MILANO, NUOVE LINEE GUIDA PER LA GESTIONE DELLE ATTIVITÀ URBANISTICHE: MAGGIORI VINCOLI, RIDUZIONE DELLA DISCREZIONALITÀ

Il 7 maggio 2025, la Giunta comunale di Milano ha approvato le nuove linee di indirizzo per la gestione delle attività urbanistiche ed edilizie, in attesa dell'adozione della variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT), attualmente in fase di redazione.

L'obiettivo dell'Amministrazione è garantire continuità, uniformità e coordinamento all'istruttoria amministrativa prodromica agli interventi edilizi, rafforzando la chiarezza e la vincolatività dei criteri di individuazione del titolo edilizio idoneo a legittimarli.

Le linee di indirizzo prevedono l'obbligatorietà del ricorso alla pianificazione attuativa per gli interventi che superano i 25 metri di altezza, o che comportino una densità fondiaria superiore a 3 mc/mq, nonché nei casi in cui gli interventi si discostino dalle norme morfologiche del PGT.

Per interventi ricadenti su aree di superficie superiore a 20.000 mq, dovrà essere assicurata una dotazione territoriale non inferiore al 50% della superficie complessivamente interessata.

È invece ammesso il ricorso al permesso di costruire convenzionato qualora gli interventi risultino conformi alle norme morfologiche previste per i nuclei di antica formazione o i tessuti urbani compatti a cortina.

Negli altri casi, sarà sufficiente un titolo edilizio diretto. Tuttavia, ove l'intervento comporti un mutamento di destinazione d'uso rilevante sotto il profilo urbanistico, il Comune dovrà valutare le modalità più idonee per assicurare le compensazioni territoriali previste, quali la realizzazione di servizi, infrastrutture ovvero la cessione, l'asservimento o la monetizzazione di aree.

Parallelamente, è in corso di valutazione una riorganizzazione degli uffici tecnici, finalizzata al potenziamento delle strutture preposte all'istruttoria dei Piani attuativi, con l'obiettivo di rendere l'intero procedimento più celere ed efficiente.

Le nuove linee di indirizzo introducono meccanismi procedurali vincolati, riducendo sensibilmente i margini di discrezionalità nell'individuazione del titolo edilizio idoneo ad assentire i singoli interventi. Tale misura è ritenuta necessaria per favorire lo sblocco delle pratiche edilizie attualmente sospese, anche alla luce delle indagini avviate dalla Procura di Milano in relazione ai diversi cantieri e complessi residenziali.

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*

Sandra Sacchi, Junior Associate
Email: *sandra.sacchi@grplex.com*