell’art. 18 della normativa del Parco, che consente interventi di demolizione e ricostruzione in presenza di costruzioni accessorie e manufatti privi di pregio architettonico;
- che sono stati presi contatti con gli organi competenti del Parco per l’espressione di un parere preventivo e, a tal fine, giuste le intese con il Direttore del Parco, è stata inoltrata dettagliata richiesta, qui allegata (doc.6);
- che il Parco, ha indi, chiesto un parere al legale di fiducia, avv. Pietro Ferraris, che si è espresso favorevolmente per l’intervento di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, nel rispetto di quanto prevede il comma 5 dell’art. 18 delle N.T.A (doc.7);

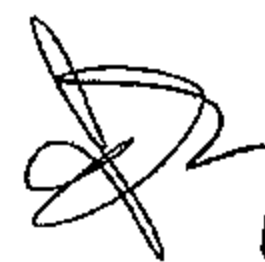
premesse in secondo luogo

- che, come da stralcio di azzonamento del P.G.T., che si allega (doc.8), la proprietà del sottoscritto è ricompresa nell’ambito “tessuto urbano consolidato – VS villa storica con parco”, disciplinata dall’art. 17.2 delle N.T.A. del Piano delle Regole, che, consente interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, sembrando così preclusivo all’iniziativa edilizia che il sottoscritto ha in animo di eseguire;
- che l’uso del dubitativo è d’obbligo, considerato che la limitazione degli



interventi sopra descritti riguarda i soli edifici di valore storico e artistico;

- che i Comuni erano tenuti ad adeguare la propria strumentazione urbanistica-edilizia alle norme superiori del P.T.C.P. del Parco e che tale obbligo concerne anche agli ambiti di parco storico, così come prevede l'art. 18, comma 2, delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento del parco;
- che nell'adeguamento della propria normativa il Comune parrebbe, per quanto sopra già commentato, non aver tenuto conto della disciplina prevista dal comma 5, dell'art. 18 delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento, così limitando e comprimendo ancor di più lo ius aedificandi del privato;
- che se così fosse, apparirebbe ingiustificata la scelta di non adeguarsi alle previsioni del P.T.C.P. del Parco e di introdurre limiti maggiori rispetto alla disciplina, già rigida e vincolistica, che caratterizza quella del Parco;
- che la scelta apparirebbe infelice, anche in relazione agli obiettivi di valorizzazione dell'ambito tutelato, impedendo che possa procedersi alla sostituzione di costruzioni prive di pregio e di valore, in cattive condizioni e realizzate con materiali e tipologie costruttive contrastanti con la villa, che caratterizza l'ambito;
- che il giudizio risulta condiviso anche dal legale interpellato dal Parco, che nel parere reso segnala la dissonanza dell'edificio preesistente con il contesto paesaggistico, in cui è inserito e che "il fabbricato da ricostruirsi si presenta, da un lato come di più elevato pregio e, dall'altro lato, con minori impatti (dall'alto, l'impatto perturbativo è sostanzialmente azzerato)".



Tutto ciò premesso e considerato

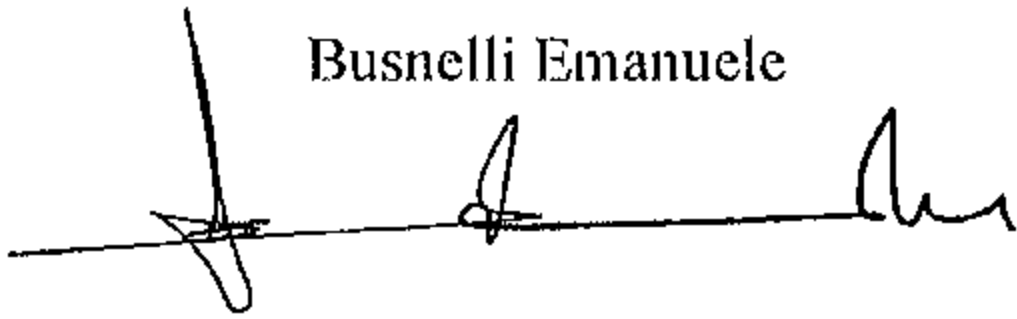
chiede

che codesta Spettabile Amministrazione Comunale abbia a valutare favorevolmente la presente istanza diretta a meglio chiarire la propria disciplina, recependo nell'art. 17.2 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. la disciplina del comma 5 dell'art. 18 delle N.T.A. del Piano Territoriale del Parco, consentendo, per l'effetto, gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione aventi per oggetto costruzioni accessorie e manufatti privi di pregio architettonico e/o in cattive condizioni statiche e manutentive.

Si produce la documentazione richiamata.

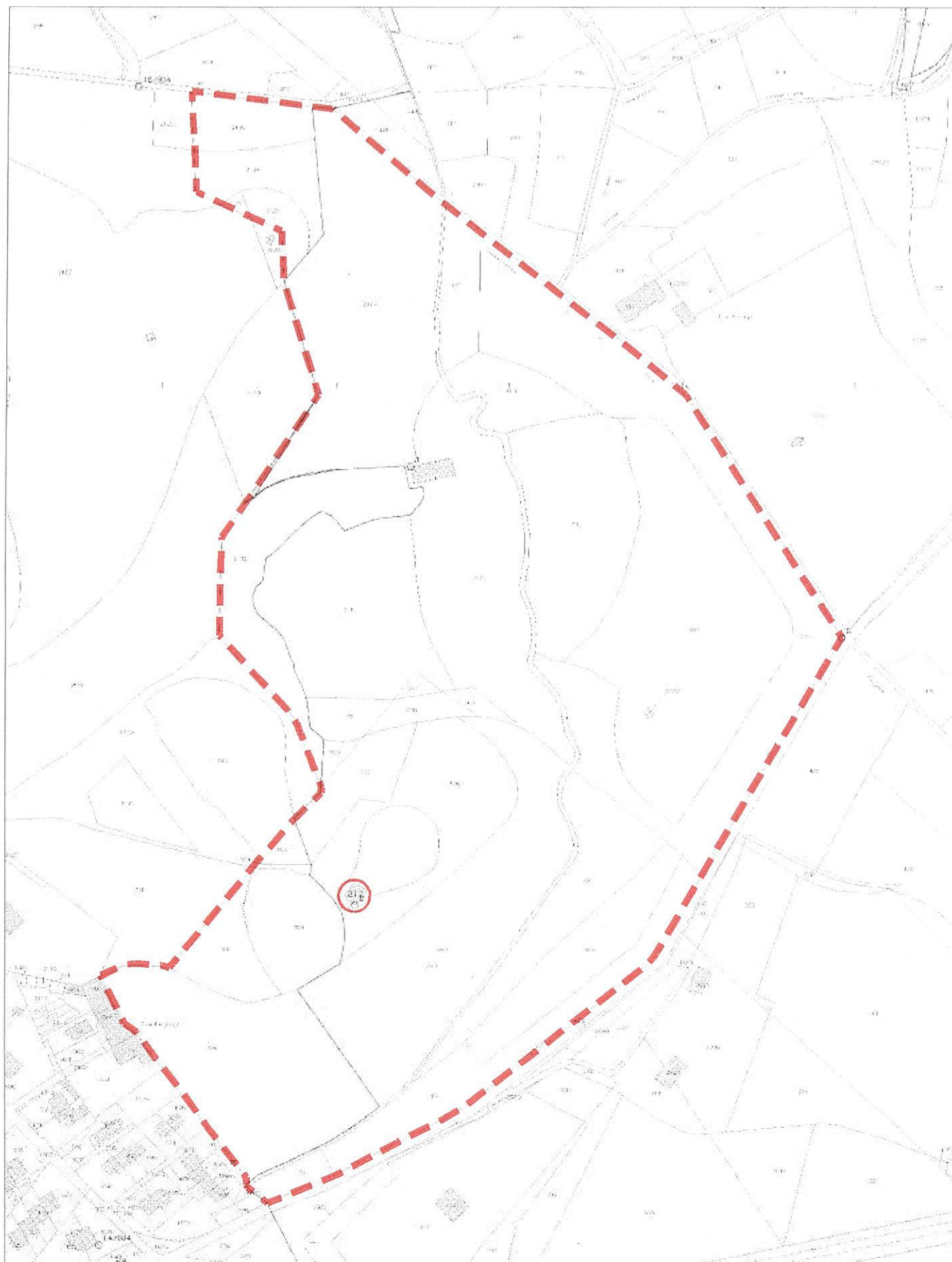
Anzano del Parco lì,

Busnelli Emanuele



Comune di Anzano del Parco - CO

Comune Anzano del Parco Prot. 1490 del 01-03-2018 arrivo Cat. 6 Cl. 1 fasc



ESTRATTO MAPPA

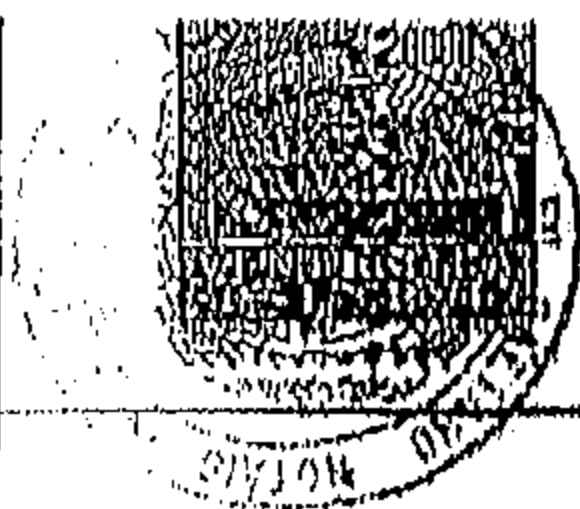
Perimetro proprietà



Edificio oggetto della presente istanza

Repertorio n.125929

Atto n.24564



COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantotto, il giorno otto del mese di
maggio. _____

