

Scheda Tecnica informativa Immobile Rustico sito all'interno del Centro Parco Ex Dogana Austroungarica di Tornavento in Comune di Lonate Pozzolo (VA)



Localizzazione

L'immobile è situato nel comune di Lonate Pozzolo (VA), frazione Tornavento, all'interno del Parco naturale della valle del Ticino. L'immobile è localizzato lungo la cosiddetta Via Gaggio, una strada ciclopedonale di 3050 metri che costituì per molto tempo una delle più importanti vie di comunicazione tra le zone abitate del pianalto e la Valle del Ticino, in quanto collega Lonate Pozzolo con il fiume, con i primi stabilimenti industriali che si insediarono a fine ottocento, con il mulino del Gaggio dove in passato si macinava il grano per la popolazione. Oggi la Via Gaggio è uno dei percorsi più frequentati della Rete sentieristica Vie Verdi del Parco del Ticino.

Il percorso nel suo primo tratto, fino al Centro Parco "Ex Dogana Austroungarica", è ampio e pianeggiante ed attraversa boschi di Querce farnie, Robinia e Pino silvestre. Dal Centro Parco si aprono una serie di punti panoramici sulla valle e sul massiccio del Monte Rosa che culminano nel Belvedere della piazzetta di Tornavento.

L'immobile fa parte del **Centro Parco "Ex Dogana Austroungarica"**, un complesso di immobili acquistati dal Parco nel 1997, oggetto dal 1999 di interventi di ristrutturazione che hanno portato alla configurazione attuale. Sono presenti l'edificio principale, ex Dogana del confine del regno Austroungarico, un **rustico**, ex stalla, e un porticato; esternamente sono state realizzate una pavimentazione e nuove aiuole a verde.

Identificazione Catastale

Elenco delle particelle catastali al Catasto Terreni e Fabbricati costituenti il Rustico, in Comune di Lonate Pozzolo:

Tipo catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Qualità
Terreni	1	3424	-	-	Ente urbano
Fabbricati	17	3424	503	D/8	-

L'immobile è costituito da fabbricato con relativa pertinenza (identificato al Fg.17 mappale 3424 subalterno 503) e giardino (Fg.1 mappale 3424).

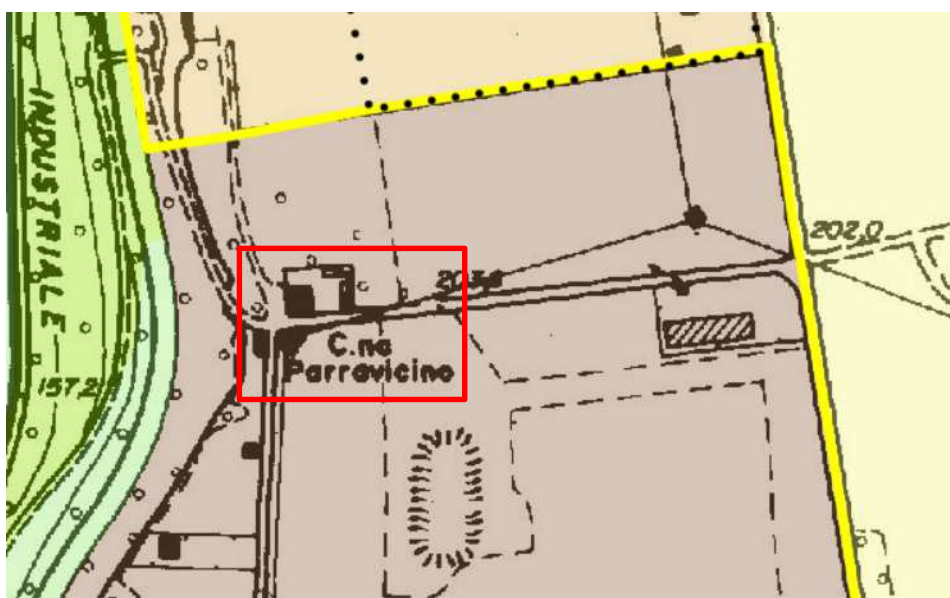
Identificazione dell'immobile su base Estratto di Mappa Catastale:



Inquadramento urbanistico

L'immobile ricade all'interno del Parco naturale della valle del Ticino, istituito con L.R. 31/2002 e normato dal Piano Territoriale di Coordinamento approvato con DCR 919/2003.

