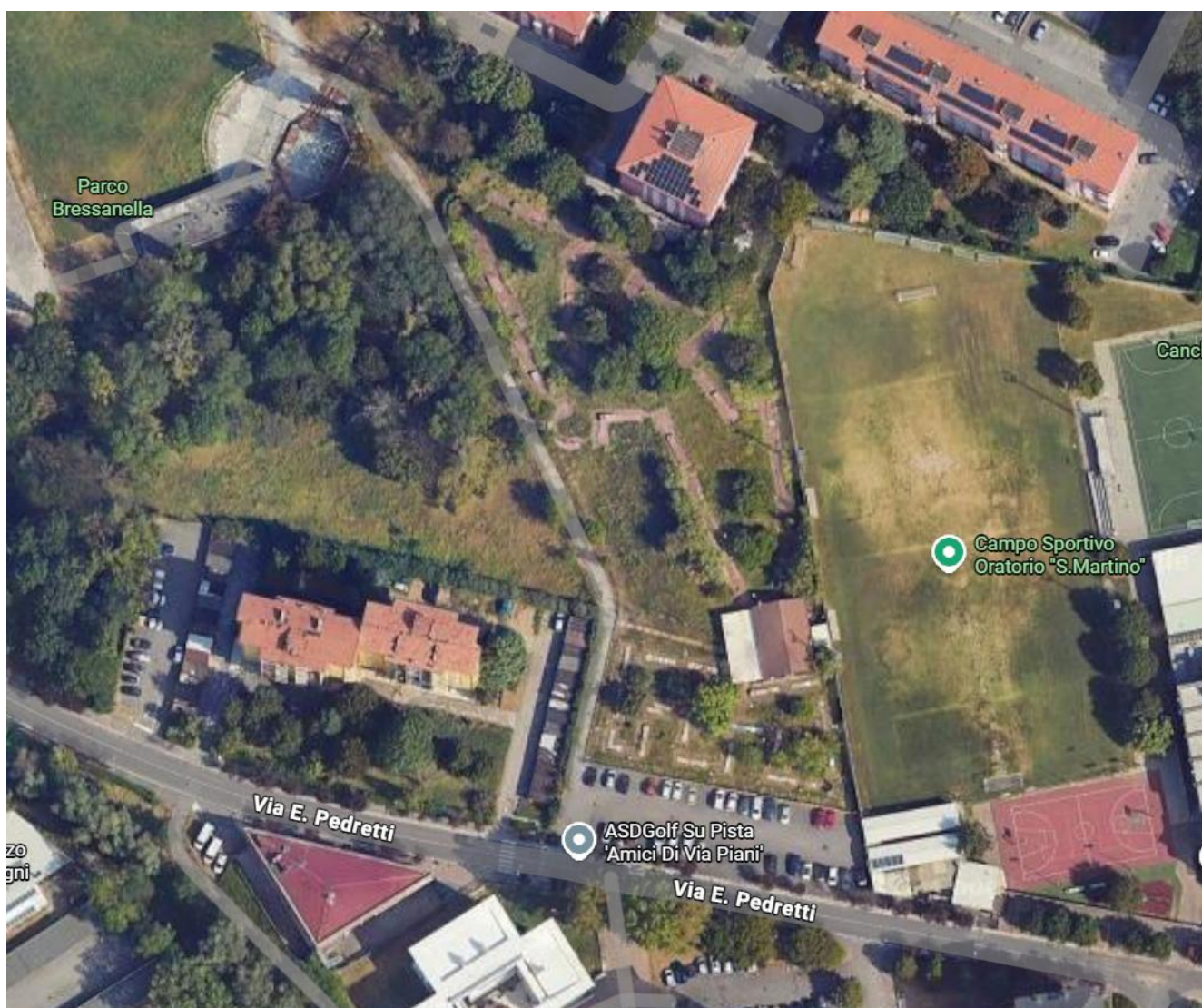




Relazione area Minigolf di via Pedretti n. 36 Cusano Milanino (MI)

