

MILANO: RIGENERAZIONE URBANA. LE ULTIMISSIME LINEE GUIDA PER IL RILASCIO DEI TITOLI EDILIZI.

La Direzione Rigenerazione Urbana del Comune di Milano ha emanato la disposizione di servizio 20 marzo 2024 n. 4, attuando i principi espressi dalla delibera di Giunta comunale 23 febbraio 2024 n. 199.

Lo scopo della disposizione è quello di orientare temporaneamente l'attività amministrativa nei procedimenti di rilascio dei titoli edilizi, tenendo conto dell'orientamento espresso dal G.I.P. del Tribunale di Milano, sino a nuove indicazioni operative e interpretative desumibili da fonti legislative e/o giurisprudenziali.

L'aspetto maggiormente rilevante di siffatto provvedimento riguarda gli interventi di demolizione e ricostruzione con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche che prevedono edifici di altezza superiore a 25 metri e/o con volumetria superiore a 3 mc/mq, ossia quella categoria di interventi attualmente sotto la lente della Procura meneghina.

Sulla base delle nuove indicazioni dell'Amministrazione comunale, detti interventi dovranno essere qualificati quali interventi di nuova costruzione ogniqualvolta si rilevi che **(i)** cambi il numero degli edifici e **(ii)** manchi qualsiasi traccia dell'immobile preesistente.

Al pari di qualunque altro intervento edilizio di nuova costruzione, si prevede dunque la necessità di un **piano attuativo**, laddove gli interventi siano caratterizzati da elementi di discostamento rispetto alle norme morfologiche previste dal PGT o ricadano in ambito inedito o poco edificato.

Tuttavia, nel caso di tessuti urbani già compiutamente urbanizzati, senza presenza di spazi o aree libere, i lavori potranno essere autorizzati, a seguito di specifica istruttoria, attraverso **permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato**.

Ad ogni modo, indipendentemente dalla qualifica data agli interventi di demolizione e ricostruzione, la determinazione della dotazione di servizi dovrà essere quantificata, in via cautelativa, nella misura prevista per la nuova costruzione.

In aggiunta, con specifico riguardo agli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con superfici di intervento superiori ai 5.000 metri quadri che necessitano di dotazioni territoriali per servizi, si stabilisce che la valutazione circa le modalità per garantire le dotazioni territoriali (cessione, asservimento all'uso pubblico, realizzazione del servizio o monetizzazione) sia effettuata con il coordinamento della Direzione Generale, la quale valuterà in concreto la necessità di un coinvolgimento delle Dire-

zioni competenti alla presa in carico delle aree eventualmente cedute.

In conclusione, pare opportuno notare come le presenti linee guida costituiscono inesorabilmente una temporanea battuta d'arresto nello sviluppo immobiliare e nella rigenerazione urbana del territorio milanese, ove – anteriormente all'avvio dei procedimenti penali – un'interpretazione estensiva delle disposizioni normative aveva permesso l'applicazione della SCIA in alternativa al permesso di costruire nella realizzazione di edifici che si allontanavano parecchio da sagoma, prospetti e sedime originali.

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.

2

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

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

Direzione Rigenerazione Urbana

Disposizione di servizio 4/2024

Milano, 20 Marzo 2024

**OGGETTO: ATTUAZIONE DELLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 199 DEL 23/02/2024 –
PUNTO 2 DEL DISPOSITIVO**

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA

premesso che in data 23/2/2024 la Giunta Comunale ha approvato la Delibera n. 199, che qui interamente si richiama, in relazione ad alcuni procedimenti penali, attualmente in corso di svolgimento, a carico di operatori economici privati e dipendenti comunali relativi a ipotesi di reati edilizi, anche in concorso con gli operatori privati, e ipotesi di abuso di ufficio con riferimento ad alcuni procedimenti edilizi;

considerato che, in particolare, la Delibera approva, quale indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico-edilizia, *“in relazione agli interventi relativi a fattispecie analoghe a quelle oggetto dei procedimenti penali sopra citati, per i quali non è ancora stato rilasciato o comunque non si è formato il titolo edilizio”, di “orientare temporaneamente l’attività amministrativa tenendo conto delle indicazioni desumibili dal decreto del GIP di Milano (...), sino a nuove indicazioni operative e interpretative desumibili da fonti legislative, giurisprudenziali, o comunque istituzionali”;*

dato atto che la Delibera dà mandato al Direttore della Direzione Rigenerazione Urbana di attuare gli indirizzi in essa contenuti, avvalendosi delle professionalità presenti all’interno dell’Amministrazione Comunale ed eventualmente anche di esperti esterni di riconosciuta qualificazione ed autorevolezza e che la Direzione Generale sovrintende a tali attività, dando informazione alla Segreteria Generale;