_____ 8 maggio 1998 _____

In Cantù, nel mio studio al Corso Unità d'Italia n.14. _____

Innanzi a me dr. Giuseppe Manfredi, notaio in Cantù, iscritto al

ruolo dei Distretti notarili riuniti di Como e Lecco, senza

assistenza dei testimoni ai quali i componenti di comune ac-

cordo tra loro e col mio consenso rinunziano, sono presenti:--

da una parte il signor: _____

-COLCIAGO Ernesto, nato a Carate Brianza il 18 (diciotto)

gennaio 1928 (millenovecentoventotto) e residente a Carate

Brianza, via Azimonti n.7, pensionato, il quale interviene al

presente atto quale unico socio accomandatario ed amministra-

tore della "IMMOBILIARE AZIMONTI s.a.s. di Colciago Ernesto e

C.", con sede in Carate Brianza, via Azimonti n.9, iscritta

al Registro delle Imprese di Milano al n.13211/Tribunale di

Monza, codice fiscale 03866490158, a quanto infra facoltizza-

to dai vigenti patti sociali, _____

e dall'altra il signor: _____

-BUSNELLI Ambrogio, nato a Meda il 13 (tredici) aprile 1926

(millenovecentoventisei) e residente a Meda, via Como n.75,

imprenditore, codice fiscale BSN MRG 26D13 F078S. _____

Detti comparenti, della cui identità personale e qualità io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto mediante il quale si conviene quanto segue. _____

La "IMMOBILIARE AZIMONTI s.a.s. di Colciago Ernesto e C.", a mezzo del suo rappresentante, vende al signor Busnelli Ambrogio, il quale accetta ed acquista, i seguenti immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti, e —

_____ nominativamente _____
_____ in Comune di Anzano del Parco _____

a) il fabbricato ad uso civile abitazione di due piani fuori terra (terreno e primo), oltre l'interrato, avente accesso dalla via per Monguzzo civico n.15, censito nelle mappe e registri censuari vigenti con i seguenti dati e riferimenti:

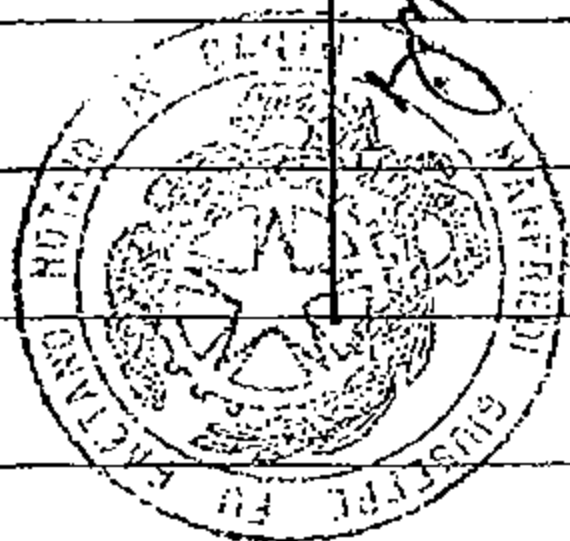
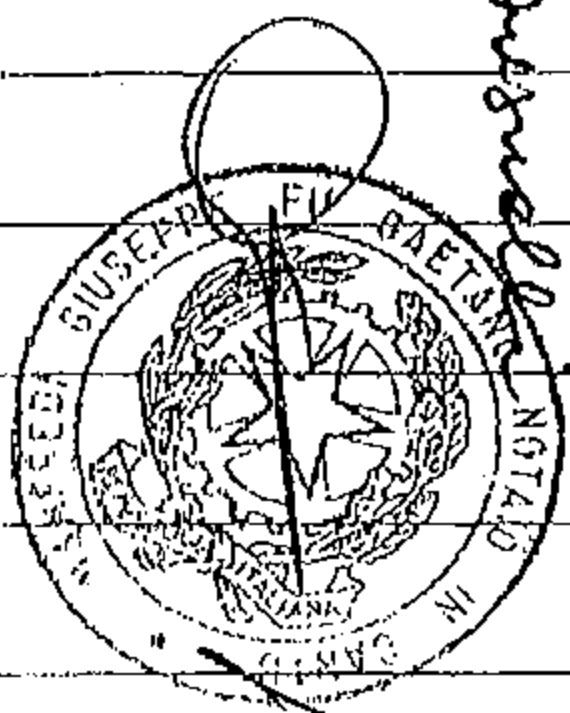
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO _____

Comune di ANZANO DEL PARCO - Partita n.191 _____

foglio 5 - via per Monguzzo n.15 - mappale: _____

217 (duecentodiciassette) - piani terreno, primo e primo sottotrada - categoria A/2 - classe terza - vani 7,5 (sette virgola cinque) - rendita catastale L.1.350.000 (da rivalutarsi ai sensi della legge 23 dicembre 1996 n.662). _____

L'area in parte occupata dal suddetto fabbricato ed in parte costituente pertinenza dello stesso è distinta nel Catasto



Terreni di Anzano del Parco, al foglio 5 (cinque), con il mappale: _____

217 prato III are 20.90 L.16.720 L.14.630

(mappale duecentodiciassette della superficie di are venti e centiare novanta, con reddito dominicale di lire sedicimila-settecentoventi ed agrario di lire quattordicimilaseicento-trenta, precisandosi che il suddetto reddito dominicale è da rivalutarsi ai sensi della legge 23 dicembre 1996 n.662). —

Coerenze con riferimento alla vigente mappa catastale, da tutti i lati il mappale 526, _____

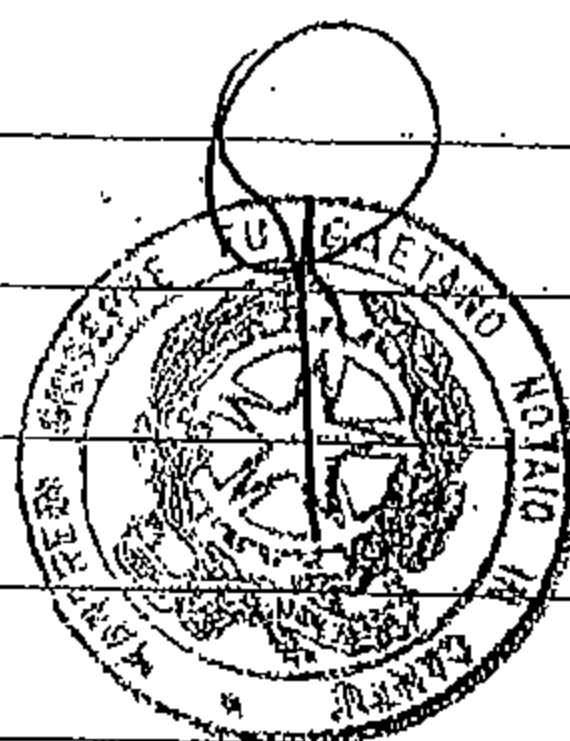
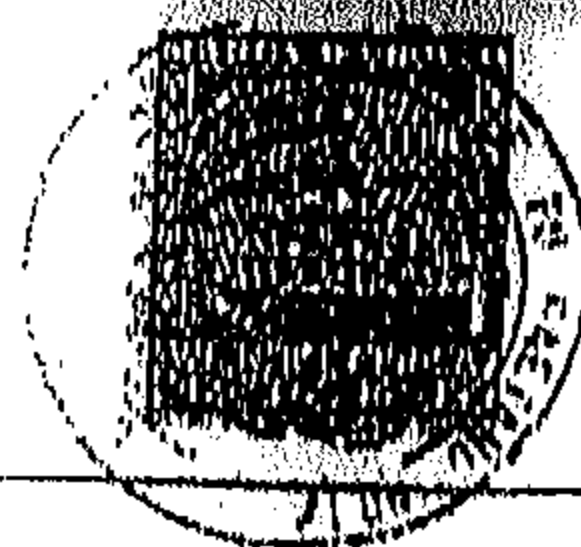
b) l'area adibita a parco distinta nel Catasto Terreni di Anzano del Parco alla Partita n.294, con i seguenti dati e riferimenti: _____

foglio 4 (quattro) - mappali: _____

951	b.m.u.	Ha 0.00.70	L. 210	L. 35
962	prato II	Ha 0.03.60	L. 3.960	L. 3.240
963 (ex 216/C)	b.m.u.	Ha 0.06.90	L. 2.070	L. 345
965 (ex 215/B)	s.a.II	Ha 0.10.80	L. 9.180	L. 9.720

foglio 5 (cinque) - mappali: _____

59	b.m.u.	Ha 0.05.90	L. 1.770	L. 295
206	vign.u.	Ha 0.38.00	L. 57.000	L. 30.400
207	prato V	Ha 0.46.40	L. 23.200	L. 20.880
208	vign.u.	Ha 0.95.80	L. 143.700	L. 76.640
950	b.m.u.	Ha 0.19.10	L. 5.730	L. 955
952	vign.u.	Ha 0.03.50	L. 5.250	L. 2.800



954	vign.u.	Ha 0.27.00	L. 40.500	L. 21.600
955	b.m.u.	Ha 0.47.10	L. 14.130	L. 2.355
956	s.a.II	Ha 0.07.60	L. 6.460	L. 6.840
fogli 4 (quattro) et 5 (cinque) - mappali:				
526	vign.u.	Ha 0.61.50	L. 92.250	L. 49.200
953	vign.u.	Ha 1.25.50	L. 188.250	L. 100.400
961	vign.u.	Ha 0.20.85	L. 31.275	L. 16.680
	sommano	Ha 5.20.25	L. 624.935	L. 342.385
(mappali novecentocinquantuno, novecentosessantadue, novecentosessantatre, novecentosessantacinque, cinquantanove, duecentosei, duecentosette, duecentotto, novecentocinquanta, novecentocinquantadue, novecentocinquantaquattro, novecentocinquantacinque, novecentocinquantasei, cinquecentoventisei, novecentocinquantatre et novecentosessantuno della superficie complessiva di ettari cinque, are venti e centiare venticinque, con reddito dominicale di lire seicentoventiquattromilanevecentotrentacinque ed agrario di lire trecentoquarantadue milatrecentottantacinque, precisandosi che il suddetto reddito dominicale è da rivalutarsi ai sensi della legge 23 dicembre 1996 n.662).				
Ai soli fini della voltura catastale si precisa che l'area al mappale 961 (novecentosessantuno) di are 20.85 (venti e centiare ottantacinque) deriva dall'accorpamento delle particelle 218/B (duecentodiciotto subalterno lettera B) et 216/B (duecentosedici subalterno lettera B), mentre l'area al map-				

