

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. PIETRO CURRERI
Via Firenze, 3 SAPONARA

Tel./Fax 090-333826 E-mail ingcurreri@me.com

COMUNE DI VILAFRANCA TIRRENA

PROGETTO

RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI UN ASCENSORE PER
DISABILI NEL VANO SCALA ESISTENTE, MODIFICHE AI
PROSPETTI E INSTALLAZIONE DI UNA STRUTTURA ESTERNA
AMOVIBILE NEL CAPANNONE INDUSTRIALE RICADENTE NEL
LOTTO N. 14 DEL P.R.P.R. A.S.I. (EX AREA PIRELLI), IN
CATASTO FG. 2 PART. 1463 SUB 1.

COMMITTENTE:

NEWTRON ITALIA Srl

RELAZIONE TECNICA

TAVOLA

A.01

SCALA

DATA:

PROGETTISTA: 1



(Dott. Ing. Pietro CURRERI)

LA DITTA:

Newtron Italia Srl
Amministratore unico

Visti ed approvazioni

RELAZIONE TECNICA

PREMESSE

La società "NEWTRON ITALIA S.R.L.", con sede in Roma in viale Alexandre Gustave Eiffel 100, è proprietaria del capannone industriale ubicato nel lotto n. 14 del P.R.P.R. A.S.I. (area ex Pirelli) sito in Villafranca Tirrena, Viale Peppino Mondello, 72/74 giusto atto di acquisto in Not. Silverio Magno del 29/07/2021 rep. 35717 registrato a Messina il 10/08/2021 al n. 13828.

Il fabbricato era già di proprietà della società "DEMOTER S.P.A.", successivamente in capo al Fallimento DEMOTER Spa in liquidazione.

Il capannone oggetto della presente, con il piazzale esterno di pertinenza, ricade nel P.R.G. vigente per il comune di Villafranca Tirrena in zona D1 (Artigianali industriali esistenti), e risulta identificato catastalmente con la part. 1463 sub 1 del foglio 2 di Villafranca Tirrena, Cat. D/7.

L'impianto originario del fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente al 1967 unitamente ad altre parti dell'Ex Stabilimento Pirelli di Villafranca Tirrena oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia prat. n. 10/3/68 del 25/03/1968;
- Licenza Edilizia prat. n. 20/6/68 del 27/06/1968;
- Licenza Edilizia IA prat. n. 1/X/69 del 18/10/1969;
- Licenza Edilizia prat. n. 2/X/69 del 18/10/1969;
- Licenza Edilizia prat. n. 3/X/69 del 18/10/1969;
- Licenza Edilizia prat. n. 4/X/69 del 18/10/1969;
- Licenza Edilizia n. 166 del 20/03/1970;
- Licenza Edilizia n. 108 del 05/12/1970;
- Licenza Edilizia n. 110 del 12/12/1970;
- Licenza Edilizia n. 131 del 18/06/1971;
- Licenza Edilizia n. 140 del 18/01/1972;
- Licenza Edilizia n. 141 del 18/01/1972;

Successivamente, a seguito della dismissione dell'attività industriale, per la reindustrializzazione, si è insediata la società Messina Sviluppo S.C. p. A./ARES Spa che ha

operato il frazionamento dell'insediamento conseguendo la Concessione Edilizia n. 38 del 03/08/1999.

È intervenuto quindi l'acquisto da parte della società C.M.I. S.r.l. giusto atto di compravendita in not. Vincenzo Clericò del 15/02/2001 rep. 116.101 registrato a Terni il 01/03/2001 al n. 600, la quale ha chiesto e ottenuto la Concessione Edilizia n. 26 del 18/06/2010 per la ristrutturazione del fabbricato industriale lotto n. 14 del P.R.P.R. A.S.I. area ex Pirelli.

Con successivo atto di fusione per incorporazione redatto dal Notaio Silverio Magno in data 27/07/2009 rep. 26545 racc. AREA8131 reg.to a Messina il 05/08/2009 al n. 6834 la C.M.I. S.r.l. è stata incorporata nella DEMOTER Spa e per questo è stata chiesta e ottenuta la Voltura di Concessione Edilizia con Atto del Responsabile del 3° Settore comune di Villafranca Tirrena del 02/12/2010.

