

**Comune di San Donato Milanese**  
Città Metropolitana di Milano



## CONSORZIO QUARTIERE AFFARI



**PROGETTO PRELIMINARE**  
**RELAZIONE P.1.1.2**  
**OPERE EDILI**

Descrizione	rev. n.	del	Redatto	Controllato	Approvato
Prima emissione	00	20/05/2020	MDI	PCA	MMA

Mod. 8.3.2 rev. 00

**WiP Architecture Technical Engineering**

WIP Architetti srl – P. Iva e C.F. 06228020969 CCIAA Milano REA N° 1878035 cap. soc. € 10.000,00  
Via Emilia 22, 20097 San Donato Milanese (MI) T +39 02 55604011 F +39 02 51876647 info@wiparchitetti.com  
[www.wiparchitetti.com](http://www.wiparchitetti.com)

## INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA GENERALE.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ALLEGATO A .....</b>	<b>3</b>
2.1	PARCHEGGI VIA DELL'UNIONE EUROPEA .....	3
<b>3</b>	<b>ALLEGATO B .....</b>	<b>4</b>
3.1	COPERTURA DELLE SCALE DI EVACUAZIONE DI PIAZZA NORBERTO BOBBIO E VIA SCHENGEN.....	4
<b>4</b>	<b>ALLEGATO C-D-E-F.....</b>	<b>6</b>
4.1	ALLEGATO C: PARCHEGGI INTERRATI E RELATIVI LOCALI ANNESSI, AL PIANO -2 DI PIAZZA NORBERTO BOBBIO 6	6
4.2	ALLEGATO D: PARCHEGGI INTERRATI E RELATIVI LOCALI ANNESSI, AL PIANO -1 DI VIA SCHENGEN .....	6
4.3	ALLEGATO E: PARCHEGGI INTERRATI E RELATIVI LOCALI ANNESSI, AL PIANO -1 DI VIA DELL'UNIONE EUROPEA.....	6
4.4	ALLEGATO F: PARCHEGGI INTERRATI E RELATIVI LOCALI ANNESSI, AL PIANO -2 DI VIA DELL'UNIONE EUROPEA.....	6

Mod. 8.3.2 rev. 00

WiP Architecture Technical Engineering

WIP Architetti srl – P. Iva e C.F. 06228020969 CCIAA Milano REA N° 1878035 cap. soc.€ 10.000,00  
Via Emilia 22, 20097 San Donato Milanese (MI) T +39 02 55604011 F +39 02 51876647 info@wiparchitetti.com

[www.wiparchitetti.com](http://www.wiparchitetti.com)

## 1 PREMESSA GENERALE

La presente relazione si pone l'obiettivo di procedere con la verifica di ammissibilità, per la specifica tipologia dell'opera, ai sensi delle Norme Vigenti presso la Pubblica Amministrazione/Enti coinvolti (a titolo descrittivo e non esaustivo: ASL, VVF, INAIL, Norme strutturali e sismiche, Legge Abbattimento Barriere Architettoniche, Norme sul Risparmio Energetico, verifica della rispondenza/certificazioni dei manufatti secondo le norme ministeriali, ecc.).

Quanto descritto di seguito è subordinato alla conferma da parte della proprietà delle soluzioni di progetto proposte in fase preliminare. Premesso che, individuati in linea generale i degradi e i dissesti e le relative cause che interessano l'opera, sulla base di sopralluoghi e perizie di tecnici incaricati, è stato proposto un piano di intervento allegato alle tavole, atto alla risoluzione di tali fenomeni.

Le opere in oggetto sono le seguenti:

- ALLEGATO A: Riparazione delle rampe dell'autorimessa di Via dell'Unione Europea
- ALLEGATO B: Copertura delle scale di evacuazione di Piazza Norberto Bobbio e Via Schengen
- ALLEGATO C: Parcheggi interrati e relativi locali annessi, al piano -2 di Piazza Norberto Bobbio
- ALLEGATO D: Parcheggi interrati e relativi locali annessi, al piano -1 di Via Schengen
- ALLEGATO E: Parcheggi interrati e relativi locali annessi, al piano -1 di Via dell'Unione Europea
- ALLEGATO F: Parcheggi interrati e relativi locali annessi, al piano -2 di Via dell'Unione Europea

Ciò premesso quindi, individuiamo tre categorie di opere per le quali procederemo a dettagliare la verifica di ammissibilità.