L'area è classificata come zona C1, zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico, normata dall'**art. 7 della DCR 919/2003**. Il PGT del Comune di Lonate Pozzolo recepisce l'azzonamento del Parco; l'area del Centro Parco è altresì annoverata tra i servizi esistenti.



Estratto Azzonamento PTC Parco Naturale del Ticino



Estratto Tav. PdR 1.2 del PGT di Lonate Pozzolo

L'area ricade inoltre nella Zona di Protezione Speciale ZPS IT2080301 "Boschi del Ticino".



Parco  **Ticino**



Gli interventi ammessi nell'area devono rispettare quanto prescritto dall'art. 7 della DCR 919/2003.

La delibera di Assemblea Consorziale n. 45 del 12.10.1996 (con la quale è stata approvata l'acquisizione dell'area) e i titoli rilasciati dal 1999 hanno definito e consolidato la destinazione a Centro Parco degli immobili, con tale specifica:

- edificio principale con funzione pubblica a carattere didattico museale;
- **edificio ex rustico con funzione di ristorante.**

Vincoli

L'immobile, di proprietà pubblica e con più di 70 anni, è sottoposto de jure alla tutela di cui alla parte II del D.Lgs. 42/2004.

Ricade inoltre in area tutelata per legge ex art. 142 c. 1 lett. f) del D.lgs 42/2004.

Ogni intervento sull'immobile deve essere sottoposto a autorizzazione ex art. 21 e autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004

L'immobile è prossimo alla fascia di rispetto dell'elettrodotto a Alta Tensione di Terna (per il quale è previsto l'interramento) e a circa 1 km dall'aeroporto di Malpensa.