Per l'esecuzione dei lavori oggetto del citato titolo abilitativo edilizio sono stati conseguiti presso l'Ufficio del Genio Civile di Messina:

- Denuncia lavori ai sensi dell'art. 4 della L. 1086/71 e autorizzazione all'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 18 della L. 64/74 con nota prot. 10142/4253 sez. 5 del 18/05/2001 per la "costruzione di due soppalchi metallici a una elev. f.t. all'interno del capannone ex Pirelli area di Messina" rilasciati alla CMI S.r.l.;

- Denuncia lavori ai sensi dell'art. 4 della L. 1086/71 e autorizzazione all'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 18 della L. 64/74 con nota prot. 26024 sez. 5 del 16/11/2001 per la "costruzione di due soppalchi metallici ad una elev. f.t. all'interno del capannone ex Pirelli – variante al progetto n. 10142/4253 del 18/05/2001;

- Denuncia lavori ai sensi dell'art. 4 della L. 1086/71 e autorizzazione all'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 18 della L. 64/74 con nota prot. 26024 sez. 5 del 16/11/2001, per variazioni strutturali.

Nel suddetto acquisto la curatela, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, ha dichiarato, tra l'altro, che il corpo principale dell'opificio industriale oggetto dell'atto è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 e successivamente oggetto di interventi conformi ai suddetti titoli abilitativi edilizi dichiarando altresì, ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 del Testo Unico Edilizia che:

- a) Per la realizzazione di un soppalco con due scale interne risulta rilasciata dal Sindaco

del Comune di Villafranca Tirrena la concessione edilizia del 18 giugno 2010 n. 26, con voltura autorizzata in data 2 dicembre 2010;

b) Detto soppalco, tuttavia, risulta realizzato antecedentemente al rilascio del titolo abilitativo ed in parziale difformità da esso, non essendo mai state realizzate le scale interne al capannone che avrebbero dovuto consentire l'accesso al soppalco;

c) Le strutture del soppalco sono state oggetto dell'autorizzazione del Genio Civile di Messina n.10142/4253 del 18.05.2001 e successiva variante autorizzazione prot. 26024 del 16.11.2001;

d) Il distinto corpo di fabbrica che ospita la scala metallica esterna costituente l'unica via di accesso al soppalco, separato dal capannone di cui alla superiore lett. a) da un giunto tecnico, è stato realizzato in assenza di concessione edilizia in epoca successiva al 17 marzo 1985 e più precisamente in un periodo compreso tra il 14 giugno 2002 ed il 19 giugno 2005, come emerge dalle immagini satellitari disponibili.

Stante quanto sopra, sussistendone i presupposti, la società committente è venuta nella determinazione di avvalersi del citato disposto di cui all'art. 46 del DPR 380/01 per le suddette opere realizzate in epoca successiva al 17 marzo 1985 che, al comma 5 dispone "*Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria*" che nel caso in specie è costituito dal predetto atto di acquisto del 29.07.2021.

Per quanto sopra la società committente ha presentato due distinte istanze di definizione illecito edilizio ai sensi del D.L. 30/09/2003 n. 269 convertito con la L. 24/11/2003 n. 326 e ss.mm.ii., stante che, per quanto infra specificato, gli stessi sono stati ultimati nel settembre del 2002, e quindi realizzati in epoca successiva al 17 marzo 1985 e completati entro il 31 marzo 2003, relative ai due diversi abusi eseguiti sullo stesso immobile dall'originaria proprietà:

1) **Istanza progressivo 1 – Prot. 28287 del 12/11/2021** relativa alla Realizzazione del corpo scala esterno, privo di qualunque atto autorizzativo, in sostituzione delle scale interne già oggetto alla C.E. del 18 giugno 2010 n. 26, con voltura autorizzata in data 2 dicembre 2010;

2) **Istanza progressivo 2 - Prot. 28288 del 12/11/2021** relativa alla Realizzazione di

modifiche interne nella distribuzione, variazione dell'altezza dei soppalchi, soppressione delle scale interne di collegamento tra i due livelli sostituite dalla scala esterna in separato corpo di cui al precedente punto 1).