## 2 ALLEGATO A

### 2.1 PARCHEGGI VIA DELL'UNIONE EUROPEA

L'intervento dell'**ALLEGATO A** prevede la riparazione delle rampe dell'autorimessa di Via dell'Unione Europea.

Le opere in oggetto si possono classificare in **opere di manutenzione ordinaria**, eseguibili senza alcun titolo abilitativo.

Infatti, secondo **l'Art. 6 del Testo Unico sull'Edilizia (T.U.)** rientrano nella **manutenzione ordinaria**, "gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici o necessari ad integrare/mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti".

Secondo **l'art. 27 della L.R. 12/2005 della Regione Lombardia**: "gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti. Fanno dunque parte dei lavori di manutenzione ordinaria gli interventi come la sostituzione dei pavimenti, la tinteggiatura, l'intonacatura delle pareti, la riparazione degli impianti, la sostituzione dei fili elettrici, caldaie o sanitari, delle tubature dell'acqua o del gas, delle piastrelle in cucina o in bagno. Non sono invece permesse modifiche riguardanti parti strutturali dell'edificio.

Mod. 8.3.2 rev. 00

WiP Architecture Technical Engineering

WIP Architetti srl – P. Iva e C.F. 06228020969 CCIAA Milano REA N° 1878035 cap. soc. € 10.000,00  
Via Emilia 22, 20097 San Donato Milanese (MI) T +39 02 55604011 F +39 02 51876647 info@wiparchitetti.com  
[www.wiparchitetti.com](http://www.wiparchitetti.com)

Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombali. ”

Questi interventi possono essere iniziati senza presentare nessuna comunicazione al SUE.

Le modifiche che vengono apportate all'edificio non sono ritenute sostanziali pertanto non è necessario ottenere l'autorizzazione prima dell'inizio dei lavori da alcun tipo di ente.

Riteniamo tuttavia che vada sviluppato un piano di lavoro con cronoprogramma dettagliato, modifica dei sistemi di vie d'uscita, dei sistemi di accesso all'area ed accostamento dei mezzi di soccorso e una cartellonistica di cantiere che regoli il traffico all'interno dell'autorimessa nelle fasi di cantiere.

Le rampe che compongono l'autorimessa di Via dell'Unione Europea sono n.3.

- N.1 settore 1 con un solo senso di marcia
- N.2 settore 1 centrale a doppio senso di marcia
- N.3 settore 2 con un solo senso di marcia

Per garantire continuità all'utilizzo dell'autorimessa bisognerà procedere prima con l'esecuzione dei lavori alla rampa N. 2 e a seguire in modo alternato alle altre due rampe.

Data la vicinanza alle abitazioni preferibile esecuzione di giorno dei lavori.

### 3 ALLEGATO B

#### 3.1 COPERTURA DELLE SCALE DI EVACUAZIONE DI PIAZZA NORBERTO BOBBIO E VIA SCHENGEN

L'intervento dell'**ALLEGATO B** prevede la copertura delle scale di evacuazione di Piazza Norberto Bobbio e Via Schengen, tramite tettoia con finalità di protezione dagli agenti atmosferici.

Secondo le norme tecniche di attuazione del piano delle regole del Comune di San Donato Milanese sono escluse dal computo della Superficie coperta: a) le parti edificate aggettanti (quali balconi, gronde, pensiline o simili), fino ad un limite di aggetto di m 2,00; b) le scale di sicurezza ed i vani corsa di ascensori aggiunti all'esterno di fabbricati esistenti; c) per tutti i fabbricati le "pensiline fotovoltaiche" e le coperture "a tetto verde" a copertura dei posti auto dei parcheggi pertinenziali esterni o delle strutture di servizio (ad es. Pensiline Distributori di Carburanti).

Ciò premesso e in ragione di una giurisprudenza complessa a tal riguardo<sup>1</sup>, bisognerà procedere con una verifica presso l'Ufficio tecnico del comune.