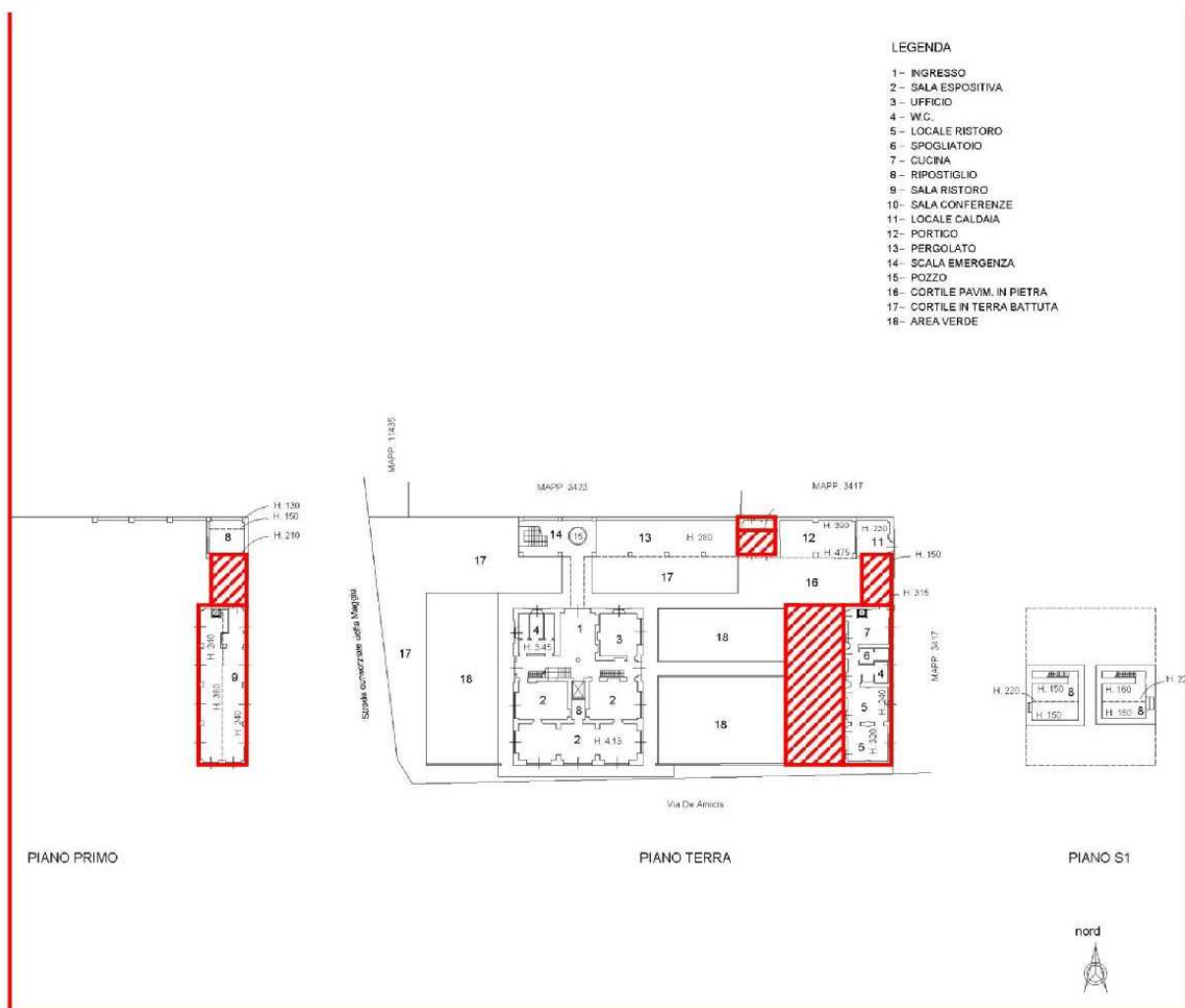
Caratteristiche architettoniche

L'edificio denominato Rustico si compone di due piani. Esternamente sono state recuperate le murature perimetrali originali in sassi di fiume e mattoni a vista a piano terra e realizzata la chiusura dell'ex fienile al piano primo con grandi vetrate

L'accesso al piano primo è garantito da una scala esterna coperta e da una piattaforma elevatrice