l'applicazione dell'imposta comunale sull'incremento di valo-

re degli immobili di cui al D.P.R. 26 ottobre 1972 n.643,

dopo il verificarsi della condizione, unitamente alla denun-

cia di verificata condizione nei modi e termini di legge. —

Le spese, imposte e tasse del presente atto e quelle da esso

dipendenti sono a carico dell'acquirente, salvo le imposte

che per legge sono a carico della società venditrice. —

Ai sensi dell'art.4 della legge 4 gennaio 1968 n.15 il signor

Colciago Ernesto, da me notaio ammonito sulle conseguenze

penali delle dichiarazioni false o reticenti, attesta: —

a) in ottemperanza al disposto del D.L. 27 aprile 1990 n.90,

convertito con modificazioni in legge 26 giugno 1990 n.165,

che il fabbricato oggetto del presente atto non è da conside-

rarsi produttivo di reddito essendo lo stesso bene alla cui

produzione e/o scambio è diretta l'attività della società

venditrice (art.57 del D.P.R. 22 dicembre 1986 n.917); —

b) ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985

n.47, che il fabbricato in oggetto, originariamente costitui-

to da un edificio rurale adibito a "roccolo", è stato co-

struito prima dell'1 settembre 1967. —

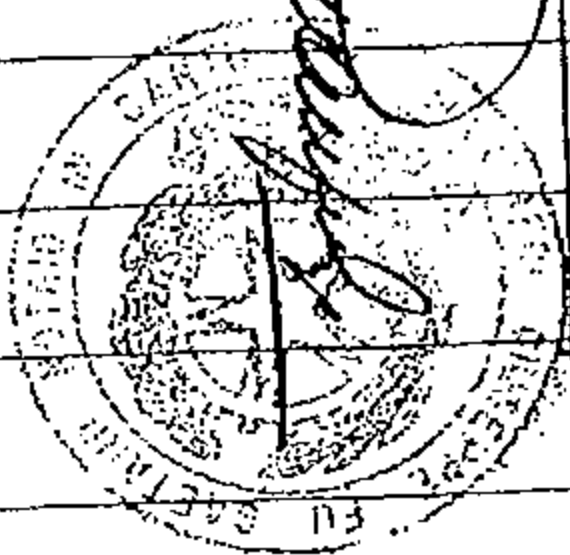
Il signor Colciago Ernesto dichiara, inoltre: —

-che dopo tale data sono state realizzate le opere di ri-

strutturazione assentite dal Comune di Anzano del Parco con

la concessione edilizia n.70 dell'anno 1977 del 24 marzo

1979, volturata a nome della società qui venditrice con con-



Comune di Anzano del Parco (CO)

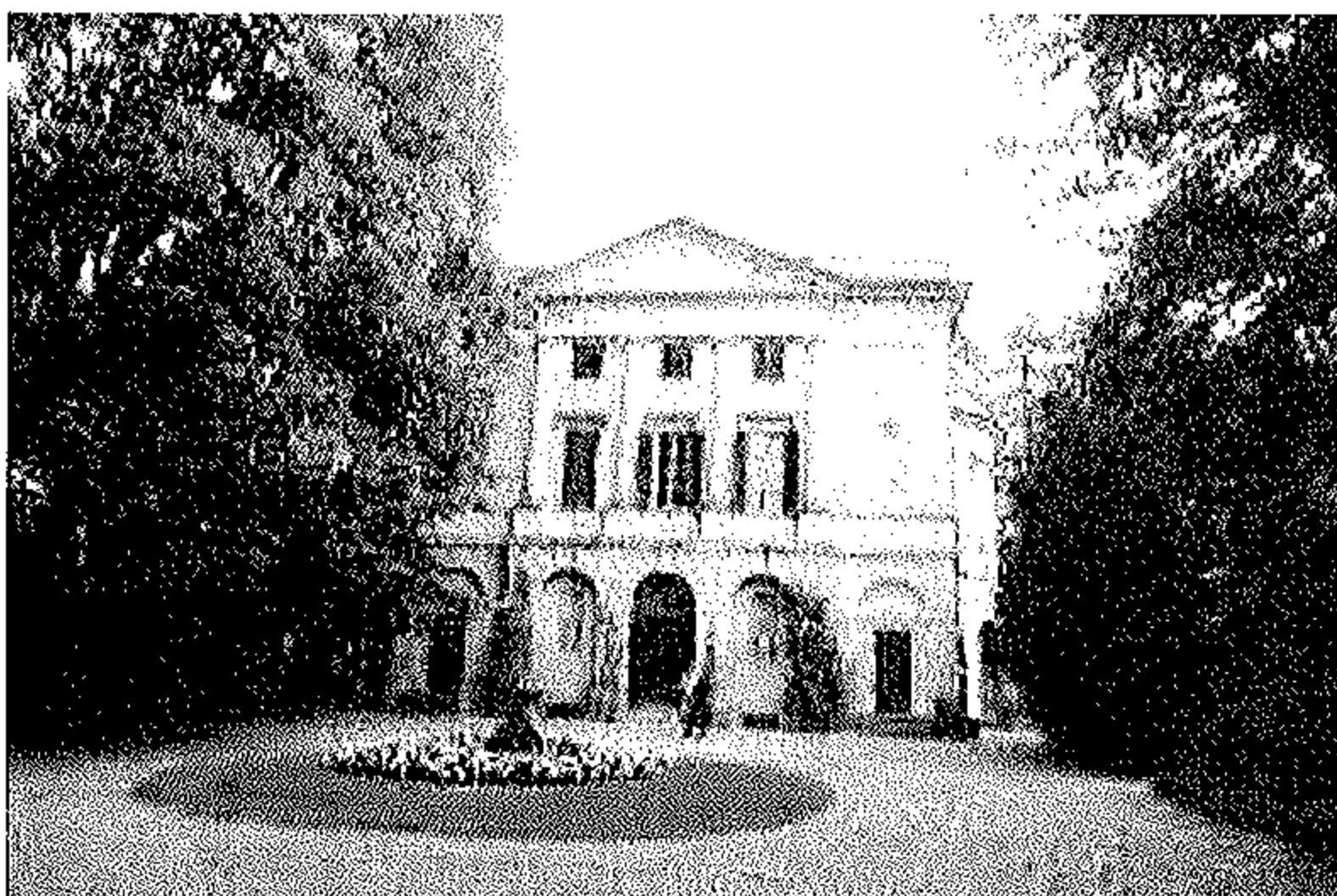
Documentazione fotografica edificio oggetto della presente istanza





Comune di Anzano del Parco (CO) – Villa Carcano

Documentazione fotografica Villa Carcano





AMBITI DI PARCO STORICO - art. 18

- demolizione delle curve sopraelevate del vecchio circuito motoristico;
- riqualificazione e riposizionamento della cartellonistica pubblicitaria e delle insegne esistenti;
- potenziamento dei sistemi di trasporto pubblico per l'afflusso dei visitatori e contemporanea riduzione delle possibilità di accesso di autoveicoli privati;
- realizzazione di piste frangifuoco, di servizio forestale, di protezione civile e di pubblica utilità.

5. Gli interventi finalizzati al perseguimento degli obiettivi di cui al comma precedente, anche non compresi nei programmi ivi previsti, sono esaminati ed approvati ad ogni effetto mediante conferenza dei servizi con tutte le amministrazioni interessate, convocata dal comune di Monza.

6. In sede di variante di adeguamento del proprio strumento urbanistico, i Comuni di Monza, Veduggio al Lambro, Villasanta e Biassono provvedono ad individuare le condizioni per il potenziamento e la riqualificazione delle infrastrutture pubbliche e per l'ampliamento degli spazi di pubblica fruizione nell'ambito del Parco Reale di Monza, anche mediante una programmata revisione delle concessioni amministrative in essere, finalizzata a ridurre gli spazi ad utilizzo pubblico limitato o vietato.

Art. 18

Ambiti di parco storico

1. Con apposita simbologia il Piano individua le aree interessate da edifici, giardini, parchi e relative pertinenze, ritenuti di interesse storico ambientale, sottoposti a tutela e valorizzazione. All'interno di tale ambito è vietata ogni nuova edificazione e non è ritenuta compatibile la destinazione d'uso produttiva.

2. Nella variante generale di adeguamento degli strumenti urbanistici, i Comuni debbono dettare puntuali prescrizioni per garantire la conservazione e la migliore riqualificazione del patrimonio edilizio e naturalistico insediato in tali ambiti.

Sino all'approvazione della variante generale di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente, nonché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio arboreo esistente, ivi compresa l'installazione di modeste attrezzature per il gioco ed il giardino, con divieto di alterazione o modificazione dell'impianto architettonico e vegetazionale e delle caratteristiche dei luoghi.

3. Anche dopo l'approvazione della variante generale di adeguamento degli strumenti urbanistici, ogni intervento relativo al patrimonio edilizio ed all'impianto arboreo ed alle architetture vegetali esistenti in tali ambiti deve essere autorizzato dal Parco Regionale della Valle del Lambro, previa presentazione di progetto esecutivo comprendente uno studio di inquadramento paesistico e naturalistico del sito.

4. Dopo l'approvazione della variante di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali è ammessa l'esecuzione di interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizioni e ricostruzioni, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni definite nel piano regolatore comunale.

5. Anche dopo l'approvazione della variante generale di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali è vietata l'esecuzione di interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia con demolizione con ricostruzione, fatta eccezione per gli interventi relativi alle costruzioni accessorie ed ai manufatti privi di pregio architettonico e/o in cattive condizioni statiche e manutentive.

6. Tutti i progetti delle opere edilizie da eseguirsi negli ambiti di Parco Storico possono essere assentiti qualora ne venga verificata la compatibilità con riferimento ai seguenti fattori di impostazione e verifica progettuale:

- di ubicazione o di tracciato, adottando tra le alternative possibili quella di minore incidenza con l'assetto paesistico;
- di aderenza alle forme strutturali dell'intorno interessato;
- di misura ed assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi;
- di scelta delle caratteristiche costruttive e delle tipologie dei manufatti, coerenti con i caratteri ed i valori del contesto e della loro percezione visuale;

- di scelta e trattamento dei materiali e dei colori dei manufatti, nonché di selezione e disposizione delle essenze vegetazionali per le sistemazioni esterne;

- di raccordo con le aree adiacenti, prevedendo - se del caso - ripristini e compensazioni;

- di mitigazione, se del caso, dell'impatto visuale tramite interventi accessori e di sistemazione a verde.

7. Gli interventi edilizi eseguiti nel presente ambito debbono conformarsi alle prescrizioni minime di tutela paesistica di cui al successivo art. 26 e alle prescrizioni del Regolamento Paesistico.

8. La fruizione pubblica di tali ambiti viene incentivata mediante la stipulazione di apposite convenzioni con le proprietà interessate che assicurino adeguata regolamentazione e controllo all'accesso di visitatori.

Art. 19

Ambiti degradati

1. Con apposita simbologia sono individuati gli ambiti nei quali lo stato di abbandono e di degrado imponga l'attuazione di interventi di recupero ambientale.