In relazione alle suddette istanze di definizione illecito edilizio sono stati conseguiti i seguenti pareri propedeutici:

- Attestazione di insussistenza vincoli prot. 20220021075/N.060.100 del 21/03/2022 rilasciata dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Messina;

- Parere dell'Istituto Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive protocollo partenza n. 12218/2022 del 17-06-2022, in cui *“si fa presente che la competenza urbanistica è esclusivamente del Comune di Villafranca Tirrena [...] ed al quale andrà inoltrata l'istanza per le valutazioni tecniche ed il conseguente rilascio di concessioni e/o autorizzazioni urbanistiche”*.

È stato inoltre depositato all'ufficio del Genio Civile di Messina Progetto di Adeguamento Sismico (P.A.S.) prot. 97448 del 06/07/2022 per le strutture inerenti alle opere oggetto istanza di definizione illecito edilizio ed in particolare per le opere strutturali del soppalco e della scala.

La ditta committente volendo realizzare un ampliamento necessario a nuove esigenze produttive mediante realizzazione, tra l'altro, di un soppalco interno anche a seguito dell'ammissione a finanziamento di intervento agevolato per il Nuovo Bando Macchinari Innovativi di cui al DM 30.10.2019 del Ministero dello Sviluppo Economico – Direzione Generale per gli incentivi alle imprese per la realizzazione giunto Decreto di Concessione n. 0000936.30-03-2022 Id Dom. MI3-S2_00000069 aveva provveduto ad attivare un programma di investimento da realizzarsi nell'unità produttiva allocata nel capannone in parola per la implementazione di un laboratorio per omologazioni automotive bidirezionale gestito da remoto finalizzato allo smart working, e volendo realizzare ulteriori interventi volti all'ottimizzazione del manufatto esistente oltre che dare corso alle opere di adeguamento oggetto del progetto come infra specificato già depositato all'Ufficio del Genio Civile di Messina, ha conferito incarico al sottoscritto professionista di redigere gli elaborati progettuali per il conseguimento del titolo abilitativo necessario e per quanto sopra ha inoltrato al Comune di Villafranca Tirrena territorialmente competente, richiesta di Permesso di Costruire prot. 19787 del 11/08/2023 conseguendo il propedeutico parere favorevole dall'ASP di Messina prot. 109509-23

del 12/07/2023, prot. usc. 123229 del 08/08/2023.

La suddetta richiesta di Permesso di Costruire non si è, per quanto di seguito specificato, mai concretizzata con il rilascio del relativo titolo abilitativo per cui i predetti lavori non sono stati mai avviati.

Essendo, in medio tempore, mutati gli orientamenti aziendali e non intendendo la società produttrice committente avvalersi delle agevolazioni finanziarie infra citate, è venuta nella determinazione di rinunciare alla realizzazione del già previsto soppalco interno che configurava ampliamento delle superfici produttive, per cui ha conferito allo scrivente incarico di predisporre variazione degli elaborati mutando le precedenti previsioni progettuali con rinuncia al predetto ampliamento riconducendo le previsioni a semplici interventi sull'esistente relativi alla realizzazione di un ascensore per disabili entro l'involucro del vano scala esistente, realizzazione di nuove aperture per l'aeroilluminazione diretta di parte degli ambienti del piano soppalcato esistente, installazione di una struttura esterna amovibile nel piazzale esterno in adiacenza al manufatto esistente.

Quanto sopra anche in considerazione della circostanza che la società committente che svolge la propria attività nel manufatto in narrativa impiega una forza lavoro inferiore alle 20 unità.

Per quanto sopra è stata riformulata dallo scrivente la corrispondente proposta progettuale per il conseguimento del titolo abilitativo edilizio necessario all'esecuzione dei lavori.