dato altresì atto che il Direttore della Direzione Rigenerazione Urbana, in attuazione del punto 2 seconda linea della citata Delibera, ha costituito un Gruppo di Lavoro (di seguito GdL) con Disposizione di servizio n. 3/2024;

richiamato il Decreto di Rigetto di Sequestro Preventivo R.G.N.R. 4622/2023 R.G. GIP 25699/2023 (di seguito “Decreto del GIP”) e le argomentazioni ivi svolte;

visto l’art. 107 del D. Lgs. 267/2000;

visto l’art. 71 dello Statuto del Comune di Milano;

vista la Delibera G.C. n. 199/2024;

visto il Regolamento sull’Ordinamento degli Uffici e dei Servizi del Comune di Milano;

visti altresì la L. 1150/1942 e s.m.i., il D.M. 1444/1968, il D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e la L.R. 12/2005 e s.m.i.;

sulla base delle attività svolte dal citato GdL in attuazione della Delibera n. 199/2024 tenuto conto di quanto desumibile dal citato Decreto del GIP

DISPONE

di fornire agli Uffici competenti della Direzione Rigenerazione Urbana e della Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE le seguenti indicazioni, desumibili dal citato Decreto del GIP, al fine di orientare temporaneamente l’attività amministrativa sui procedimenti per i quali non è ancora stato rilasciato e/o



comunque non si è ancora formato il titolo edilizio, sino a nuove indicazioni operative e interpretative desumibili da fonti legislative, giurisprudenziali o comunque istituzionali.

1. INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON DIVERSA SAGOMA, PROSPETTI, SEDIME E CARATTERISTICHE PLANIVOLUMETRICHE E TIPOLOGICHE CHE PREVEDONO EDIFICI DI ALTEZZA SUPERIORE A MT. 25 E/O CON VOLUMETRIA SUPERIORE A 3 MC/MQ

A. Gli interventi edilizi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche che prevedono edifici di altezza superiore a mt. 25 e/o con volumetria superiore a 3 mc/mq **dovranno essere sottoposti a piano attuativo**, se già non lo siano ai sensi della disciplina del PGT vigente, qualora ricadano nei seguenti casi:

1. interventi caratterizzati da elementi di discostamento rispetto alle norme morfologiche previste dal PGT, ivi compreso il discostamento dalle modalità di intervento previste all'art. 19 commi 2 e 4 delle Norme di Attuazione del P.d.R. del PGT vigente;
2. interventi in ambito ineditato o poco edificato (considerato anche il contesto).

B. Gli interventi edilizi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche che prevedono edifici di altezza superiore a mt. 25 e/o con volumetria superiore a 3 mc/mq, non ricadenti nella suindicata lettera A, **dovranno essere sottoposti ad approfondimento specifico** al fine di valutare se necessario che gli stessi siano assoggettati o meno a piano attuativo, ove risultino compresi in un lotto intercluso, e nello specifico siano localizzati all'interno di un contesto urbano completamente edificato e urbanizzato, senza presenza di spazi o aree libere, e non vi sia evidenza, nei principali strumenti di pianificazione dell'Ente, della necessità di urbanizzazioni primarie e secondarie nel medesimo contesto urbano.

Nei casi di cui alla lettera B, se l'istruttoria evidenziasse che non vi siano le condizioni per procedere utilmente alla redazione di un Piano Attuativo, trattandosi di un tessuto urbano già compiutamente urbanizzato, i lavori potranno essere autorizzati attraverso Permesso di Costruire o Permesso di Costruire Convenzionato.

2. QUALIFICA DEGLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (Art. 3.1 lettera d) D.P.R. 380/2001)

Premesso che gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti sono stati esplicitamente ricompresi dal D.P.R. 380/2001, ai sensi dell'art. 3.1 lett. d), nell'ambito della ristrutturazione edilizia, nel caso in cui gli stessi si configurino con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, laddove - alla luce del Decreto del GIP sopracitato - ad esito di opportuna istruttoria si rilevi che:

a) cambi il numero degli edifici (da riferirsi pertanto al *“singolo immobile che ne costituisce l'oggetto”*);

b) manchi qualsiasi *“traccia”* dell'immobile preesistente (in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva, sotto il profilo strutturale o funzionale, delle giaciture preesistenti, delle altezze preesistenti);

l'intervento di demolizione e ricostruzione dovrà essere qualificato, ai sensi dell'art. 3.1 lett. e) primo periodo del D.P.R. 380/2001, quale nuova costruzione.

Va inoltre precisato che, ai sensi dell'art. 6 comma 5 delle Norme di Attuazione del P.d.R. del PGT vigente, in caso di qualifica dell'intervento di demolizione/ricostruzione di edifici esistenti quale nuova costruzione, è sempre fatta salva la SL esistente legittimamente assentita, anche in caso di mutamento di destinazione d'uso.