---

<sup>1</sup> Secondo la Sezione Terza del Tribunale Amministrativo Regionale della Campania con la sentenza n. 58/2019 "Gli interventi consistenti nella realizzazione di tettoie o di altre strutture che siano comunque apposte a parti di preesistenti edifici come strutture accessorie di protezione o i ripari di spazi liberi, cioè non compresi entro coperture volumetriche previste in un progetto assentito, possono ritenersi sottratti al regime del permesso di costruire soltanto ove la loro conformazione e le loro ridotte dimensioni rendono evidente e riconoscibile la loro finalità di semplice decoro o arredi o di riparo e protezione (anche da agenti atmosferici) della parte dell'immobile cui accedono. Tali strutture non possono, viceversa, ritenersi installabili senza permesso di costruire allorquando le loro dimensioni sono di entità tali da arrecare una visibile alterazione dell'edificio o alle parti dello stesso su cui vengono inserite, quando per la loro consistenza dimensionale ... - non possono ritenersi assorbite, ovvero ricomprese in ragione della loro accessorietà, nell'edificio principale o nella parte dello stesso in cui accedono"

Qualora l'intervento venisse riconosciuto come aumento di volume, le opere sono classificabili in "interventi di nuova costruzione"<sup>2</sup>, il cui relativo titolo abilitativo è il permesso di costruire.

La richiesta del Permesso di Costruire deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, sottoscritta da uno o più soggetti legittimati, completa di un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, degli elaborati progettuali secondo quanto stabilito dal regolamento edilizio, e di altri documenti previsti dal T.U. D.P.R. 380/2001 in dipendenza dal progetto, come le dichiarazioni del professionista per la conformità alle disposizioni in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, le relazioni per le costruzioni in zone sismiche. La domanda deve essere accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, alle altre normative di settore quali le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, all'efficienza energetica.

Dovranno inoltre essere allegate e presentate al Sportello Unico le eventuali istanze per ottenere le autorizzazioni degli Enti preposti a vincoli che possono interessare l'area o l'oggetto dell'intervento edilizio.

In tal caso interventi edilizi che:

- alterano i luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici e che ricadono in zona sottoposta a tutela paesaggistica, e che alterano lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici. (D.lgs. n. 42/2004, art. 146)
- riconducibili alla tabella di cui all'allegato I del D.P.R. n. 151/2011, categorie B e C (Attività soggette ai controlli dei VVF) - D.P.R. n. 380/2001, art. 6, c. 1, lett e-quinquies)<sup>3</sup>. Gli enti e i privati responsabili delle attività categorie B e C, sono tenuti a richiedere, con apposita istanza, al Comando l'esame dei progetti di nuovi impianti o costruzioni nonché dei progetti di modifiche da apportare a quelli esistenti, che comportino un aggravio delle preesistenti condizioni di sicurezza antincendio. I progetti di cui al comma 1 sono corredati dalla documentazione prevista dal decreto di cui al comma 7 dell'articolo 2 del presente regolamento. Il Comando esamina i progetti ed entro trenta giorni può richiedere documentazione integrativa. Il Comando si pronuncia sulla conformità degli stessi alla normativa ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi entro sessanta giorni dalla data di presentazione della documentazione completa. (DM 3 agosto 2015).  
Le certificazioni e asseverazioni da presentare in allegato alla SCIA antincendio devono essere redatte da un professionista antincendio, ovvero un tecnico iscritto all'albo del Ministero degli interni ex legge 818/84.

<sup>2</sup> *la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ampliamento fuori sagoma di manufatti edilizi esistenti, fuori terra o interrati, all'esterno della sagoma esistente fermo restando, per gli interventi pertinenziali quanto previsto alla lettera e.6) dell'art. 3, c. 1 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. (D.P.R. n. 380/2001. artt. 3, c. 1, lett. e.1) e 20) Realizzazione di pertinenze Interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale. ( D.P.R. n. 380/2001, artt. 3, c. 1, lett. e.6) e 20)*

<sup>3</sup> *CATEGORIA C: AUTORIMESSE > 3000 mq : Modifiche a costruzioni e attività già in possesso di autorizzazione di Prevenzione Incendi. Se le modifiche non aggravano le condizioni di sicurezza, dopo i lavori, il titolare deve presentare una SCIA al SUAP o direttamente al Comando VVF, nel caso in cui l'attività non sia imprenditoriale). Se le modifiche aggravano le condizioni di sicurezza, prima dell'inizio dei lavori, il titolare deve presentare al SUAP (o al SUE se necessita di richiesta di permesso a costruire) o direttamente al Comando VVF, nel caso in cui l'attività non sia imprenditoriale, la richiesta di valutazione del progetto, per ottenere il parere dei Vigili del Fuoco. Finiti i lavori, per concludere gli adempimenti antincendio, è necessario, prima di avviare l'attività, presentare una SCIA, corredata dalla documentazione necessaria ai vigili del fuoco per i successivi controlli.*