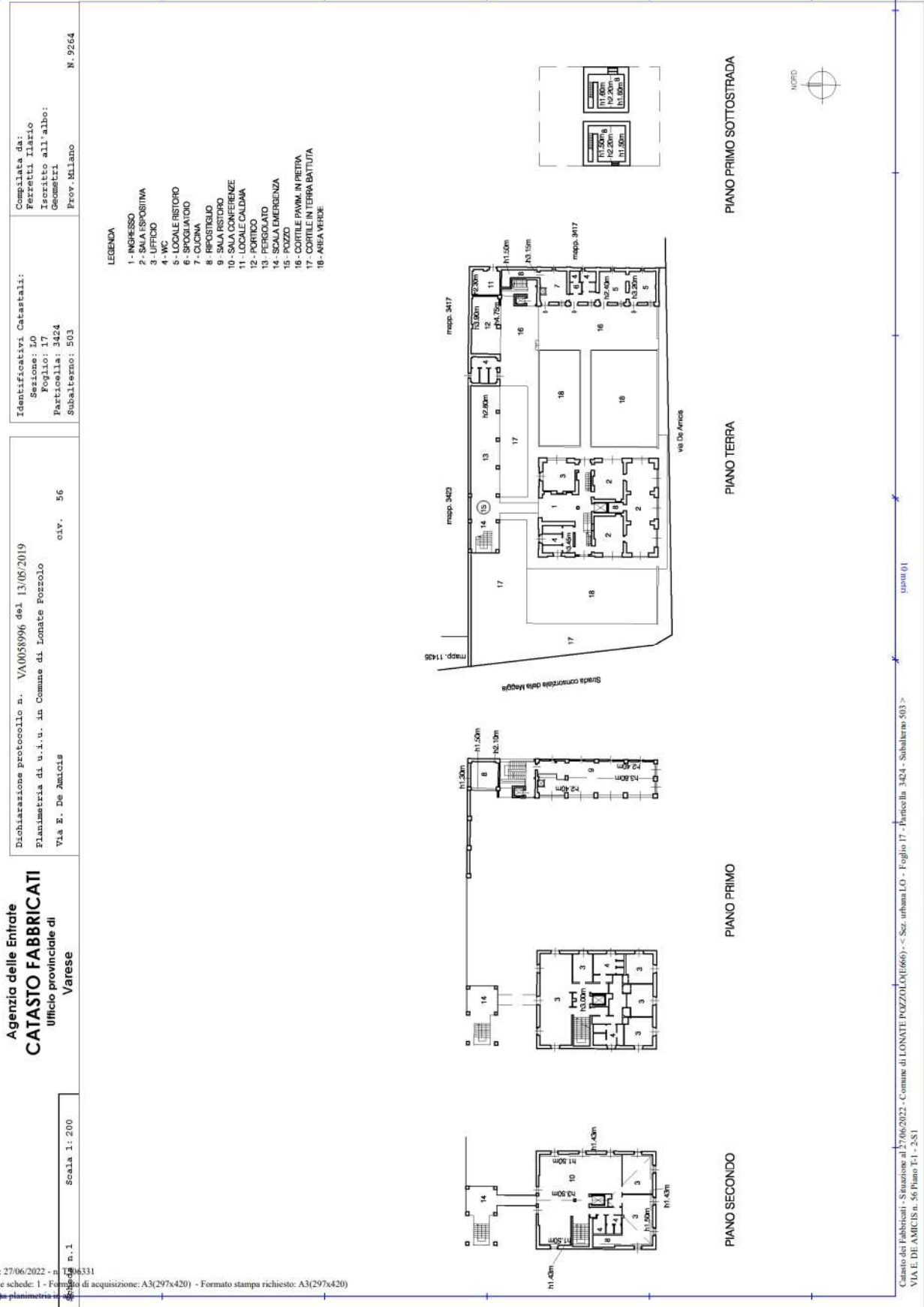
Allegati

- Identificazione porzione oggetto di locazione
- Scheda catastale al Catasto Fabbricati;
- Visure Catastali;
- Elenco dotazione mobile;



In tratteggiato rosso il cortile ad uso non esclusivo.

Data: 27/06/2022 - n. T306331





Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/01/2025
Ora: 12:34:15
Numero Pratica: T274895/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/01/2025

Dati identificativi: Comune di **LONATE POZZOLO (E666) (VA)**
Sez. Urb. **LO** Foglio **17** Particella **3424** Subalterno
503

Classamento:

Rendita: **Euro 17.500,02**
Categoria **D/8^a**

Indirizzo: VIA E. DE AMICIS n. 56 Piano T-1 - 2-S1

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/04/2020 Pratica n. VA0030839 in atti dal 10/04/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12236.1/2020)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **LONATE POZZOLO (E666) (VA)**
Sez. Urb. **LO** Foglio **17** Particella **3424** Subalterno
503

AMPLIAMENTO del 10/05/2019 Pratica n. VA0058996
in atti dal 13/05/2019 AMPLIAMENTO (n. 22443.1/2019)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **LONATE POZZOLO (E666A) (VA)**
Foglio **1** Particella **3424**