Si precisa inoltre che in tali casistiche, in via cautelativa, la determinazione della dotazione di servizi dovrà essere quantificata nella misura prevista per la nuova costruzione (art. 11 comma 2 delle Norme di Attuazione del P.d.S. del PGT vigente). La stessa dotazione di servizi dovrà essere richiesta all'interno del Nucleo di Antica Formazione (NAF) di cui al PGT vigente, nei casi qualificati di nuova costruzione ai sensi dell'art. 3.1 lett. e) del D.P.R. 380/2001 per le fattispecie di cui ai sopracitati casi a) e b).

3. MONETIZZAZIONE DELLO STANDARD

Richiamati integralmente i contenuti della Determina Dirigenziale n. 9748 del 30/10/2023, che rimane pertanto vigente, si sottolinea che, per gli interventi che riguardino proposte di nuova costruzione o ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di edifici esistenti aventi superfici di intervento (ST) superiori ai 5.000 mq e che comportino necessità di dotazioni territoriali per servizi, ai sensi dell'art. 11 delle Norme di Attuazione del P.d.S. del PGT vigente, ferma la modalità principale costituita dalla cessione/asservimento delle aree, qualora si proceda alla monetizzazione, solo ove ne ricorrano le condizioni, risulta comunque opportuno valutare l'interesse pubblico alla stessa, anche in assenza di indirizzi contenuti in strumenti di programmazione o di pianificazione dell'Ente.

In particolare, in sede di istruttoria del titolo, si ritiene opportuno, in via sperimentale, che la valutazione circa le modalità per garantire le dotazioni territoriali (cessione, asservimento all'uso pubblico, realizzazione del servizio o monetizzazione) sia effettuata con il coordinamento della Direzione Generale che valuterà il coinvolgimento delle Direzioni competenti alla presa in carico delle aree eventualmente cedute.

Laddove venga presentata, per le aree aventi le caratteristiche suddette, una proposta preliminare facoltativa ai sensi dell'art. 40 del R.E. vigente, la valutazione di cui sopra dovrà essere anticipata in questa fase istruttoria; l'esito della valutazione istruttoria di cui sopra dovrà essere evidenziata nella cosiddetta motivata proposta, redatta dagli uffici per il rilascio del Permesso di Costruire; in caso di presentazione di SCIA - nei casi ove sia strumento idoneo - la stessa dovrà essere presentata secondo quanto disposto dall'art. 23 bis del D.P.R. 380/2001 e l'esito dell'istruttoria di cui sopra dovrà essere evidenziata nell'atto di comunicazione di efficacia della SCIA.

I suddetti contenuti sono applicabili al solo caso di interventi diretti.

Riguardo alla quantificazione della monetizzazione, in via preliminare e cautelativa, andrà inserita nei titoli edilizi, contenenti la monetizzazione, clausola espressa di eventuale successivo conguaglio. In casi di particolare complessità il Responsabile del Procedimento, unitamente al Dirigente di riferimento, valuterà di richiedere puntuale perizia finalizzata a verificare la congruità del quantum della monetizzazione, in relazione all'utilità economica conseguita dall'operatore privato per la mancata cessione.

4. MODALITÀ DI INTERVENTO

In considerazione dei rilievi emersi nel Decreto del GIP citato, fermo restando la disciplina prevista dall'art. 13 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente e dagli artt. 33 e 42 della L.R. 12/2005, si sospende l'applicazione dei seguenti atti:

- **Determinazione Dirigenziale n. 3/2015 (P.G. 19919)**
- **Determinazione Dirigenziale n. 65/2018 (P.G. 0241017)**
- **Circolare Direzione Rigenerazione Urbana n. 1/2023.**

5. INDICAZIONI DI PROCEDURA

L'attuazione delle suddette indicazioni è demandata ai singoli Responsabili del Procedimento che, unitamente ai Dirigenti di riferimento, dovranno procedere all'approfondimento dell'istruttoria dei procedimenti per i quali non è stato ancora rilasciato e/o comunque non si è ancora formato il titolo edilizio, nonché delle nuove istanze che presentino le caratteristiche di cui ai punti precedenti.

Al termine dell'istruttoria, il Responsabile del Procedimento, unitamente al Dirigente di riferimento, potrà sottoporre al GdL gli esiti dell'esame del progetto per una verifica di coerenza con le suddette indicazioni.

Quale conseguenza dell'applicazione delle indicazioni di cui ai precedenti punti, laddove venissero presentate richieste di parere preliminare ai sensi dell'art. 55 del R.E. vigente, ricadenti nelle fattispecie di cui ai punti 1 e 2 della presente disposizione, l'Amministrazione Comunale riscontrerà all'istante, comunicando la necessità di istruttoria tecnica e di specifica valutazione ai sensi della presente disposizione.

II DIRETTORE DELLA DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA

Arch. Simona Collarini

Firmato digitalmente



SIMONA
COLLARINI
Comune di
Milano
Direttore
20.03.2024
10:56:19
GMT+01:00