All'interno di tali ambiti è vietata qualsiasi nuova edificazione, risultando consentita - fino all'attuazione definitiva degli interventi di recupero - solo la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e degli impianti esistenti.

2. Lo stato di abbandono è determinato dalla presenza di miniere, cave e discariche, non più in attività e non recuperate, dall'assenza di coltivazioni adeguate alle caratteristiche del territorio e del paesaggio, sostituite a volte da piantumazioni improprie, nonché dal degrado di manufatti di pregio fatiscenti e dalla presenza di infrastrutture abbandonate ed inutilizzate.

3. Gli interventi di recupero ambientale di tali ambiti debbono essere finalizzati a rimuovere ed allontanare definitivamente attività ed impianti incompatibili, per ripristinare l'ecosistema e l'habitat naturale preesistente, nonché la forestazione ed arboricoltura da legno.

Tali interventi debbono conseguire l'obiettivo di mantenere in sicurezza le aree caratterizzate da elevata vulnerabilità idrogeologica e di favorire il ripristino dell'ambiente naturale e la ricostituzione naturalistica dei siti.

Gli interventi di recupero ambientale possono anche determinare la realizzazione di nuovi spazi di verde attrezzato ad uso pubblico, nonché prevedere l'adeguamento delle infrastrutture per le attività turistico-ricreative già legittimamente insediate in tali ambiti alla data di adozione del Piano Territoriale.

4. Gli interventi di recupero ambientale, di iniziativa pubblica o privata, potranno essere attivati mediante programmi di intervento di cui al precedente art. 5 comma 5.

Tali programmi dovranno privilegiare tecniche di ingegneria naturalistica, onde conseguire una migliore riqualificazione ambientale dell'ambito degradato.

Art. 20

Ambiti produttivi incompatibili ed elementi di archeologia industriale

1. Con apposita simbologia sono individuati gli ambiti produttivi, insistenti nel sistema delle aree fluviali e lacustri, la cui presenza si ponga in contraddizione con gli obiettivi di tutela ambientale e naturalistica perseguiti con il presente piano.

2. In relazione a tali ambiti produttivi incompatibili, i Comuni debbono avviare nel periodo successivo all'entrata in vigore del Piano Territoriale di Coordinamento l'attività di pianificazione urbanistica indirizzandola all'individuazione di aree preferibilmente già dotate di urbanizzazioni, all'esterno del perimetro del Parco o - dove impossibile - all'interno del sistema degli aggregati urbani, da assoggettare eventualmente a Piano di Insediamenti Produttivi.

Tali aree, una volta acquisite, dovranno essere appositamente ed esclusivamente riservate al trasferimento delle attività produttive insediate negli ambiti incompatibili, anche mediante permuta totale o parziale, con conguaglio pecuniario, delle rispettive aree di proprietà comunale e di proprietà privata.

3. Con l'approvazione di un Programma Convenzionato di Riqualificazione di cui al precedente art. 5 comma 6, il comune potrà autorizzare interventi di recupero del complesso immobiliare destinato ad essere liberato dagli impianti produttivi

STUDIO LEGALE
 AVV. GIANNI MANTEGAZZA
 Via Ariberto da Intimiano n. 17/19 Cantù
 Tel. 031/53.75.080 – Fax.031/ 53.75.082

STUDIO DI ARCHITETTURA
 ARCH. FRANCO PE'
 Piazza Castello n. 5/d Carimate (CO)
 Tel. 031/79.19.82 – Fax.031/ 79.06.82

Spettabile
Parco Valle del Lambro
comunicazione a mezzo e-mail

alla c.a. del Direttore e dell'arch. Motta

Oggetto: richiesta di parere preventivo

Facciamo seguito all'incontro avuto presso gli uffici del Parco il giorno 15.3.

In occasione dell'incontro si è evidenziato che i sottoscritti operano per conto e nell'interesse del Signor Busnelli Emanuele residente a Carimate (CO) via della Fagiana n. 5

Il nostro assistito è comproprietario, in Comune di Anzano del Parco, dei terreni identificati al C.T. di detto comune con i mappali n. 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 2124, 2126, 2128, 2130, 2132, 2134, 215, 420, 526, 59, 611, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 961, 962, 963, 964, 965, foglio 9 su cui insiste una costruzione destinata a civile abitazione (doc. 1).

La proprietà è azionata nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco in "Ambiti di parco storico" ed è disciplinata dall'art. 18 della normativa tecnica.

La costruzione è stata realizzata antecedentemente al 1967 come edificio rurale adibito "a roccolo" ovvero quale appostamento fisso per la caccia agli uccelli e acquistato dal Signor Busnelli, così come comprovato dallo stralcio dell'atto notarile di acquisto, che si allega (doc. 2).

La documentazione fotografica, che ritrae la costruzione (doc.3), evidenzia l'assenza di ogni valore storico-architettonico e il contrasto della stessa, rispetto alle caratteristiche architettoniche di pregio, che, invece, caratterizzano l'edificio principale esistente nell'ambito, rappresentato dalla villa denominata VILLA CARCANO (doc.4).

Proprio la presenza della VILLA CARCANO ha giustificato la scelta dell'individuazione dell'ambito classificato a parco storico (doc.1).

Allorché è stata realizzata la costruzione, oggi di proprietà del Signor Busnelli, le aree e le due costruzioni appartenevano ad un unico proprietario.

STUDIO LEGALE
AVV. GIANNI MANTEGAZZA
Via Ariberto da Intimiano n. 17/19 Cantù
Tel. 031/53.75.080 – Fax.031/ 53.75.082

STUDIO DI ARCHITETTURA
ARCH. FRANCO PE'
Piazza Castello n. 5/d Carimate (CO)
Tel. 031/79.19.82 – Fax.031/ 79.06.82

E' evidente il rapporto di accessorieta' funzionale e giuridica tra la villa (bene principale) e la costruzione, oggi di proprieta' del Signor Busnelli, in origine destinata a "roccolo" ovvero appostamento fisso per la caccia agli uccelli.

Il rapporto di accessorieta' e' stato riconosciuto anche dall'azzonamento e dalla normativa del Parco.

In uno con la villa principale sono state, infatti, ricomprese, nello stesso ambito, tutte le costruzioni accessorie alla prima, benché prive di ogni valore storico -architettonico.

Obbiettivo del Signor Busnelli e' valorizzare, anche da un punto di vista ambientale, la proprieta'.

Al riguardo preme evidenziare che il Signor Busnelli ha già dato corso ad interventi di pulizia e manutenzione del verde, come da documentazione fotografica allegata (doc.3), che ne ha consentito un recupero apprezzabile soprattutto se confrontate con altre aree inserite nel medesimo ambito di proprieta' di terzi (doc.5).

Il Signor Busnelli gradirebbe trasferire in loco la residenza sua e del proprio nucleo familiare, ma la costruzione esistente, mal si presta allo scopo. Si tenga presente che l'edificio presenta importanti fenomeni di umidità di risalita capillare lungo i muri perimetrali e che lo stesso richiederebbe adeguamenti alla normativa sismica e alla normativa sul contenimento dei consumi energetici. Tali adeguamenti normativi e la soluzione dei gravi problemi statici e igienico sanitari che affliggono l'immobile e che sono indispensabili per garantire la salubrità dell'edificio e di ottemperare alla normativa vigente, divengono impraticabili se attuati conservando l'edificio esistente. Occorrerebbe, infatti, operare la totale disgregazione dell'edificio esistente nelle componenti che lo caratterizzano, rappresentate dalla struttura portante e all'involucro esterno, con costi del tutto sproporzionati che, neppure assicurano il sicuro raggiungimento del risultato voluto e l'ottemperanza alla sopravvenuta normativa. In altri termini, per dare risposta alle esigenze sopra evidenziate, non è possibile procedere con interventi di "ristrutturazione leggera", occorrendo riprogettare integralmente l'edificio, per il tramite di un intervento di demolizione e successiva ricostruzione, con modifica del materiale impiegato, delle tecniche costruttive, della sagoma e caratteristiche architettoniche.

L'art. 18 della normativa del Parco consente, però, interventi di demolizione e ricostruzione solo nei casi previsti dal comma 5 della medesima disposizione, vale a dire allorché l'intervento riguardi costruzioni accessorie e manufatti privi di pregio architettonico e/o in cattive condizioni statiche e manutentive.

STUDIO LEGALE
AVV. GIANNI MANTEGAZZA
Via Ariberto da Intimiano n. 17/19 Cantù
Tel. 031/53.75.080 -- Fax.031/ 53.75.082

STUDIO DI ARCHITETTURA
ARCH. FRANCO PE'
Piazza Castello n. 5/d Carimate (CO)
Tel. 031/79.19.82 -- Fax.031/ 79.06.82

Ad avviso dei sottoscritti, per quanto già esposto, l'edificio di proprietà del Signor Busnelli presenta proprio il carattere di accessorietà, rispetto alla villa storica, previsto dalla norma e rende, pertanto, possibile interventi di demolizione e ricostruzione con modifiche della sagoma, del materiale impiegato e delle caratteristiche architettoniche della costruzione preesistente.

Come già in precedenza evidenziato, il carattere di accessorietà si è impresso all'atto della realizzazione dell'edificio, oggetto della presente richiesta, posto dall'allora unico proprietario e si è protratto, a livello urbanistico, per il tramite dell'azzoneamento voluto dal Parco, che riconduce le due proprietà ad un unicum caratterizzato dal medesimo ambito e dalla medesima disciplina funzionale alla tutela e valorizzazione della villa, cui sono state valutate e considerate accessorie le altre costruzioni..

Sarebbe, del resto, ingiustificato scriminare a seconda che la costruzione accessoria appartenga o meno, oggi, al proprietario della villa.

La normativa tecnica, inoltre, nulla dice al riguardo.

Al fine di evitare che il Signor Busnelli abbia a sostenere inutilmente costi di progettazione ed inoltro di pratiche edilizie, considerata la vincolatività della normativa tecnica del Parco rispetto a quella locale di P.G.T. del Comune, si chiede di esprimere un parere preventivo sulla legittimità di considerare la costruzione insistente sulla proprietà Busnelli quale accessoria rispetto alla villa CARCANO, con conseguente possibilità di prevedere un intervento di ristrutturazione, da operare mediante demolizione e successiva ricostruzione con modifica.

Con l'occasione si chiede, anche in via preventiva, la possibilità di realizzare una piscina al servizio della costruzione considerato che il Consiglio di Stato, Sez. V, con decisione n. 1951 del 16.4.2014, ha qualificato l'intervento quale opera di sistemazione esterna del terreno che non aumenta il carico urbanistico della zona.

