

# Esempio di progetto: Tabaccheria-Bar con tavola calda

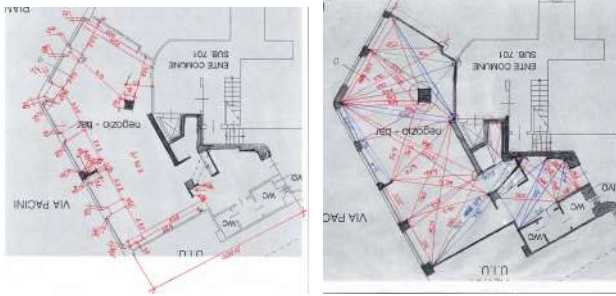
## Via Bardelli 11, Milano

Il processo di lavoro nel nostro studio segue una sequenza precisa di fasi, che garantisce sia la correttezza tecnica sia la conformità normativa del progetto.

### 1. Richiesta del cliente e raccolta documenti

Il progetto inizia sempre da una richiesta del cliente. La prima fase consiste nel raccogliere i dati personali del richiedente e chiarire quale sia il suo titolo di possesso sull'immobile: se è proprietario, se è in affitto oppure se agisce come delegato. In caso non sia proprietario delle mura, è necessario acquisire l'autorizzazione del proprietario ufficiale.

- Nel caso del progetto Bardelli 11, la titolare non era proprietaria dello spazio: abbiamo quindi dovuto richiedere e ottenere il consenso scritto dal proprietario dell'immobile.



### 2. Rilievi e stato di fatto

Una volta raccolti i documenti, usciamo in sopralluogo per i rilievi.

Le misurazioni vengono eseguite con laser e metro a nastro, utilizzando triangolazioni per spazi complessi. Completiamo il rilievo con documentazione fotografica e video. Se necessario, i rilievi vengono ripetuti per garantire la massima precisione. Successivamente si redige lo stato di fatto, elaborato in AutoCAD.

- Nel progetto Bardelli 11, lo spazio era articolato e complesso: abbiamo quindi utilizzato triangolazioni per definire con precisione la geometria dei locali.

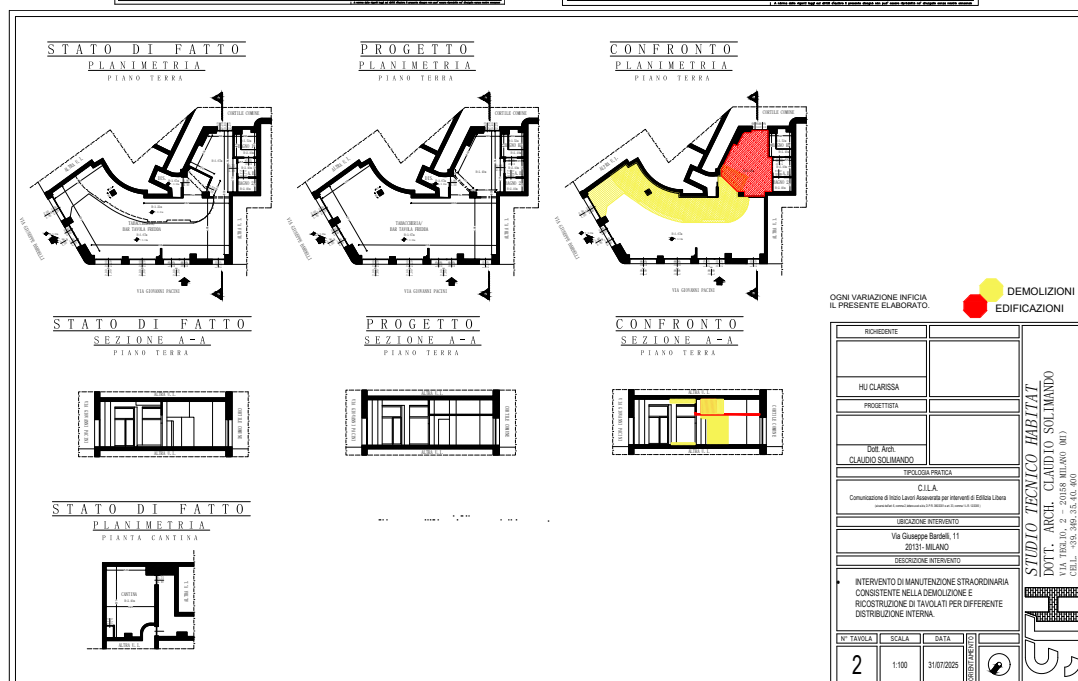
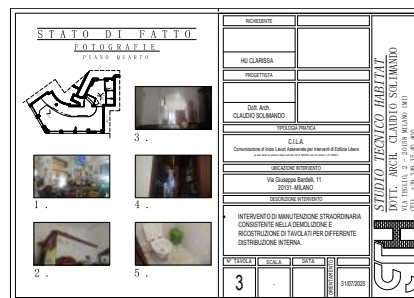
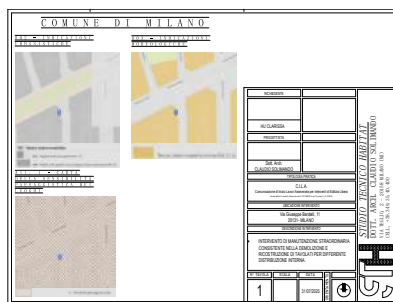
### 3. Verifica catastale e normativa

Parallelamente, verifichiamo la situazione catastale dell'immobile e la data dell'ultima planimetria depositata. Consultiamo inoltre il PGT del Comune di Milano per individuare eventuali vincoli urbanistici o paesaggistici.

