MILANO: RIGENERAZIONE URBANA. LE NUOVE LINEE DI INDIRIZZO PER LO SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA.

Il Comune di Milano, con delibera di Giunta 23 febbraio 2024 n. 199, ha approvato le nuove linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico-edilizia.

Trattasi di nuove linee guida varate dall'Amministrazione comunale a seguito dell'avvio di procedimenti penali a carico di operatori economici privati e dipendenti comunali in relazione ad alcuni interventi edilizi autorizzati nel territorio meneghino.

Come facilmente desumibile dalla delibera, l'obiettivo è quello di adoperarsi, nell'interesse pubblico generale, al fine di prevenire o limitare effetti negativi sull'attività degli uffici comunali e delle imprese di costruzione, nonché in generale sul sistema economico e sociale della città.

In particolare, gli uffici comunali vengono invitati a:

(i) individuare le pratiche edilizie riguardanti lavori in corso o già ultimati, per le quali l'Amministrazione ha evidenza di indagini penali aperte, ovvero della presentazione di esposti o della richiesta di verifica pervenuta da parte dell'operatore economico interessato allo specifico intervento edilizio;
(ii) esaminare le possibili ricadute delle interpretazioni normative;
(iii) nonché, individuare possibili determinazioni da assumere in relazione alle summenzionate pratiche.

Con riguardo, invece, agli interventi edilizi relativi a fattispecie analoghe a quelle oggetto dei procedimenti penali avviati presso la Procura della Repubblica, per i quali non è ancora stato rilasciato o comunque non si è formato il titolo edilizio, la Giunta chiede di orientare temporaneamente l'attività amministrativa tenendo conto delle indicazioni desumibili dal recente decreto del GIP di Milano, sino a nuove indicazioni operative e interpretative desumibili da fonti legislative e/o giurisprudenziali.

Pertanto, l'invito è, in concreto, quello di valutare attentamente l'adeguatezza dell'applicazione della SCIA in alternativa al permesso di costruire – considerata dalla Procura inadatta per la realizzazione di edifici di altezza superiore a 25 metri – e la corretta qualificazione degli interventi di demolizione e ricostruzione.

Seppur la Giunta sottolinei – ancora una volta – di aver agito nel pieno rispetto del vigente contesto normativo e regolatorio (consentendo il conseguimento di risultati apprezzabili in materia di rigenerazione urbana e assicurando la limitazione di consumo di suolo inedificato e la trasformazione e valorizzazione delle aree in disuso e in sottoutilizzo), è innegabile che la presente delibera costituisca una battuta d'arresto – seppur temporanea – nello sviluppo immo-

biliare e nella rigenerazione urbana della città.

Tuttavia, la colpa non è assolutamente da ricercare nella virtuosità degli uffici comunali, bensì in una normativa in materia edilizio-urbanistica eccessivamente complessa e disorganica.

Invero, come più volte auspicato, solo una tempestiva riforma organica del Testo Unico dell'Edilizia può agevolare il compito degli operatori, ivi inclusi i funzionari pubblici, chiamati sempre più spesso ad applicare disposizioni normative oggetto di continue modifiche normative e di orientamenti giurisprudenziali e prassi non sempre omogenee.

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*

Enrico Cassaro, Junior Associate
Email: *enrico.cassaro@grplex.com*