Si allega:

- 1) planimetria catastale della proprietà e stralcio dell'azzoneamento del parco riferito alle proprietà;
- 2) stralcio dell'atto di acquisto;
- 3) documentazione fotografica che ritrae la proprietà Busnelli;
- 4) documentazione fotografica che ritrae la villa Carcano;
- 5) documentazione fotografica che ritrae lo stato di altre proprietà.

Carimate-Cantù, 31 marzo 2017

Avv. Gianni Mantegazza

Arch. Franco Pe'
n. 1873
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
POMO

Avv. Gianni Mantegazza

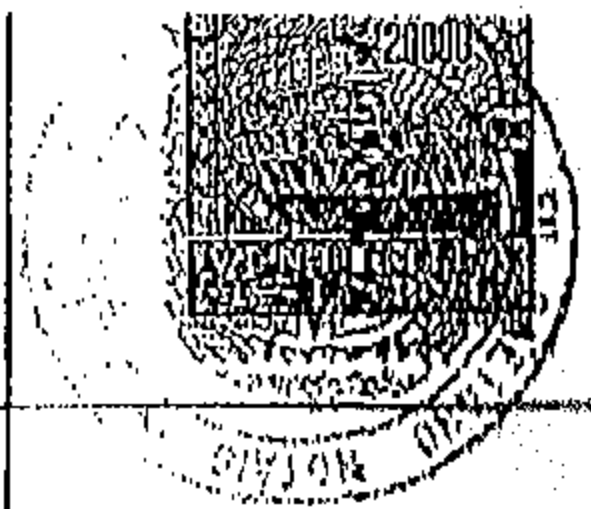
Da: Avv. Gianni Mantegazza <avv.gmantegazza@tin.it>
Inviato: lunedì 3 aprile 2017 8.52
A: leopoldo.motta@parcovailelambro.it
Oggetto: Busnelli / Comune di Anzano del Parco
Allegati: Busnelli.pdf

vedasi allegato

Studio Legale
Avv. Gianni Mantegazza
via Ariberto da Intimiano n. 17/19
22063 Cantù
Tel: 031/53.75.080 Fax: 031/53.75.082

Repertorio n.125929

Atto n.24564



COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantotto, il giorno otto del mese di
maggio. _____

8 maggio 1998 _____

In Cantù, nel mio studio al Corso Unità d'Italia n.14. _____

Innanzi a me dr.Giuseppe Manfredi, notaio in Cantù, iscritto al
ruolo dei Distretti notarili riuniti di Como e Lecco, senza
assistenza dei testimoni ai quali i componenti di comune ac-
cordo tra loro e col mio consenso rinunziano, sono presenti:--

da una parte il signor: _____

-COLCIAGO Ernesto, nato a Carate Brianza il 18 (diciotto)
gennaio 1928 (millenovecentoventotto) e residente a Carate
Brianza, via Azimonti n.7, pensionato, il quale interviene al
presente atto quale unico socio accomandatario ed amministra-
tore della "IMMOBILIARE AZIMONTI s.a.s. di Colciago Ernesto e
C.", con sede in Carate Brianza, via Azimonti n.9, iscritta
al Registro delle Imprese di Milano al n.13211/Tribunale di
Monza, codice fiscale 03866490158, a quanto infra facoltizza-
to dai vigenti patti sociali, _____

e dall'altra il signor: _____

-BUSNELLI Ambrogio, nato a Meda il 13 (tredici) aprile 1926
(millenovecentoventisei) e residente a Meda, via Como n.75,
imprenditore, codice fiscale BSN MRG 26D13 F078S. _____

Detti comparenti, della cui identità personale e qualità io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto mediante il quale si conviene quanto segue. _____

La "IMMOBILIARE AZIMONTI s.a.s. di Colciago Ernesto e C.", a mezzo del suo rappresentante, vende al signor Busnelli Ambrogio, il quale accetta ed acquista, i seguenti immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti, e _____ nominativamente _____ in Comune di Anzano del Parco _____

a) il fabbricato ad uso civile abitazione di due piani fuori terra (terreno e primo), oltre l'interrato, avente accesso dalla via per Monguzzo civico n.15, censito nelle mappe e registri censuari vigenti con i seguenti dati e riferimenti:

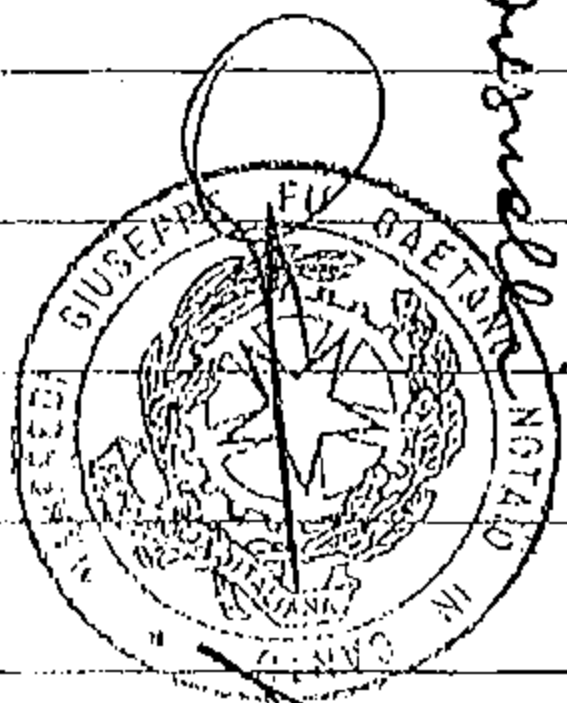
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO _____

Comune di ANZANO DEL PARCO - Partita n.191 _____

foglio 5 - via per Monguzzo n.15 - mappale: _____

217 (duecentodiciassette) - piani terreno, primo e primo sottostrada - categoria A/2 - classe terza - vani 7,5 (sette virgola cinque) - rendita catastale L.1.350.000 (da rivalutarsi ai sensi della legge 23 dicembre 1996 n.662). _____

L'area in parte occupata dal suddetto fabbricato ed in parte costituente pertinenza dello stesso è distinta nel Catasto



Terreni di Anzano del Parco, al foglio 5 (cinque), con il mappale: _____

217 prato III are 20.90 L.16.720 L.14.630

(mappale duecentodiciassette della superficie di are venti e centiare novanta, con reddito dominicale di lire sedicimilasettecentoventi ed agrario di lire quattordicimilaseicentotrenta, precisandosi che il suddetto reddito dominicale è da rivalutarsi ai sensi della legge 23 dicembre 1996 n.662). —

Coerenze con riferimento alla vigente mappa catastale: da tutti i lati il mappale 526, _____

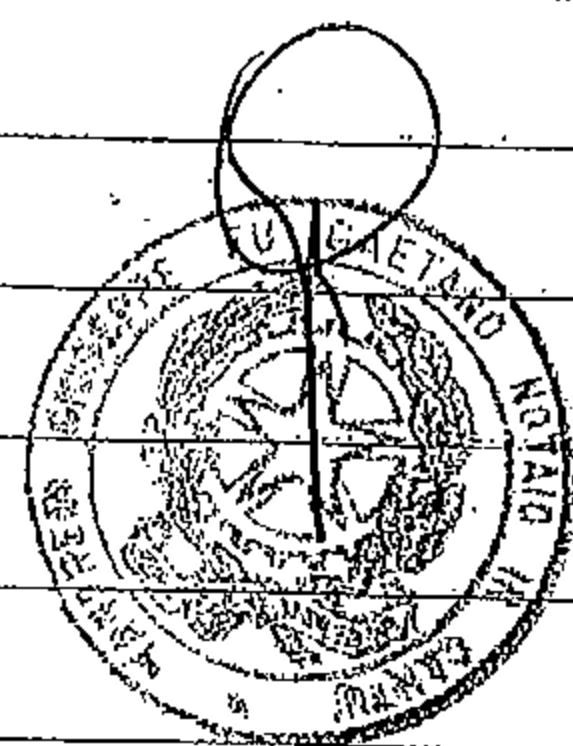
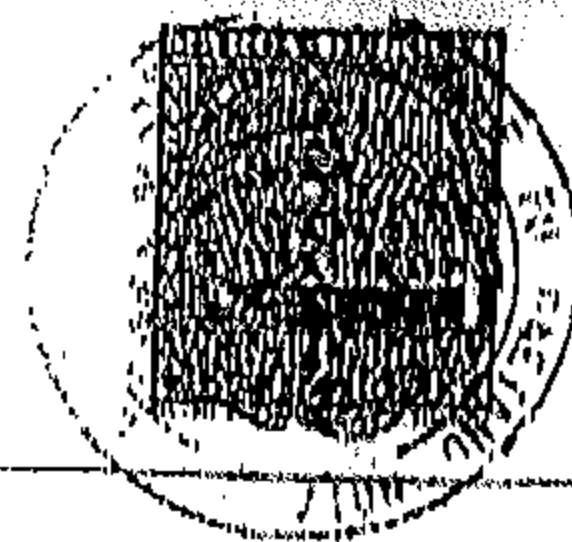
b) l'area adibita a parco distinta nel Catasto Terreni di Anzano del Parco alla Partita n.294, con i seguenti dati e riferimenti: _____

foglio 4 (quattro) - mappali: _____

951	b.m.u.	Ha 0.00.70	L. 210 L.	35
962	prato II	Ha 0.03.60	L. 3.960 L.	3.240
963 (ex 216/C)	b.m.u.	Ha 0.06.90	L. 2.070 L.	345
965 (ex 215/B)	s.a.II	Ha 0.10.80	L. 9.180 L.	9.720

foglio 5 (cinque) - mappali: _____

59	b.m.u.	Ha 0.05.90	L. 1.770 L.	295
206	vign.u.	Ha 0.38.00	L. 57.000 L.	30.400
207	prato V	Ha 0.46.40	L. 23.200 L.	20.880
208	vign.u.	Ha 0.95.80	L.143.700 L.	76.640
950	b.m.u.	Ha 0.19.10	L. 5.730 L.	955
952	vign.u.	Ha 0.03.50	L. 5.250 L.	2.800