- Interventi che rientrano fra gli interventi di lieve entità elencati nell'elenco dell'Allegato I al D.P.R. n. 139/2010, ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, e che alterano i luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici. (D.P.R. n. 139/2010)
- Interventi edilizi per costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni, in zone classificate come località sismiche ad alta e media sismicità (D.P.R. n. 380/2001, art. 94)
- Realizzazione di opere in conglomerato cementizio e armato normale, precompresso e a struttura metallica. (**D.P.R. n. 380/2001, art. 65, c. 1**). Nel caso si realizzassero opere strutturali è necessario presentare una Comunicazione asseverata allo Sportello.
- ove necessario, atto di assenso condominiale per interventi di modifiche esterne di unità immobiliari poste all'interno di condomini, ovvero dichiarazione sostitutiva di notorietà con cui il richiedente si assume nei confronti del condominio ogni responsabilità civile ed amministrativa per le opere oggetto dell'istanza;

Le uscite d'emergenza individuate sono in totale 8. L'esecuzione dei lavori dovrà essere organizzata in modo che si renda indisponibile una via di esodo per volta e che le restanti vie di esodo siano sufficienti e sempre disponibili. Pertanto, prima dell'intervento è richiesta l'organizzazione della GSA (GESTIONE SICUREZZA ANTINCENDIO), la verifica del piano di intervento, il mantenimento in efficienza di tutti i sistemi di misure antincendio, predisposizione di note informative e cartellonistica riportanti divieti, precauzioni, servizi di emergenza, provvedere alla formazione di una struttura organizzativa.

#### 4 ALLEGATO C-D-E-F

**4.1 ALLEGATO C: Parcheggi interrati e relativi locali annessi, al piano -2 di Piazza Norberto Bobbio**

**4.2 ALLEGATO D: Parcheggi interrati e relativi locali annessi, al piano -1 di Via Schengen**

**4.3 ALLEGATO E: Parcheggi interrati e relativi locali annessi, al piano -1 di Via dell'Unione Europea**

**4.4 ALLEGATO F: Parcheggi interrati e relativi locali annessi, al piano -2 di Via dell'Unione Europea**

L'intervento dell'**ALLEGATO C-D-E-F** prevede la riparazione dei parcheggi interrati e dei relativi locali annessi ai vari piani.

Le opere in oggetto si possono classificare in opere di manutenzione ordinaria, eseguibili senza alcun titolo abilitativo.

Infatti, secondo ***l'Art. 6 del Testo Unico sull'Edilizia (T.U.)*** rientrano nella **manutenzione ordinaria**, "gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici o necessari ad integrare/mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti".

Questi interventi possono essere iniziati senza presentare nessuna comunicazione al SUE.

Le modifiche che vengono apportate all'edificio non sono ritenute sostanziali pertanto non è necessario ottenere l'autorizzazione prima dell'inizio dei lavori da alcun tipo di ente, salvo verifica e coordinazione delle opere con SOCIETA' ESSELUNGA.

Mod. 8.3.2 rev. 00

WiP Architecture Technical Engineering

WIP Architetti srl – P. Iva e C.F. 06228020969 CCIAA Milano REA N° 1878035 cap. soc.€ 10.000,00  
Via Emilia 22, 20097 San Donato Milanese (MI) T +39 02 55604011 F +39 02 51876647 info@wiparchitetti.com  
[www.wiparchitetti.com](http://www.wiparchitetti.com)

Riteniamo tuttavia che vada sviluppato un piano di lavoro con cronoprogramma dettagliato, modifica dei sistemi di vie d'uscita, dei sistemi di accesso all'area ed accostamento dei mezzi di soccorso e una cartellonistica di cantiere che regoli il traffico all'interno dell'autorimessa nelle fasi di cantiere.

Per i lavori che riguardano l'autorimessa di Piazza Bobbio è preferibile eseguire i lavori durante le ore notturne, vista la presenza di attività terziarie e commerciali.

Nel caso in cui si dovessero considerare opere più complesse, va rivalutato il processo di ammissibilità dell'opera.

San Donato Milanese, 20/05/2020

**WIP Architetti srl**  
Arch. Federico Barbero

Mod. 8.3.2 rev. 00

**WiP Architecture Technical Engineering**

WIP Architetti srl – P. Iva e C.F. 06228020969 CCIAA Milano REA N° 1878035 cap. soc. € 10.000,00  
Via Emilia 22, 20097 San Donato Milanese (MI) T +39 02 55604011 F +39 02 51876647 info@wiparchitetti.com  
[www.wiparchitetti.com](http://www.wiparchitetti.com)