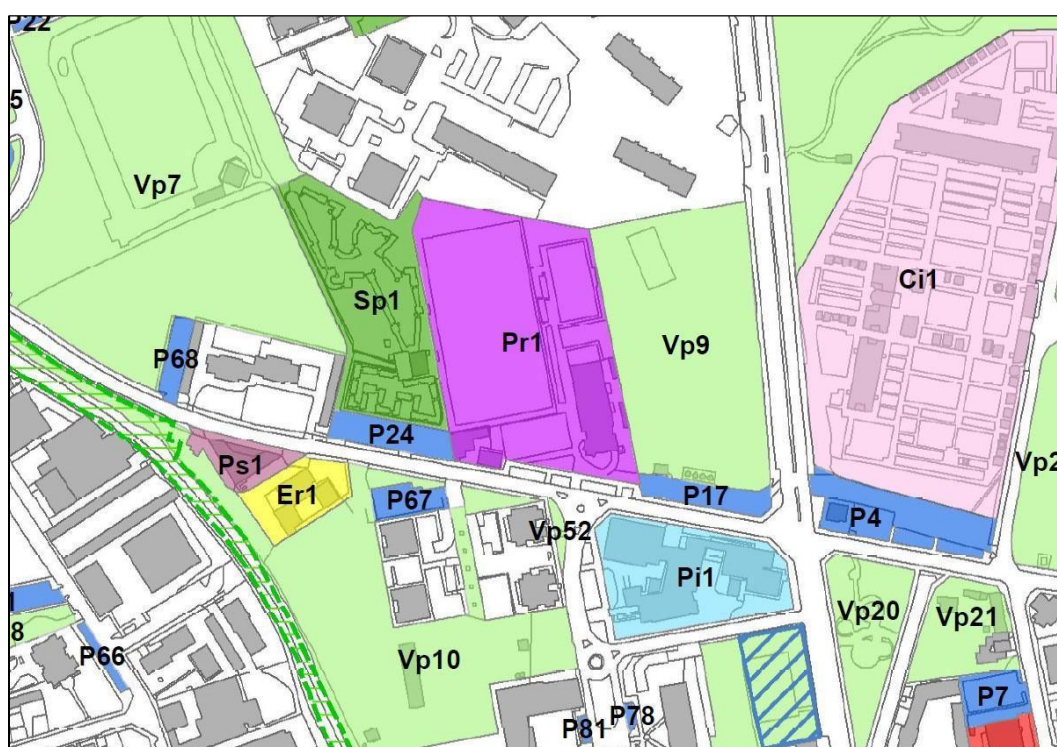


Aprile 2026

Inquadramento Urbanistico

L'impianto sportivo è ubicato a nord-ovest del territorio comunale.

Il comparto è inquadrato nel tessuto denominato SP – Servizi Sportivi Inedificati e in particolare il lotto compreso tra la via Pedretti e il parcheggio a sud, l'oratorio San Martino a est, il comparto CM1 della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino a nord e il parco Bressanella a ovest è denominato **SP1** come risulta dall'elaborato del PGT vigente denominato *PdS.01 - Individuazione dei servizi e classificazione*.



Il Piano dei Servizi esplica la strategia generale di intervento definita dal Documento di Piano. Provvede ad assicurare una dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale in relazione alle esigenze dell'utenza individuate. A tale fine provvede a confermare, ad ampliare e a modificare quelli esistenti, a reperire e a localizzare nuove aree ed attrezzature, a determinare la dotazione di dette aree ed attrezzature da reperire nei Piani Attuativi e negli atti di programmazione negoziata, eventualmente anche facendo ricorso allo strumento della monetizzazione.

Il piano dei Servizi definisce gli ambiti tra cui il nostro come **Servizi del verde e degli spazi pubblici o ad uso pubblico**. Essi sono i servizi destinati al disegno dello spazio inedificato della

città e alla realizzazione della rete ecologica in ambito urbano. I servizi del verde sono conteggiati come standard ai fini della verifica del dimensionamento previsto dalla L.R. 12/2005.

