NOVITÀ IN TEMA MODALITÀ DI CONFERIMENTO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI DOVUTE NEL COMUNE DI MILANO

Il Comune di Milano, con determina dirigenziale 30 ottobre 2023 n. 9748, ha adottato le Linee guida recanti le modalità di conferimento delle dotazioni territoriali per servizi (c.d. "standard") e relative monetizzazioni, unitamente allo schema del nuovo atto unilaterale d'obbligo.

In attesa della nuova Variante al Piano di Governo del Territorio e del nuovo Regolamento Edilizio, l'obiettivo è quello di non gravare eccessivamente i procedimenti riguardanti le aree interessate da permesso di costruire convenzionato o SCIA condizionata alternativa a permesso di costruire, garantendo contemporaneamente la tutela dell'interesse pubblico attraverso una modalità di attuazione diretta convenzionata con la presentazione di un atto d'obbligo, al posto di una vera e propria convenzione.

Tale modalità risulta ora applicabile – per le proposte di nuova costruzione o ristrutturazione con demolizione e ricostruzione che comportino la necessità di standard – a tutti gli interventi che superino la Superficie Territoriale di 5.000 mq., laddove strumenti di programmazione o di indirizzo dell'Amministrazione comunale (studi d'area, studi d'ambito, studi della mobilità, ecc.) diano evidenza dell'interesse pubblico all'acquisizione di determinate aree per servizi pubblici e di uso pubblico.

In particolare, viene ivi previsto l'impegno dell'operatore privato alla cessione delle aree in un termine congruo all'avvio degli interventi pubblici programmati e alla manutenzione a verde elementare delle aree oggetto di cessione per un periodo massimo di cinque anni.

Ma vi è di più. Detta determina fissa un importante principio in tema di monetizzazione per le aree a standard.

Come noto, le dotazioni territoriali dovute nei casi di nuova costruzione o cambio d'uso devono essere reperite mediante *(i)* cessione gratuita di aree, *(ii)* asservimento all'uso pubblico o, in alternativa, *(iii)* mediante monetizzazione totale o parziale.

Nello specifico, la monetizzazione viene ora ammessa solo all'esito di un'apposita valutazione degli Uffici comunali che evidenzi l'impossibilità ovvero l'inopportunità della cessione delle aree, in quanto per dimensione e conformazione non fruibili (ad esempio, ove non direttamente accessibili dallo spazio pubblico) o comunque non rispondenti all'interesse pubblico per l'insediamento di spazi ed opere pubbliche.

Trattasi di una soluzione in linea con quanto stabilito dall'art. 46 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 che ammette il ricorso alla monetizzazione esclusivamente in via residuale rispetto alla cessione delle aree o all'asservimento delle stesse.

Lo Studio seguirà con attenzione i prossimi sviluppi, rimanendo a disposizione per qualsiasi necessità.

DISCLAIMER
Il presente *Client Alert* ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

Laura Sommaruga, Partner
Email: laura.sommaruga@grplex.com

Abdurrahman Gad Elrab, Junior Associate
Email: abdurrahman.gadelrab@grplex.com