



Comune
di Milano

Atti del Comune
COMUNE DI MILANO

SPORT. UNICO EDILIZI

SETTORE SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
DIREZIONE

PG 585490/2010

Del 21/07/2010

DIRETTORE DI SETTORE

Milano, 20 luglio 2010

(C) PROT. SPORT. UNICO P

21/07/2010

Oggetto: CIRCOLARE N. 3/2010 (progr. 49) – calcolo della Superficie Lorda di pavimento: applicazione delle esclusioni previste dall'art. 10.2.2 del vigente Regolamento Edilizio

Sono pervenute e alla Direzione del Settore alcune note che evidenziano problematiche interpretative dell'art. 10.2.2 del Regolamento Edilizio, due delle quali presentate da singoli operatori: Hines Italia SGR e Residenze Parchi Bisceglie, e una da parte dell'Assipredil ANCE a rappresentazione di un interesse diffuso.

La questione che viene posta riguarderebbe una pretesa diseguale efficacia che avrebbe la norma in esame a seconda della tipologia edilizia degli edifici.

Preliminarmente alla disamina della specifica questione si deve fare una considerazione interpretativa di carattere generale.

Qualsiasi interpretazione della norma deve muoversi innanzitutto dal contenuto letterale della norma ed essere poi condotta nell'ambito di una ragionevole applicazione della stessa.

Partendo da tale considerazione si deve innanzitutto evidenziare che il contenuto letterale dell'art. 10.2.2 prevede l'esclusione dalla slp "(...) delle scale, degli ascensori e dei pianerottoli di sbarco, delle scale di sicurezza e dei vani corsa degli impianti di sollevamento", nella definizione quindi non sono comprese altre fattispecie.

Questa Direzione, quando interpellata, ha sempre ritenuto non scomputabili superfici non riconducibili all'elenco (ad esempio i corridoi e i locali di servizio di piano degli alberghi o degli edifici terziari).

Al contempo, ispirandosi al principio della ragionevolezza, ha ritenuto:

- a. scomputabili dalla slp estensioni dei pianerottoli di sbarco che costituissero collegamento tra diversi vani scala e che non fossero suscettibili di alcun altro utilizzo (ad esempio passerelle aeree di collegamento tra diversi vani scala)
- b. di non porre alcuna limitazione dimensionale ai pianerottoli di sbarco delle scale e/o degli ascensori che si configurassero contemporaneamente anche come zona di distribuzione, a condizione che non ci fosse separazione fisica rispetto alla zona di sbarco e che non fossero suscettibili di alcun altro utilizzo.

La questione che viene posta nelle note è quella, molto particolare, che riguarda gli edifici di particolare altezza per i quali la normativa di prevenzione incendi impone l'adozione di separazioni fisiche tra la distribuzione che dà accesso alle zone abitabili e i vani di collegamento verticale dell'immobile (vie di fuga e filtri antifumo).

Queste tipologie edilizie, dovendo introdurre, per norma cogente, la separazione fisica tra zona di sbarco e di distribuzione, si troverebbero in una situazione di forte disparità,



Atti del Comune

nel calcolo della slp, rispetto a tipologie di minore altezza per le quali si può ricorrere a quanto descritto al punto b. (con un particolare squilibrio nei casi in cui la maggior altezza sia imposta da prescrizioni planivolumetriche) .

In tali casi si ritiene corretto non considerare determinanti, al fine dell'individuazione della continuità delle aree da scomputare dalla slp, le separazioni imposte dalla normativa di prevenzione incendi, ferme restando le altre considerazioni soprariportate.

A corredo di quanto indicato si segnala che l'art. 4 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, parte integrante del Piano di Governo del Territorio recentemente adottato dal Consiglio Comunale e che agisce nel regime di salvaguardia previsto dal comma 12 dell'art 13 della LR 12/2005, elenca tra le esclusioni dal calcolo della slp:

“d. Gli spazi di collegamento verticale: vani scala, ascensori e montacarichi al netto delle murature perimetrali, con i relativi pianerottoli di sbarco. Non rientrano invece tra le esclusioni, e quindi sono computate nella S.l.p. dei piani corrispondenti, le superfici delle scale interne a singole unità immobiliari non realizzate in vano proprio;

e. Gli spazi di collegamento e transito orizzontale comuni a più unità immobiliari”. Tale previsione è del tutto coerente con quanto prima indicato.

A:

TUTTI GLI UFFICI

Il Direttore del Settore

Arch. Giancarlo Bianchi Janetti

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Bianchi Janetti', written over the printed name.