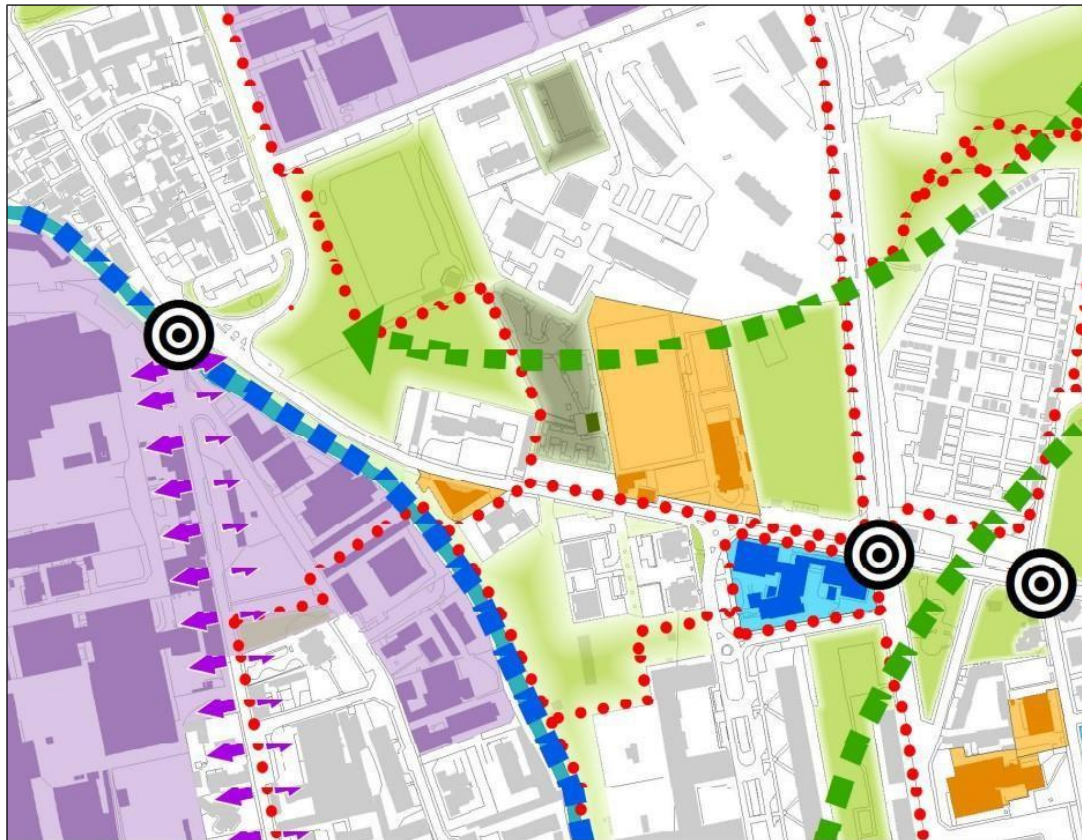
L'articolo 39 - *Aree per servizi del verde e degli spazi aperti ad uso pubblico* definisce l'obiettivo della tutela, del miglioramento e dello sviluppo delle aree verdi, private e pubbliche e, più in generale, dell'insieme degli spazi pubblici o ad uso pubblico inedificati sui quali si fonda il funzionamento della città pubblica, mediante la riorganizzazione degli spazi esistenti e di progetto in modo tale da dare forma ad una "maglia di spazi pubblici" fortemente riconoscibile in quanto dotata di unitarietà nella scelta delle soluzioni formali e dei materiali e in grado di riconnettere le diverse parti edificate e i differenti nuclei urbani. L'insieme di aree a verde dovrà contribuire alla formazione della rete ecologica locale in area urbana. Nello specifico dovranno essere incentivate nuove alberature, l'estensione delle aree verdi o la costruzione di siepi anche con funzione di miglioramento del microclima urbano (abbattimento delle polveri e dei rumori, riduzione delle isole di calore dovute alle superfici impermeabili). I **Servizi sportivi (Sp)** I servizi per lo sport e tempo libero così classificati comprendono gli impianti e i servizi destinati all'impiantistica sportiva e ricreativa pubblica e privata. Essi comprendono gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo, ecc.) e gli spazi tecnici.