DESCRIZIONE DELLE OPERE

La ditta committente è venuta nella determinazione di non realizzare il soppalco nell'area destinata alla lavorazione con annessa passerella e scala di collegamento tra il piano di calpestio del piano terra ed il soppalco di previsione, previsto negli elaborati a corredo della precedente istanza, come specificato in premessa.

In conseguenza non verranno realizzate le relative aperture nel Prospetto Nord, necessarie all'aeroilluminazione della detta area soppalcata, già prevista nelle precedenti previsioni in quanto non più necessarie.

Nel Prospetto Est invece verranno realizzate tre nuove aperture per garantire l'aeroilluminazione diretta dei vani del soppalco esistente destinati a laboratorio e sala riunioni.

I serramenti saranno realizzati in alluminio a taglio termico con vetrate idonee a garantire condizioni di isolamento termoacustico, all'aria ed all'acqua come imposto dalle specifiche norme di settore.

Vengono invece mantenute le previsioni di progetto relative a:

- inserimento dell'incastellatura metallica, con contestuale passerella, per l'ubicazione di un impianto ascensore necessario per garantire l'accesso al piano soppalcato ai soggetti con ridotta od impedita capacità motoria, all'interno del corpo scala esterno, già oggetto della suddetta istanza di Sanatoria Progressivo 1 – Prot. 28287 del 12/11/2021, con struttura indipendente rispetto a quella della detta scala che sarà oggetto di interventi di adeguamento sismico come sopra autorizzato;
- realizzazione di una struttura amovibile per l'individuazione di un'area confinata sulla corte di pertinenza lato Nord, già pavimentata, mediante collocazione di un involucro sorretto da elementi autoportanti in acciaio zincato costituiti da più portali zoppi affiancati, scorrevoli su ruote, coperti, tamponati e con chiusura di accesso da realizzare tutte con telo in PVC bispalmato, destinata alla protezione dalle intemperie degli addetti alle attività di verifica e collaudo della produzione operata all'interno del capannone industriale per il completamento del layout aziendale correlato alle esigenze produttive dell'azienda.

Si fa presente che gli elementi portanti della struttura esterna amovibile oggetto del presente progetto verranno realizzati con carpenterie metalliche scorrevoli; la struttura amovibile potrà pertanto richiudersi su sé stessa a pantografo così come rappresentato nelle foto esemplificative di seguito riportate



IMPIANTI

Le acque meteoriche sono saranno raccolte attraverso grondaie in lamierino zincato e convogliate attraverso pluviali in PVC nel sistema di convogliamento e smaltimento presente nel piazzale esterno cui si rimanda per gli specifici elaborati.

Le acque del piazzale esterno saranno separatamente intercettate e convogliate, prima dell'immissione in fognatura, in apposito impianto di trattamento acque di prima pioggia corrispondenti, per ogni evento meteorico, ad una precipitazione di 5 mm uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di raccolta e dimensionato, per il calcolo

delle portate, in maniera tale che tale valore si verifichi in quindici minuti.

L'impianto detto avrà, sulla tubazione di ingresso, una valvola di chiusura a galleggiante in maniera tale da mandare, attraverso un bypass, direttamente in fognatura, le acque eccedenti la capacità dell'impianto come sopra calcolata.

La presenza di una pompa temporizzata permetterà di svuotare il serbatoio a portata costante e di convogliare il refluo al sistema di depurazione con un ritardo di 48-96 ore dalla fine dell'evento meteorico consentendo, in tale tempo, di separare dal refluo il materiale solido in sospensione.

L'impianto elettrico formerà oggetto di apposita progettazione alla quale si rimanda per le specifiche caratteristiche.

Per quanto attiene la prevenzione incendi la medesima formerà oggetto di apposita progettazione da sottoporre al parere preventivo del corpo dei VV.FF..

CONCLUSIONI

Per quanto non espressamente specificato si rimanda ai grafici progettuali allegati alla presente ed agli allegati alla richiesta di Permesso di Costruire sunnominata.