954	vign.u.	Ha 0.27.00	L. 40.500	L. 21.600
955	b.m.u.	Ha 0.47.10	L. 14.130	L. 2.355
956	s.a.II	Ha 0.07.60	L. 6.460	L. 6.840
fogli 4 (quattro) et 5 (cinque) - mappali: _____				
526	vign.u.	Ha 0.61.50	L. 92.250	L. 49.200
953	vign.u.	Ha 1.25.50	L. 188.250	L. 100.400
961	vign.u.	Ha 0.20.85	L. 31.275	L. 16.680
	sommano	Ha 5.20.25	L. 624.935	L. 342.385
(mappali novecentocinquantuno, novecentosessantadue, novecentosessantatre, novecentosessantacinque, cinquantanove, duecentosei, duecentosette, duecentootto, novecentocinquanta, novecentocinquantadue, novecentocinquantaquattro, novecentocinquantacinque, novecentocinquantasei, cinquecentoventisei, novecentocinquantatre et novecentosessantuno della superficie complessiva di ettari cinque, are venti e centiare venticinque, con reddito dominicale di lire seicentoventiquattromilanovecentotrentacinque ed agrario di lire trecentoquarantadue milatrecentoottantacinque, precisandosi che il suddetto reddito dominicale è da rivalutarsi ai sensi della legge 23 dicembre 1996 n.662).				
Ai soli fini della voltura catastale si precisa che l'area al mappale 961 (novecentosessantuno) di are 20.85 (venti e centiare ottantacinque) deriva dall'accorpamento delle particelle 218/B (duecentodiciotto subalterno lettera B) et 216/B (duecentosedici subalterno lettera B), mentre l'area al map-				

l'applicazione dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili di cui al D.P.R. 26 ottobre 1972 n.643, dopo il verificarsi della condizione, unitamente alla denuncia di verificata condizione nei modi e termini di legge. —

Le spese, imposte e tasse del presente atto e quelle da esso dipendenti sono a carico dell'acquirente, salvo le imposte che per legge sono a carico della società venditrice. —

Ai sensi dell'art.4 della legge 4 gennaio 1968 n.15 il signor Colciago Ernesto, da me notaio ammonito sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, attesta: —

a) in ottemperanza al disposto del D.L. 27 aprile 1990 n.90, convertito con modificazioni in legge 26 giugno 1990 n.165,

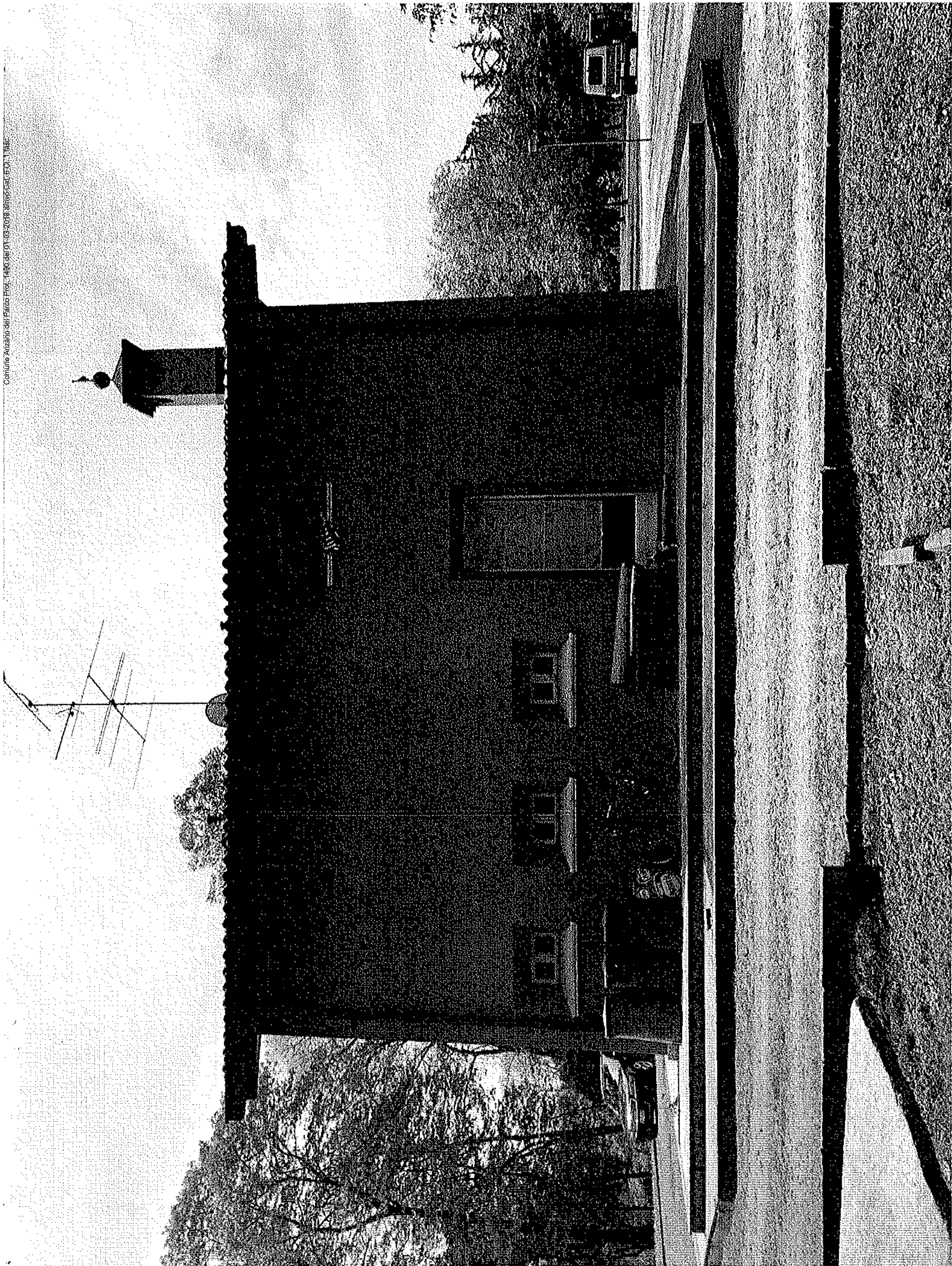
che il fabbricato oggetto del presente atto non è da considerarsi produttivo di reddito essendo lo stesso bene alla cui produzione e/o scambio è diretta l'attività della società venditrice (art.57 del D.P.R. 22 dicembre 1986 n.917); —

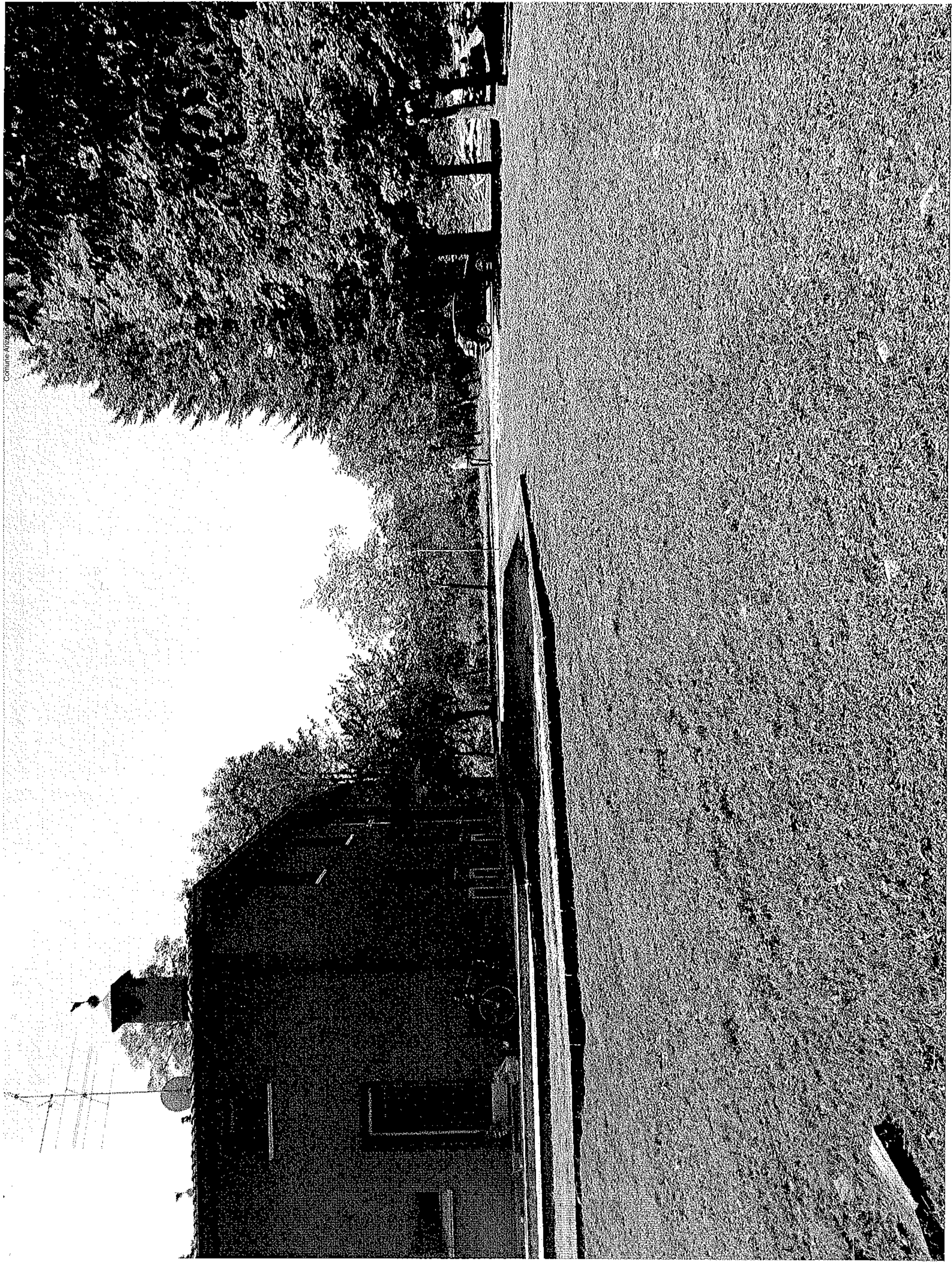
b) ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n.47, che il fabbricato in oggetto, originariamente costituito da un edificio rurale adibito a "roccolo", è stato costruito prima dell'1 settembre 1967. —