In questi spazi trovano applicazione i seguenti parametri:

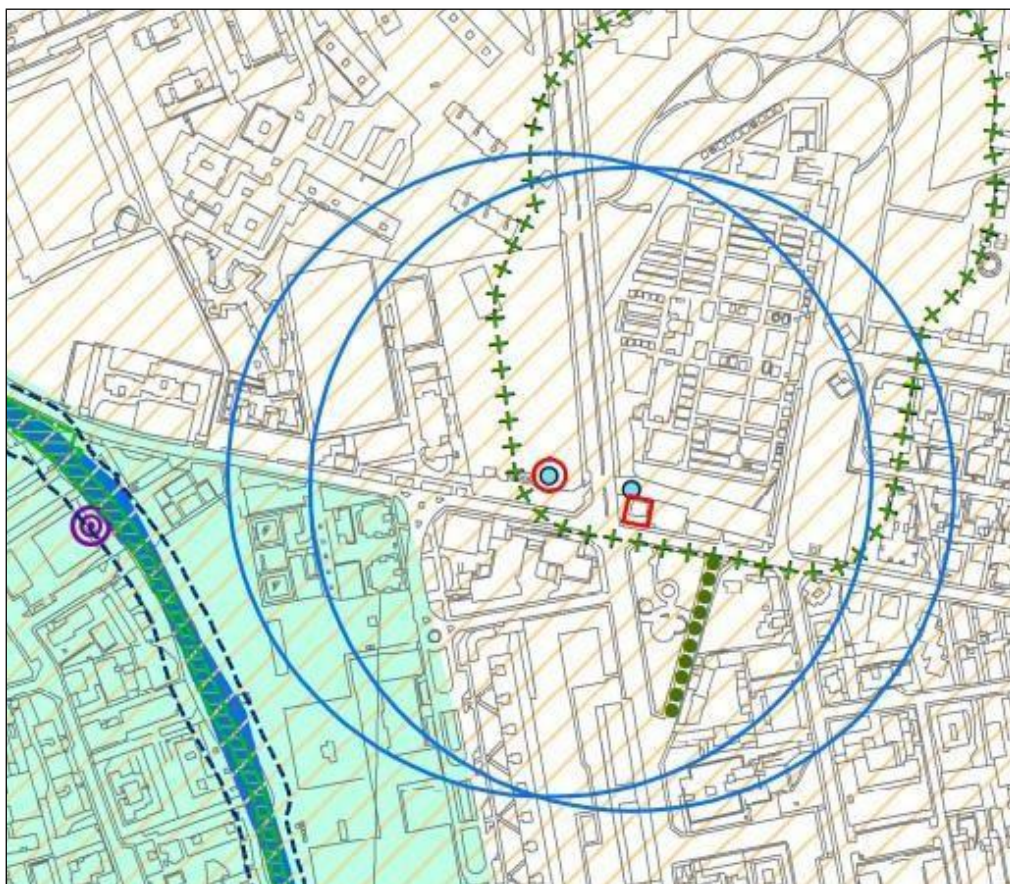
- Indice di copertura = **5%**

La realizzazione dei servizi così classificati avviene mediante Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo e previa convenzione per gli interventi che non sono di iniziativa comunale.

La carta denominata **DdP.02 Strategie di Piano** inserisce il comparto tra le *Attrezzature sportive da riqualificare*.



Lungo il confine ovest corre un percorso ciclopedonale e da est a ovest il lotto risulta interessato dalla direttrice denominata “*Connessioni verdi tra i parchi / Greenways*”.



La carta **DdP 06 – Vincoli e tutele** riporta i vincoli e le istanze di tutela del comparto. Essi sono rappresentati dai pozzi e relative zone di tutela delineate da zone di tutela assoluta, prevista dal D.Lgs. 152/2006, art. 94, comma 3, aventi una estensione di almeno m.10 di raggio, è attribuita la classe 4 di fattibilità geologica. Esse devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio. Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute nel D. Lgs. 152/2006 art. 94 comma 4. A tali aree va attribuita la classe 3 di fattibilità geologica. L'attuazione degli interventi di cui al comma 4 dell'art. 94 del D.Lgs 152/2006 deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni regionali di cui alla DGR n. 7/12693 del 10/04/2003. Va inoltre detto che in tali aree andrà verificata la possibilità di applicazione dei criteri di invarianza idraulica dettata dal R.R. 23 novembre 2017 n. 7.

Nell'elaborato "DP5. Classi di sensibilità paesaggistica" il comparto del minigolf è stato classificato nella Classe di sensibilità "Classe 3 - Sensibilità media".



Tutti gli interventi che incidono sull'esteriore aspetto degli edifici e dei luoghi dovranno essere sottoposti all'esame paesistico dei progetti ai sensi della DGR 8 novembre 2002 n° 7/11045.

