

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Direzione Rigenerazione Urbana

DI CONCERTO CON:

- **Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE**

OGGETTO

INDICAZIONI IN MERITO ALL'APPLICABILITÀ, COERENTEMENTE ALLE NORME DEL VIGENTE PGT, DELLE "LINEE DI INDIRIZZO PER LO SVILUPPO DELLE ATTIVITÀ AMMINISTRATIVE IN MATERIA URBANISTICO – EDILIZIA" DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 552 DEL 07/05/2025

Responsabile Procedimento L.241/1990 : *Riganti Paolo Guido - Direzione Rigenerazione Urbana*

IL DIRETTORE (Direzione Rigenerazione Urbana)

PREMESSE

Premesso che:

- con la Delibera n. 199 del 23.2.2024 la Giunta Comunale ha approvato gli indirizzi per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico-edilizia, sia con riferimento alle pratiche edilizie riguardanti lavori in corso o già ultimati, per le quali l'Amministrazione ha evidenza di indagini penali aperte, sia per gli 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, dando mandato al Direttore della Direzione Rigenerazione Urbana "di attuare gli indirizzi sopraindicati avvalendosi delle professionalità presenti all'interno dell'Amministrazione Comunale ed eventualmente anche di esperti esterni di riconosciuta qualificazione ed autorevolezza";
- con la Disposizione di Servizio n. 3/2024 del 13/02/2024 del Direttore della Direzione Rigenerazione Urbana si è provveduto alla "Costituzione Gruppo di Lavoro in attuazione della Deliberazione di G.C. n. 199 del 23/02/2024 avente ad oggetto "Linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico-edilizia";
- con Disposizione di servizio n. 4/2024 del 20/03/2024 del Direttore della Direzione Rigenerazione Urbana avente ad oggetto "Attuazione della Deliberazione della Giunta Comunale n. 199 del 23/02/2024 – punto 2 del dispositivo" sono state fornite agli uffici della Direzione Rigenerazione Urbana e della Direzione Specialistica Attuazione diretta PGT e SUE le indicazioni 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;
- con Disposizione di Servizio 4/2025 del 1/4/2025, a seguito delle intervenute modifiche degli incarichi dirigenziali, è stata aggiornata la composizione del suddetto Gruppo di Lavoro;

premesse inoltre che in data 07/05/2025 la Giunta Comunale ha approvato la Delibera n. 552 ("di seguito "la Deliberazione") con la quale si è definito l'aggiornamento delle linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico-edilizia;

dato atto in particolare che

- con la Deliberazione la Giunta Comunale ha valutato necessario procedere all'aggiornamento delle linee di indirizzo adottate con il precedente provvedimento deliberativo n. 199 del 23.02.2024 meglio definendo le fattispecie al ricorrere delle quali possa procedersi tramite titolo edilizio, permesso di costruire convenzionato o piano attuativo, ciò al fine di garantire, in via ordinaria e fino ad avvenuta efficacia della variante di PGT in redazione, la coordinata e uniforme prosecuzione dell'attività di istruttoria degli interventi edilizi - urbanistici;
- in linea con tale finalità, la Giunta Comunale ha demandato ai Dirigenti competenti e al Coordinatore del Gruppo di Lavoro l'adozione degli atti e provvedimenti necessari per l'applicazione delle suddette linee di indirizzo;

Dato atto che si rende necessario fornire agli Uffici competenti della Direzione Rigenerazione Urbana e della Direzione Specialistica attuazione diretta PGT e SUE chiarimenti e indicazioni in merito all'applicabilità delle suddette linee di indirizzo coerentemente alle norme del vigente PGT.

Considerato che

- a. **Per il PGT vigente il ricorso al Piano attuativo è previsto al ricorrere delle casistiche descritte dall'art. 13 comma 3 lett. C del PdR solo per interventi con superficie territoriale superiore a 20.000 mq e che con la Delibera è stato disposto che:**

“Il ricorso al Piano Attuativo per gli interventi che prevedono il superamento dei 25 metri di altezza o una densità fondiaria superiore ai 3 mc/mq, qualora siano in discostamento dalle norme morfologiche del PGT. Qualora la Superficie Territoriale sia superiore ai 20.000 mq dovrà essere reperita una dotazione in aree pari ad almeno il 50% della stessa ai sensi dell'art. 13 del Piano delle Regole in combinato disposto con l'art. 11 del Piano dei Servizi”.

Si chiarisce che:

per la casistica relativa a piani attuativi con superficie territoriale inferiore a 20.000 mq in sede di istruttoria del Piano l'amministrazione valuterà la quota di dotazioni da reperire all'interno dell'area di intervento e la quota che potrà essere eventualmente monetizzata, non essendo in tali casi obbligatorio il reperimento di dotazione in aree minima del 50% o, ove ne ricorrano i presupposti, della percentuale prescritta dall'art. 11 comma 4 lett. B) del PdR del PGT vigente.