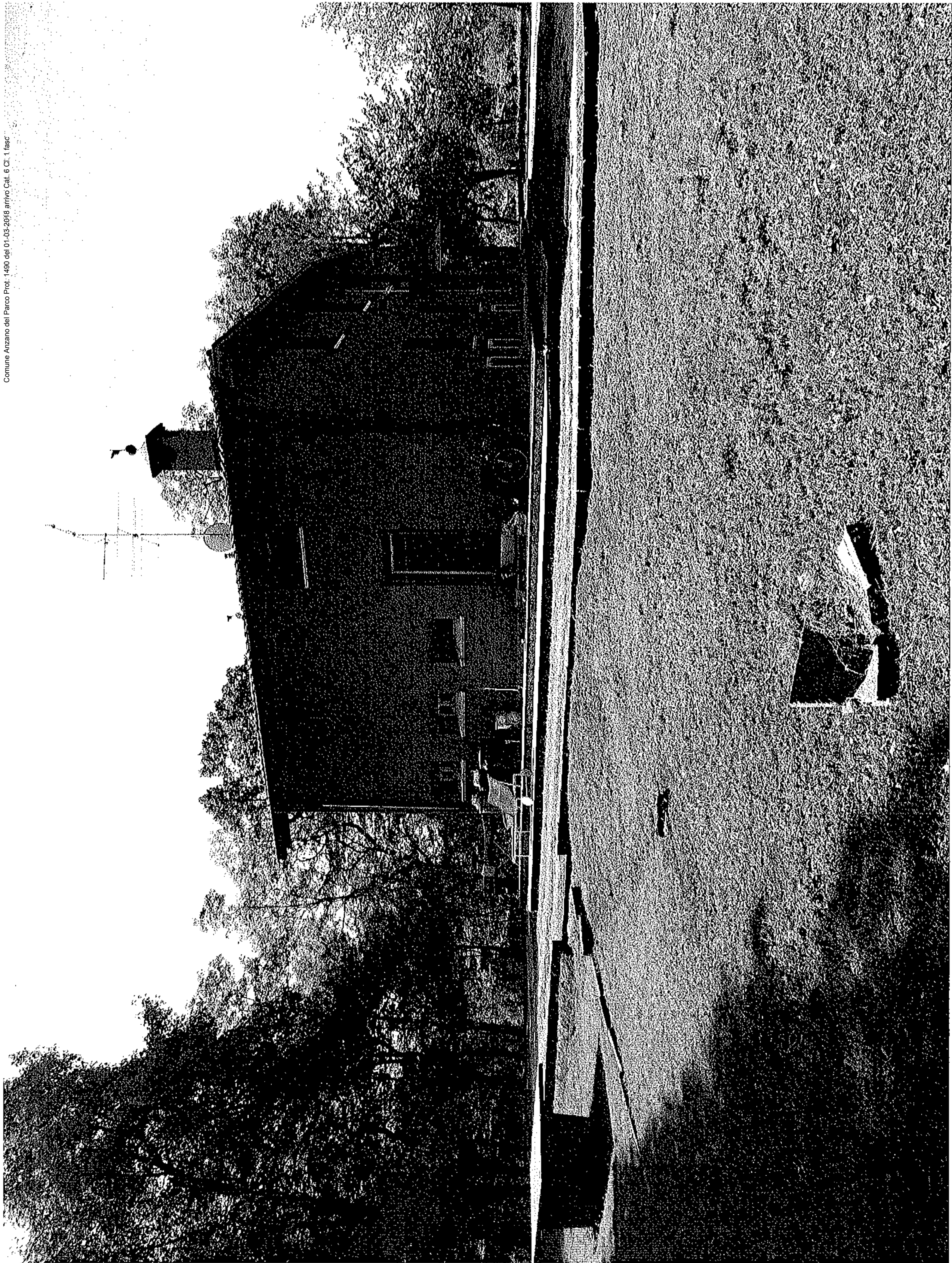
Il signor Colciago Ernesto dichiara, inoltre: —

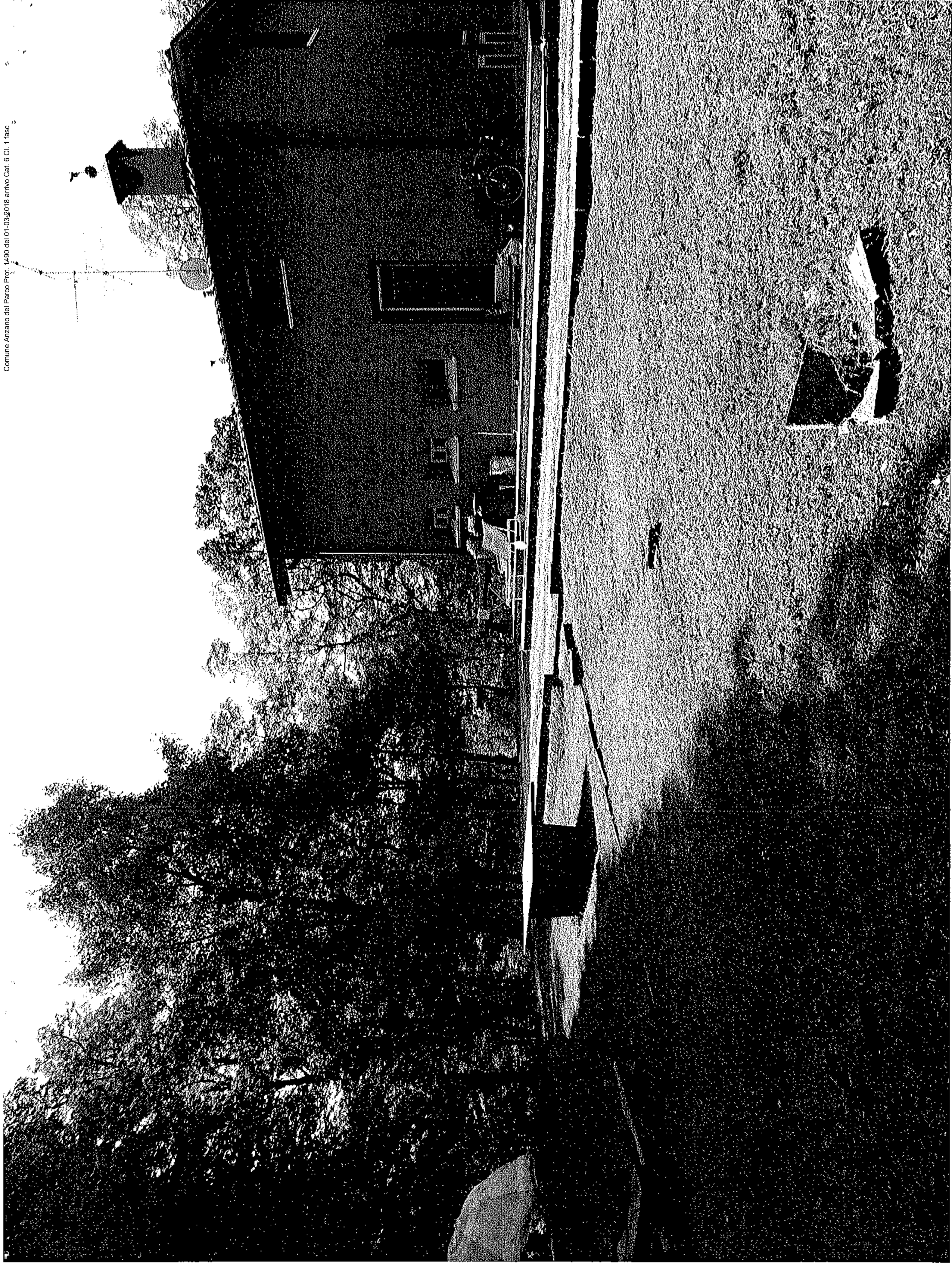
-che dopo tale data sono state realizzate le opere di ristrutturazione assentite dal Comune di Anzano del Parco con la concessione edilizia n.70 dell'anno 1977 del 24 marzo 1979, volturata a nome della società qui venditrice con con-

























Avv. Gianni Mantegazza

Da: Leopoldo Motta <leopoldo.motta@parcovalettebro.it>
A: Avv. Gianni Mantegazza
Inviato: lunedì 3 aprile 2017 9.31
Oggetto: Letto: Busnelli / Comune di Anzano del Parco

Il tuo messaggio

A: Leopoldo Motta
Oggetto: Busnelli / Comune di Anzano del Parco
Inviato: lunedì 3 aprile 2017 08:51:54 (UTC + 1.00 h) Amsterdam, Berlino, Berna, Roma, Stoccolma, Vienna

è stato letto il lunedì 3 aprile 2017 09:30:18 (UTC + 1.00 h) Amsterdam, Berlino, Berna, Roma, Stoccolma, Vienna.



Avv. Gianni Mantegazza

Da: Bernardino Farchi <segretario-direttore@parcovoilelambro.it>
Inviato: martedì 28 novembre 2017 10.32
A: avv.gmantegazza@tin.it
Oggetto: Parere Avv. Ferraris
Allegati: Parere Avv Ferraris.pdf

Buongiorno.

Come anticipato telefonicamente, con la presente sono a trasmettere il parere dell'Avvocato Pietro Ferraris.

Cordialmente,

Il Direttore
B. Farchi

Avv. Enzo Robaldo
Avv. Pietro Ferraris

Avv. Francesco Callandro
Avv. Damiana D'Errico
Avv. Francesco Troili
Dott.ssa Ilaria Rudisi
Dott. Francesco Viceconte

of counsel

Avv. Giovanni Malanchini

22 novembre 2017

Spett.le
Ente Parco Regionale
della Valle del Lambro
Via Vittorio Veneto, 19
20844 - TRIUGGIO (MB)

**Oggetto: Richiesta parere preventivo per la demolizione e
ricostruzione di un manufatto accessorio a compendio
storico**

Mi è stato chiesto di valutare, sotto i profili giuridico pianificatori, una richiesta di parere preventivo, pervenuta a codesto Parco, in merito alla possibilità di ristrutturare - mediante intervento edilizio consistente in demolizione con ricostruzione - un fabbricato, a suo tempo accessorio, di un immobile principale.

Tale fabbricato, già oggetto di una prima ristrutturazione che ne aveva mutato l'uso, era un roccolo (con funzione di avvistamento per uccelli), ed era accessorio di un più ampio complesso, che lo ricomprendeva, denominato Villa Carcano in del Comune di Anzano del Parco (CO). Il complesso è vincolato, oltre che sotto il profilo paesaggistico, sotto il profilo storico-paesistico.

Quest'ultimo vincolo, che risultava già apposto ai sensi delle Legge 1089/1939, è oggi disciplinato ai sensi dell'articolo 10 del D.lgs. 42/2004. Gli interventi sul compendio sono inoltre disciplinati sia dagli articoli 18 e 26 del PTC di codesto Parco, sia dall'articolo 17 delle NTA del PGT del Comune di Anzano del Parco.