Parametri e indici urbanistici:
(artt. 4 – 39 delle NTA del PGT)

Rapporto di copertura: 5% della superficie dell'intero comparto

Superficie dell'intero comparto Sp1:	3.214,51 mq
Superficie coperta massima consentita	160,72 mq
Superficie coperta esistente:	126,17 mq

NOTA BENE

Dalla lettura dei dati urbanistici si deduce che il comparto essendo coperto per il **3,92% < del 5%** non risulta, allo stato attuale, saturo.

TABELLA DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COPERTA

1	Fabbricato principale	mq	64,45
	portico lato ovest	mq	48,72
2	Magazzino corpo prefabbricato	mq	13,00
	totale superficie coperta	mq	126,17

Stato di fatto dei luoghi

Il complesso è costituito da un'area dedicata principalmente all'attività di minigolf. La struttura sportiva è stata costruita sulla base di una convenzione tra il Comune di Cusano Milanino e la dall'Associazione Golf su Pista – Amici di Via Piani stipulata in data 27 novembre 1997 Rep. N. 10129 Registrata a Desio al n. 6129 in data 16/12/1997 avente ad oggetto "CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREA PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTO SPORTIVO DI MINIGOLF E MINIATURGOLF". La convenzione aveva durata di 25 anni dalla data di sottoscrizione e perciò scaduta il 27/11/2022. L'associazione si impegnavo alla costruzione dell'impianto di minigolf e miniaturgolf secondo progetto approvata dall'amministrazione comunale.

E' costituito dai seguenti elementi edilizi:

Fabbricato Principale "Bar Caffetteria": stato di conservazione discreto.

Fabbricato Accessorio ad uso ripostiglio: finalizzato al ricovero attrezzi.

Campo minigolf: nel complesso le strutture risultano in discreto stato manutentivo, sia quello antistante il fabbricato adibito a bar che quello che si sviluppa sul resto dell'area. Risulta esserci un canestro con area abbinata ma detto canestro è in disuso come la rete per la pallavolo.

Verde e materiali ingombranti: Nel complesso le aree a verdi risultano essere in buono stato conservativo, salvo la parte a nord a confine col condominio.

Criticità: Sono presenti due aree delimitate da strisce rosse per segnalare il pericolo, la prima è quella della zona basket, la seconda, senz'altro più importante, che riguarda un avvallamento del terreno che persiste da diversi anni, e che riguarda probabilmente l'impianto fognario proveniente dal complesso dei condomini a nord della struttura. Avvallamento che è stato prontamente segnalato all'ente competente Cap Holding SpA il quale è intervenuto per la risoluzione delle criticità.

Lo stato urbanistico/edilizio dei fabbricati e degli impianti con riguardo i titoli abilitativi:

Per la costruzione dell'impianto sportivo è stata presentata pratica edilizia in data 09/01/1998 dall'Associazione GOLF SU PISTA – AMICI DI VIA PIANI nella persona del Presidente sig. Santopietro Antonio portante "IMPIANTO SPORTIVO PER MINIGOLF E MINIATURGOLF IVI COMPRESSE LA RECINZIONE E LA SISTEMAZIONE ESTERNA A PARCHEGGIO PUBBLICO" (P.E. N. 5/1998). E' stata rilasciata Concessione N. 24 in data 10/03/1998. E' stato emesso il certificato di abitabilità in data 04/02/1999.

Sono state presentate due pratiche di variante:

In data 10/06/1998 dall'Associazione GOLF SU PISTA – AMICI DI VIA PIANI nella persona del Presidente sig. Santopietro Antonio portante "VARIANTI IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 24 DEL 10.03.1998 CONSISTENTI IN MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE CON MODIFICA TAMPONAMENTI PERIMETRALI" (P.E. N. 172/1998). E' stata rilasciata Concessione N. 122 in data 26/11/1998.

In data 14/12/2000 dall'Associazione GOLF SU PISTA – AMICI DI VIA PIANI nella persona del Presidente sig. Santopietro Antonio portante "VARIANTI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 24 DEL 10.03.1998 CONSISTENTI MODIFICA DELLA SISTEMAZIONE DELL'AREA ADIBITA A MINIGOLF E DEGLI SPAZI PUBBLICI" (P.E. N. 341). E' stata rilasciata Concessione N. 9 in data 07/03/2001.