> **Indirizzo**

VIA E. DE AMICIS n. 56 Piano T-1 - 2-S1

AMPLIAMENTO del 10/05/2019 Pratica n. VA0058996
in atti dal 13/05/2019 AMPLIAMENTO (n. 22443.1/2019)



Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/01/2025
Ora: 12:34:15
Numero Pratica: T274895/2025
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 17.500,02
Categoria D/8^a)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/04/2020
Pratica n. VA0030839 in atti dal 10/04/2020
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12236.1/2020)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

Notifica effettuata con protocollo n. VA0032191 del 21/04/2020

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

> **1. PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL
TICINO**
(CF 86004850151)
sede in MAGENTA (MI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. AMPLIAMENTO del 10/05/2019 Pratica n.
VA0058996 in atti dal 13/05/2019 AMPLIAMENTO (n.
22443.1/2019)

Visura telematica

Legenda

a) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/01/2025

Dati identificativi: Comune di LONATE POZZOLO (E666A) (VA) Sezione LONATE POZZOLO
Foglio 1 Particella 3424

Classamento:

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 1.800 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 19/04/2019 Pratica n. VA0052433 in atti dal 19/04/2019
presentato il 19/04/2019 PER AMPLIAMENTO (n. 52433.1/2019)

> **Dati identificativi**

Comune di LONATE POZZOLO (E666A) (VA)

Sezione LONATE POZZOLO

Foglio 1 Particella 3424

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Impianto meccanografico del 03/12/1984

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati

Comune di LONATE POZZOLO (E666) (VA)

Sezione Urbana LO

Foglio 17 Particella 3424

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 1.800 m²

TIPO MAPPALE del 22/02/1993 Pratica n. VA0092737
in atti dal 01/03/2004 (n. 908091.1/1993)



Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/01/2025
Ora: 12:32:02
Numero Pratica: T273114/2025
Pag: 2 - Fine

> Altre variazioni

Tipo Mappale del 19/04/2019 Pratica n. VA0052433 in
atti dal 19/04/2019 presentato il 19/04/2019 PER
AMPLIAMENTO (n. 52433.1/2019)

Visura telematica

Dotazione dell'immobile

L'immobile risulta dotato dei seguenti beni ed attrezzature di Proprietà del Parco in disponibilità di utilizzo all'affittuario:

Piano terra:	2 piani cottura da induzione 3+3 kW – 6kW
Mobili arredo	Forno elettrico
Carrello con ripiano	Cappa aspirazione TECNOBI
	Armadietto appeso e mensola per lavello
Allestimento ristorante piano primo:	Lavello una vasca inox
Tavolino con top in vetro	Lavastoviglie QUANA
Appendiabiti	Banco frigo
9 tavoli in legno da 4 posti	Piattaia inox ante scorrevoli
38 sedie legno	
Libreria	Dispensa:
Tendaggi	Frigorifero anta battente bianco
Frigorifero anta battente bianco	Scaffale metallico
Lavello una vasca inox	Carrello portavivande
Armadio doppia anta scorrevole con ripiani	
	Banco bar:
Materiale a disposizione:	Banco bar attrezzato con mensole e piano lavoro inox
6 tavoli in legno	Lavabicchieri TECNOBI
23 sedie in ferro o legno	Macchina produzione ghiaccio BAR LINE
	Tavolo con ripiano in ferro/legno
Arredo area esterna:	
6 ombrelloni	50coperti completi di
5 tavolini in ferro richiudibili	Piatti piani e fondi
3 tavolini fissi in ferro e legno	Bicchieri varie misure
15 sedie	Servizio posate
Attrezzatura cucina:	



Parco  **Ticino**



Ristorante piano terra:

2 tavoli in legno da 2 posti

2 tavoli in legno da 4 posti

12 sedie in legno

3 librerie

Banco bar:

Armadietto spogliatoio

2 frigoriferi con anta battente in vetro

Cucina:

Lavello doppia vasca inox con armadietto
sospeso