- b. **Con la Deliberazione di G.C. n. 552/2025 è stato disposto:**

- *Il ricorso al Piano Attuativo per gli interventi che prevedono il superamento dei 25 metri di altezza o una densità fondiaria superiore ai 3 mc/mq, qualora siano in discostamento dalle norme morfologiche del PGT.*
- *Il ricorso a Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi del combinato disposto dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e dell'art. 14 comma 1bis della L.R. 12/2005 per gli interventi superiori ai 25 metri di altezza e/o ai 3mc/mq in attuazione delle norme morfologiche dei Nuclei di Antica Formazione (art. 19.3a delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT), o dei Tessuti urbani compatti a cortina all'interno di Ambiti contraddistinti da un Disegno urbano Riconoscibile (art. 21.2.a delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT);*

Fermo restando tali casistiche e le modalità ivi definite, relative alla sola costruzione in cortina sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione, nei NAF e negli AdR

Verificato che in forza dell'art. 14 c. 1bis, della L. R. n. 12/2005 *"la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28-bis del D.P.R. 380/2001"*

si chiarisce che

posto che la Delibera già prevede che *"l'ammissibilità di eventuali discostamenti dalle indicazioni morfologiche previste dal PGT potrà essere valutata solo nell'ambito di procedimenti di pianificazione attuativa"* e che tale modalità non potrà essere sostituita dallo strumento disciplinato dall'art. 14 comma 1bis; **per le istanze presentate ai sensi dell'art. 14 c1bis della L.R. 12/2005, nell'ambito della relativa istruttoria che valuterà l'ammissibilità di tale**

modalità di intervento tenendo conto, in particolare, dei criteri indicati nei citati articoli (14 1bis della L.R. 12/2005 e 28 bis del D.P.R. 380/2001) in merito alla applicabilità del PdC Convenzionato e di quanto previsto dall'art. 8 del DM 1444/1968 (“l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate, con previsioni planivolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7”), il Responsabile del Procedimento potrà chiedere il supporto al Gruppo di lavoro, istituito con Disposizione n. 4/2025.

c. con la Delibera è stato disposto che:

“Negli altri casi si potrà intervenire con titolo diretto. Qualora, tuttavia, sia previsto un cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, l'Amministrazione dovrà valutare la modalità più idonea per il conferimento delle dotazioni territoriali dovute, e se debbano essere reperite mediante cessione, asservimento di aree o loro monetizzazione. In questi casi si procederà con permesso di Costruire Convenzionato ai sensi del punto precedente. Richiamato, a questo proposito, l'art. 46 della LR 12/2005, che prevede che il ricorso alla monetizzazione sia previsto “quando l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento”, le relative risorse dovranno essere destinate prioritariamente per la realizzazione o riqualificazione di opere pubbliche all'intorno che arrechino benefici alla collettività”.

Si chiarisce che:

tale fattispecie si applica agli interventi, in demo ricostruzione o nuova costruzione, non superiori a 25 metri di altezza e/o ai 3mc/mq.

Si dà, inoltre, atto del superamento della Determina Dirigenziale della Direzione di Progetto Razionalizzazione procedure Amministrative n. 9748 del 30/10/2023.

d. ai sensi dell'art. 11 commi 1 e 2 delle NdA del PdR del vigente PGT nella lettura susseguente alla Disposizione di servizio n. 4/2024 del 20 marzo 2024

Si chiarisce che

nei casi di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso qualificati come nuova costruzione la dotazione è determinata nella misura prevista per la nuova costruzione; quindi, detratto il franco dell'indice unico di 0,35, dalla percentuale stabilita per ciascuna funzione dal comma 2 del menzionato art. 11;

VISTO

- ✓ l'art. 107 TU Enti Locali D. lgs 267/2000;
- ✓ l'art. 71 dello Statuto del Comune di Milano;
- ✓ la Delibera GC n. 552 del 07/05/2024;

- ✓ il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi del Comune di Milano;
- ✓ la Legge 1150/42 smi;
- ✓ il DM 1444/68;
- ✓ il DPR 380/01 smi;
- ✓ la LR 12/05 smi;
- ✓ La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 99 del 17 dicembre 2024 avente a oggetto "Documento Unico di Programmazione (DUP) e Bilancio di Previsione 2025-2027. Immediatamente eseguibile";
- ✓ La Deliberazione di Giunta Comunale n. 30 del 16 gennaio 2025 avente a oggetto "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027. Immediatamente eseguibile";

DETERMINA

- di approvare le indicazioni di cui alle lettere a), b), c) e d) in merito all'applicabilità, coerentemente alle norme del vigente PGT, delle *"linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico – edilizia"* di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 552 del 07/05/2025;
- di incaricare il Gruppo di Lavoro, di cui alla Disposizione 4/2025, affinché conduca un'attività di supporto agli uffici in merito alle indicazioni di cui al punto B, che verrà definita con apposita disposizione, anche tenuto conto delle relazioni tecniche predisposte dai consulenti incaricati dall'Amministrazione.

IL DIRETTORE (Direzione Rigenerazione Urbana)
Paolo Guido Riganti (Dirigente Adottante)

IL DIRETTORE SPECIALISTICO
Massimiliano Lippi (Resp. di concerto)