Le attrezzature e i fabbricati e manufatti esistenti sull'area risultano conformi ai titoli abilitativi rilasciati tranne che per la copertura del porticato non prevista dagli atti di fabbrica e per la diversa realizzazione dell'orditura della copertura oltre per i materiali previsti per la costruzione della stessa (trave di colmo in legno lamellare anziché in massello).

Estremi catastali e conformità catastale:

Di seguito i seguenti estremi catastali:

Fg. 4 Mapp. 170 Intero - via Pedretti n. 36 - PT-1 cat. C/1 cl. 8 mq cat. 136 Sup. cat. Mq. 160
RC € 4200,24.

Fg. 4 Mapp. 171 Intero - via Pedretti n. 36 - PT cat. C/2 cl. 5 mq cat. 13 Sup. cat. Mq. 13
RC € 34,91

Il fabbricato adibito a bar, risulta conforme alle risultanze catastali, così come il fabbricato precario adibito a ricovero attrezzi dietro il fabbricato principale. Per quanto riguarda l'individuazione dell'impianto sportivo occorre fare la seguente premessa:

Ai sensi e per gli effetti delle leggi vigenti in materia di trascrizioni ipocatastali, non è più possibile ed ammissibile la trascrizione di atti che abbiano effetti giuridici su porzioni di terreno individuati al catasto terreni. Pertanto occorrerà procedere a eseguire un tipo mappale-frazionamento di aggiornamento al fine di individuare: l'area a parcheggio, l'area attrezzata del minigolf, l'individuazione del passaggio ciclopeditone. In ultimo, dalla dichiarazione prodotta in atti (titoli abilitativi) che il fabbricato accessorio non risulta nelle mappe catastali, che l'area in lato nord est sembra aver sconfinato nell'Oratorio San Martino, detta area dovrà necessariamente essere incorporata e annessa all'area. Le attrezzature e i fabbricati e manufatti esistenti sull'area risultano

conformi ai titoli abilitativi rilasciati.

Impianti esistenti:

L'edificio è dotato di impianto elettrico, impianto gas, impianto idrico, impianto termo-sanitario.

Gli atti di fabbrica riportano la Di.Co. dell'impianto elettrico e una non meglio precisata Di.Co. probabilmente per impianto gas o impianto termo-sanitario.

Nel caso di ristrutturazione dell'immobile dovranno essere rivisitati tutti i progetti degli impianti e di conseguenza rilasciate le Di.Co o Di.Ri degli stessi.

Non è presente agli atti d'ufficio l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'edificio.

Danneggiamenti a seguito di atti vandalici:

A gennaio 2025, a seguito di atti vandalici, sono state danneggiati alcuni elementi del fabbricato. Tecnici del Settore Gestione del Territorio e Ambiente hanno eseguito sopralluogo e prodotto una relazione (Allegato 1) in data 22/01/2025 da cui si evince una stima dei costi orari della manodopera e dei materiali per ripristinare i danni per un importo di € 4.802,05 oltre IVA 22% per € 1.056,44 per un importo totale di **€ 5.858,22**.

Problemi strutturali della copertura:

A seguito di sopralluogo condotto il data 17 aprile 2026 si è riscontrata una preoccupante azione di torsione della trave di colmo del tetto (vedi Allegato 2). La torsione su una trave in legno di colmo del tetto è una sollecitazione strutturale derivante da carichi asimmetrici, deformazioni o vincoli non perfetti, che tende a ruotare la trave attorno al proprio asse. Questo fenomeno è particolarmente critico nelle travi lamellari di lunga campata e nei tetti spingenti, dove una trave di colmo deformabile può subire torsioni significative a causa della spinta non perfettamente ripartita. Tra le Cause Principali della Torsione si hanno:

- Carichi Asimmetrici: Differenze di carico (es. neve su una sola falda) creano momenti flettenti e torcenti.
- Tetto Spingente: Se la trave di colmo è deformabile, l'abbassamento verticale causa uno spostamento orizzontale che può indurre torsione.
- Vincoli di Appoggio: Appoggi inadeguati, come forche o incastri non conformi, possono generare momenti torcenti alle estremità.

Nel caso del tetto spingente esso genera una reazione orizzontale sugli appoggi. Nel contesto delle coperture spingenti, questo fenomeno è particolarmente critico per la stabilità degli edifici.