### 4. Definizione del progetto con il cliente

Insieme al committente discutiamo le esigenze funzionali e le modifiche richieste. Sulla base di questo confronto, sviluppiamo lo stato di progetto e i disegni tecnici relativi:

- piante con demolizioni e nuove costruzioni (“gialli e rossi”);
- sezioni e prospetti per chiarire gli interventi;
- rapporti aeroilluminanti, calcolate con EXCEL.
- Per Bardelli 11 abbiamo predisposto il progetto completo, includendo piante gialli-rossi per l'abbattimento e la ricostruzione delle partizioni interne.



5. Preparazione e invio della pratica edilizia  
Tutti i documenti vengono organizzati e caricati sul portale comunale tramite Impresainungiorno. La pratica comprende:

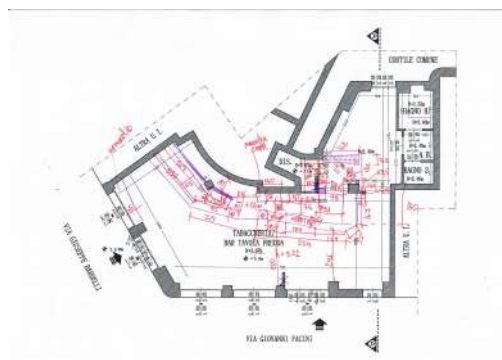
- dati del richiedente (proprietario o gestore),
- dati dell'impresa esecutrice con documenti ufficiali,
- tavole grafiche e relazioni tecniche.

- Nel caso di Bardelli 11, abbiamo presentato una CILA edilizia; dopo l'approvazione da parte del Comune, i lavori sono potuti iniziare.

#### 6. Direzione lavori e controlli in cantiere

Durante l'esecuzione, il nostro compito è verificare che le opere vengano realizzate secondo il progetto approvato. Per interventi più complessi effettuiamo diversi sopralluoghi intermedi.

- Per Bardelli 11 siamo intervenuti verso la fine del cantiere, controllando che le opere rispettassero fedelmente i nostri disegni.

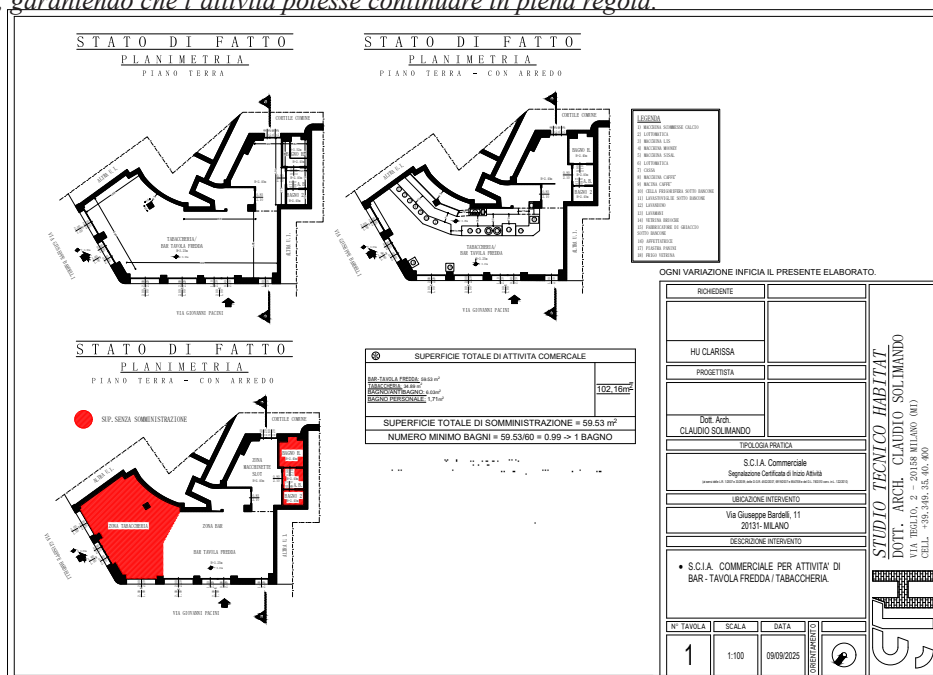


#### 7. SCIA commerciale e verifiche finali

Nel caso di attività aperte al pubblico (bar, ristoranti, tabaccherie, ecc.), predisponiamo anche la SCIA commerciale. In questa fase rileviamo e rappresentiamo:

- arredi fissi (es. bancone del bar),
- posizione delle attrezzature elettriche e degli impianti,
- conformità di cucine e superficie di somministrazione per il calcolo dei bagni (illuminazione naturale, aerazione, estrazione fumi, percorsi a norma).

- Nel progetto Bardelli 11 abbiamo misurato la posizione del bancone, registrato tutti gli apparecchi e predisposto la SCIA commerciale, garantendo che l'attività potesse continuare in piena regola.



#### 8. Chiusura del progetto e aggiornamento catastale

Con l'approvazione della pratica e la verifica finale in loco, il progetto può considerarsi concluso. In caso di modifiche sostanziali, è necessario procedere anche con l'aggiornamento della planimetria catastale, che elaboriamo tramite il software DOCFA