Le NTA del PGT del Comune di Anzano del Parco, in attuazione della Deliberazione n.7/604, individuano una *"apposita fascia di rispetto attorno ai beni storico-culturali con divieto di nuove edificazioni (ai sensi dell'articolo 18 delle NTA del P.T.C.P) per la Villa Carcano la fascia di inedificabilità coincide con la sua area di pertinenza"*.

La fascia di rispetto di Villa Carcano è poi riprodotta dalla Tavola 5 del medesimo PGT e ricomprende anche il fabbricato oggetto della richiesta di parere preventivo di cui mi si richiede la valutazione. Per l'effetto, gli interventi da condursi su detto fabbricato dovranno osservare il relativo disposto normativo pianificatorio del PGT e dell'articolo 18 delle NTA del PTC di codesto Parco.

Il PGT, come detto, vieta la sola nuova costruzione e, pertanto, stando a quanto prospettato dalla richiesta di parere preventivo, trattandosi di un intervento riconducibile alla ristrutturazione edilizia, non sussistono preclusioni alla sua realizzazione.

Più problematica, in quanto più restrittiva, risulta la normativa pianificatoria di codesto Parco, il quale, al comma 5 dell'articolo 18 del P.T.C.P dispone infatti che *"è vietata l'esecuzione di interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia con demolizione con ricostruzione, fatta eccezione per gli interventi relativi alle costruzioni accessorie ed ai manufatti privi di pregio architettonico e/o in cattive condizioni statiche e manutentive"*.

Stando a quanto riferito, il fabbricato oggetto dell'intervento architettonico presenta, sotto più profili, i requisiti per poter essere oggetto dell'intervento di ristrutturazione prospettato. Si tratta di un fabbricato che nasceva, a suo tempo, con un indubbia funzione accessoria, che, ad oggi non ha pregio, mentre la sua condizione, anche manutentiva, lo rende peraltro dissonante con il contesto paesaggistico in cui è inserito. In questa prospettiva, il fabbricato da ricostruirsi si presenta, da un lato, come di più elevato pregio e, dall'altro lato, con minori impatti (dall'alto, l'impatto perturbativo è sostanzialmente azzerato).

Ritengo, per contro, che, anche in virtù del combinato disposto della normativa di codesto Parco con quella pianificatoria comunale, non sia realizzabile la piscina. Quest'ultima, ancorchè abbia natura pertinenziale,

costituisce una nuova costruzione, che soggiace alle preclusioni poste sia dal PGT sia dal PTC di codesto Parco.

Sul punto, risulta pienamente pertinente quanto statuito dalla seguente decisione del Consiglio di Stato: *"In ogni località sottoposta a vincolo paesaggistico (nella specie, nelle aree sottoposte a "protezione integrale" a Capri) la realizzazione di una piscina va qualificata come nuova costruzione che modifica irreversibilmente lo stato dei luoghi, sicché - ferma restando la valutazione discrezionale dell'autorità paesaggistica sulla sua fattibilità, qualora vi sia soltanto un vincolo "relativo" - essa è radicalmente vietata quando una disposizione normativa o un provvedimento volto alla tutela del paesaggio considera l'area in questione come sottoposta a "protezione integrale".*" (Consiglio di Stato, sez. VI, 5 marzo 2013, n. 1316). Anche il TAR Lombardia annovera giustamente le piscine pertinenziali tra le nuove costruzioni (T.A.R. Lombardia, Milano, sez. II, 14 novembre 2011, n. 2734).

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, deve ritenersi che il parere preventivo possa essere rilasciato positivamente per quanto riguarda la ristrutturazione, mediana demolizione e ricostruzione, del fabbricato, ma stante le disposizioni di cui al comma 5 dell'articolo 18 delle NTA del PTC (ma anche del PGT), non possa accogliersi l'istanza per la realizzazione della piscina.

Resto a disposizione per i chiarimenti eventualmente necessari, porgo i saluti più cordiali.

Pietro Ferraris

Avv. Pietro Ferraris



VILLA CARCANO

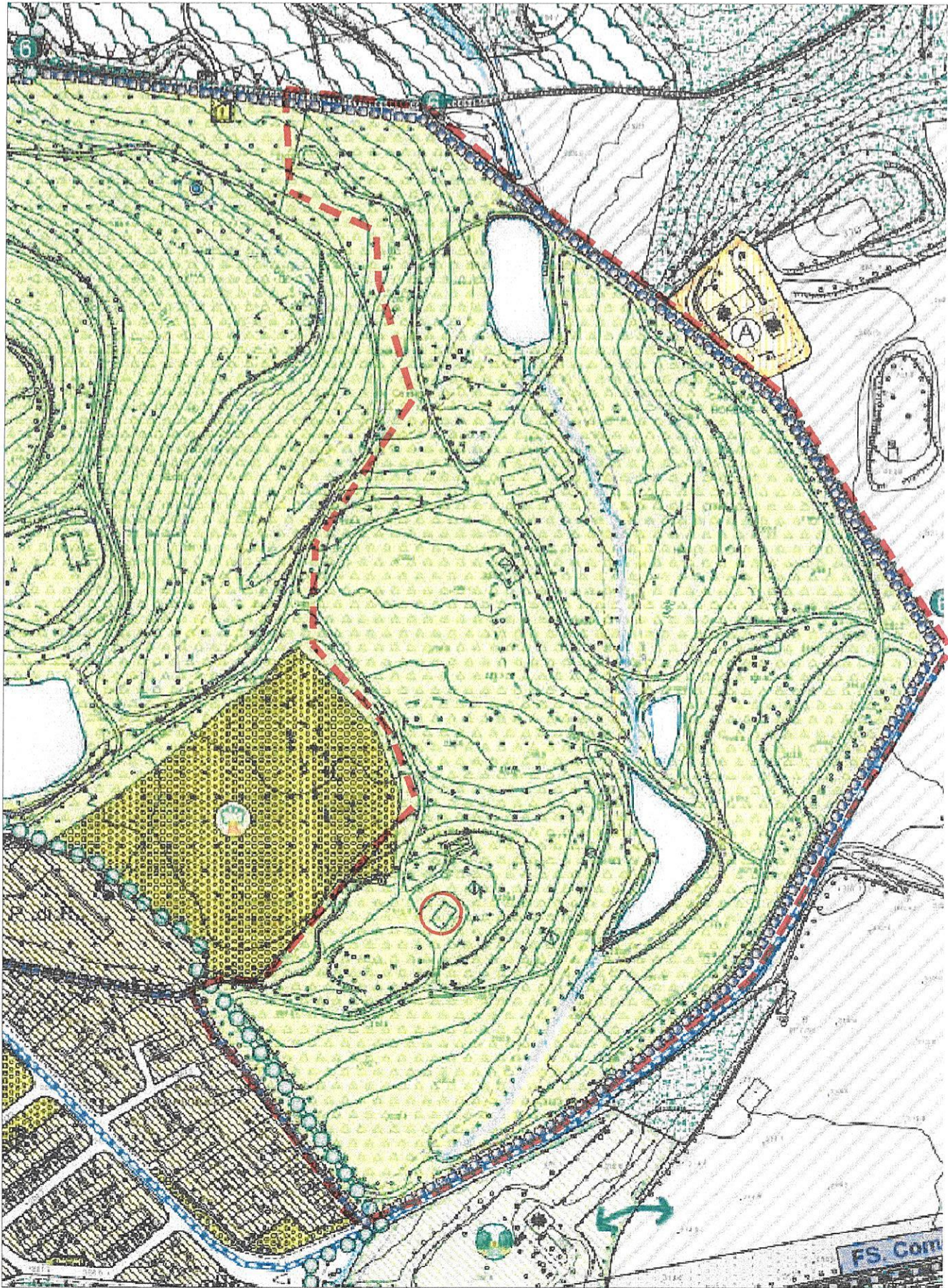
EDIFICIO OGGETTO DELLA
PRESENTE ISTANZA

LEGENDA

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

-  CS - Centro storico
-  VS - Ville storica con parco
-  VILLA CARCANO
-  VV - Ville con contesti a verde di valore ambientale (0.70 mc.oo)
-  VILLA PROPRIETÀ VERGA

Comune di Anzano del Parco - CO



ESTRATTO PGT

Perimetro proprietà



Edificio oggetto della presente istanza

ART. 17.2 . VS - VILLE STORICHE CON PARCO**Descrizione**

La zona è costituita dalla parte del territorio ove esiste la ottocentesca villa Carcano, di interesse storico e particolare valore architettonico, con relativo parco di pregio ambientale, realizzati su progetto dell'arch. Leopoldo Pollack e soggetta alla tutela del D.Lgs n° 42/2004.

Edificazione

Sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli edifici di valore artistico e storico.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, attività culturali e ricettive.

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive, le strutture commerciali di vendita, le discoteche e simili.

Indici edificatori

Per interventi i parametri edilizi non dovranno superare quelli preesistenti; le distanze non dovranno essere inferiori alle esistenti.

Densità edilizia De= esistente.

Altezza H = esistente.

Piani fuori terra Pft= esistente.

Rapporto di copertura Rc= esistente.

Distanze D = esistenti.

L'ambito è classificato dal P.T.C. del Parco Valle Lambro come " ambito di parco storico" e disciplinato dall'art. 18 nelle N.T.A. che vengono assorbito in toto dalla presenti norme .

Prescrizioni agronomiche

Le ville con parco storico e gli ambiti paesistici spaziali di pertinenza costituiscono elemento di pregio e tutela paesaggistica caratterizzata dalla presenza di più elementi strettamente interconnessi e caratterizzanti il territorio di qualità.

I criteri e le modalità di interventi ammessi per tali elementi a verde rispondono al principio della valorizzazione e si applicano le seguenti disposizioni.

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo e di restauro devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi.
2. Gli interventi ricostruttivi o di recupero dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto riguardante non solo i caratteri storico-architettonici dei singoli manufatti, ma esteso all'intero contesto in cui il bene è inserito.
Nel caso di parchi storici, gli interventi vanno inquadrati all'interno di uno studio complessivo che caratterizzi tutte le sue componenti architettoniche e vegetazionali.

Prescrizioni particolari Piano Provinciale

Si individua apposita fascia di rispetto attorno ai beni storico – culturali con divieto di nuove edificazioni(ai sensi dell'art. 18 delle N.T.A. del P.T.C.P.) per la Villa Carcano la fascia di inedificabilità coincide con la sua area di pertinenza.

Prescrizioni particolari Parco Valle Lambro

La villa Carcano ed il parco sono regolamentati dall'art. 18 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Lambro e debbono essere recepiti i contenuti dello studio sulle architetture vegetali redatto dal Consorzio