Una copertura spingente ha la tendenza a "ribaltare" le pareti su cui si appoggia e questa inclinazione è strettamente correlata a due fattori chiave: deformabilità e peso. Maggiore è la deformabilità e il peso della copertura, maggiore è la probabilità che essa sia spingente. Questi fattori, insieme alle tipologie di collegamento, svolgono un ruolo fondamentale nel determinare se una copertura è spingente o meno. In generale, il problema delle coperture spingenti è più prominente nei tetti a capanna come nel nostro caso.

Conclusioni:

La realtà dei luoghi, è rappresentata da una mediocre manutenzione dell'area attrezzata e da uno stato di degrado dell'edificio principale e degli accessori. Si rileva una piena conformità urbanistica e una conformità catastale al NCEU, una difformità catastale sulla rappresentazione dell'area attrezzata a minigolf da perfezionare.

Merita una particolare attenzione la criticità della copertura che, in via prudenziale, anche per motivazioni di sicurezza verso i possibili utenti per una futura concessione dell'immobile nonché per le ragioni esposte nel precedente paragrafo, **rende l'immobile inagibile** in quanto non rispondente al dettato del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia* e in particolare per quanto riguarda la sicurezza degli edifici di cui all'art. 24 commi 1 e 5 del medesimo articolo.

Si segnala che, nel caso l'immobile fosse trasferito in concessione di gestione e lavori a OE con adeguati requisiti, le opere di riqualificazione, essendo svolte su edificio pubblico, sono considerate opere pubbliche e dovranno rispondere ai dettami dei CAM (Criteri Ambientali Minimi) di cui al D.M. 24 novembre 2025 *Adozione dei criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e affidamento di lavori per interventi edilizi*.

Cusano Milanino 20 aprile 2026

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO E
AMBIENTE
Geom. Antonello Lecchi



LECCHI ANTONELLO
2026.04.20 11:46:26
CN=LECCHI ANTONELLO
C=IT
2.5.4.4=LECCHI
2.5.4.42=ANTONELLO
RSA/2048 bits

Seguono allegati:

Allegato 1 – estratto mappa;

Allegato 2- planimetria bar caffetteria;

Allegato 3 – planimetria deposito;

Allegato 4 – rilievo fotografico trave di colmo.

Allegato 1 – estratto mappa;



Allegato 2- planimetria bar caffetteria

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

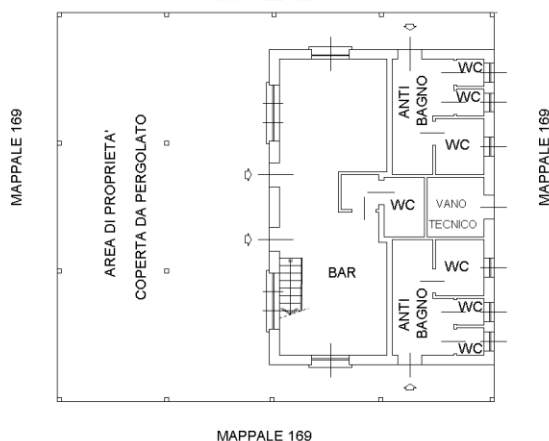
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cusano Milanino	
Viale Enrico Pedretti	civ. 36
Identificativi Catastali:	Compilata da: Radaelli Angelo
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 4	Prov. Milano
Particella: 170	N. 7430
Subalterno:	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

H= 2.40

MAPPALE 169



PIANO PRIMO

(SOTTOTETTO)



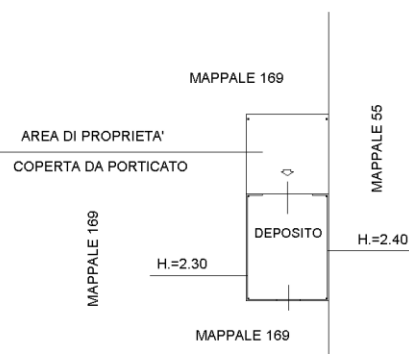
Allegato 3 – planimetria deposito

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Milano

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cusano Milanino	
Viale Enrico Pedretti	civ. 36
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Radaelli Angelo
Foglio: 4	Iscritto all'albo:
Particella: 171	Geometri
Subalterno:	Prov. Milano N. 7430

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



Allegato 4 – Rilievo fotografico trave di colmo





