

**Direzione Rigenerazione Urbana
Direzione Specialistica Attuazione
Diretta PGT e SUE**

DISPOSIZIONE DI SERVIZIO N. 2/2025

A TUTTI I DIRETTORI E DIPENDENTI

Oggetto: GRUPPO DI LAVORO DI CUI ALLA DISPOSIZIONE DI SERVIZIO 4/2025 – DEFINIZIONE DELL'ATTIVITA' DI SUPPORTO IN ESECUZIONE DELLA DETERMINA DIRIGENZIALE N. 4192 DEL 27 maggio 2025.

I DIRETTORI

Preso atto

- della Deliberazione n. 552 della Giunta Comunale del 7 maggio 2025 con cui sono state approvate le "Linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico - edilizia";
- della Determinazione Dirigenziale n. 4192 del 27 maggio 2025 con cui sono state adottate *"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"*;

Richiamata la Disposizione di Servizio n. 3/2024 del 13/02/2024 con cui 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"* e la Disposizione di Servizio 4/2025 del 01/04/2025 con cui è stata aggiornata la composizione del Gruppo di Lavoro.

Dato atto che con la Determinazione Dirigenziale in premessa è stato incaricato il **Gruppo di Lavoro**, di cui alla Disposizione 4/2025, di condurre un'attività di supporto agli uffici, da definire con apposita disposizione;

Visti:

- l'art. 107 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- l'art. 4 del D. Lgs. 30 marzo 2001 n. 165;
- lo Statuto del Comune di Milano;
- il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi del Comune di Milano;

DISPONGONO

- di definire i **SEGUENTI AMBITI DI ATTIVITÀ** per i quali il RdP, unitamente al Dirigente di riferimento, potrà richiedere **ATTIVITÀ DI SUPPORTO** al Gruppo di Lavoro:
 - 1) valutazioni delle **ISTANZE PRESENTATE AI SENSI DELL'ART. 14 COMMA 1BIS DELLA L.R. 12/2005**, di cui alla casistica B della suddetta Determinazione Dirigenziale; la richiesta di



valutazione, previa istruttoria a cura del RdP, potrà essere sottoposta al gruppo di Lavoro, tramite apposito Modello "Scheda 1", allegato alla presente;

- 2) valutazioni circa la **DEFINIZIONE DELLA QUALIFICA DEGLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**. Il supporto verrà condotto dal Gruppo di Lavoro, in continuità con quanto stabilito dal paragrafo 2 della Disposizione di servizio 4/2024, e precisamente nel caso in cui tali interventi si configurino con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche e a 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).

In tali casi 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.

La richiesta di valutazione dovrà essere sottoposta al Gruppo di Lavoro tramite apposita Modello "Scheda 2", allegato alla presente.

- che il Gruppo di Lavoro proceda alla conclusione dell'esame delle pratiche per le quali era stato richiesto il suo esame in forza della Deliberazione di Giunta Comunale n. 199 del 23/02/2024.
La valutazione conclusiva, in forza del principio *tempus regit actum*, dovrà essere effettuata alla luce delle *"Linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico - edilizia"* di cui alla Deliberazione n. 552 della Giunta Comunale del 7 maggio 2025 e delle Indicazioni di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 4192 del 27 maggio 2025;
- che, in forza del principio *tempus regit actum*, per tutti i procedimenti per i quali non è ancora stato rilasciato e/o comunque non si è formato il titolo abilitativo, anche ove sia stata già acquisita la valutazione del Gruppo di Lavoro, adottata ai sensi della Deliberazione di Giunta Comunale n. 199 del 23/02/2024, l'istruttoria dovrà essere condotta e conclusa alla luce delle *"Linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico - edilizia"* di cui alla Deliberazione n. 552 della Giunta Comunale del 7 maggio 2025 e delle Indicazioni di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 4192 del 27 maggio 2025;
- di sospendere l'applicazione delle Disposizioni di Servizio della Direzione Rigenerazione Urbana 3/2024 e 4/2024.

In allegato:

- Deliberazione n. 552 della Giunta Comunale del 7 maggio 2025;
- Determinazione Dirigenziale n. 4192 del 27 maggio 2025;
- Scheda 1;
- Scheda 2.

IL DIRETTORE
DELLA DIREZIONE RIGENERAZIONE
URBANA
Arch. Paolo Guido Riganti
Firmato digitalmente



Paolo Guido
Riganti
Comune di
Milano
Direttore
29.05.2025
17:14:24
GMT+02:00

IL DIRETTORE
DELLA DIREZIONE SPECIALISTICA Attuazione
Diretta PGT e SUE
Arch. Massimiliano Lippi
Firmato digitalmente



MASSIMILIANO
LIPPI
Comune di
Milano
Il Direttore
30.05.2025
06:41:43
GMT+01:00



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 552 DEL 07/05/2025

Direzione Rigenerazione Urbana

Numero proposta: 627 / 2025

OGGETTO: Linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico - edilizia.

**IL PRESENTE PROVVEDIMENTO NON HA RIFLESSI CONTABILI
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**

L'Anno duemilaventicinque, il giorno sette, del mese di maggio, alle ore 14:30, si è riunita la Giunta Comunale in presenza presso Palazzo Marino.

Si dà atto che risultano presenti i seguenti n. 11 amministratori in carica:

NOMINATIVO	CARICA	PRESENTE	Emmanuel Conte	Assessore	SI
Giuseppe Sala	Sindaco	SI	Elena Eva Maria Grandi	Assessora	SI
Anna Scavuzzo	Vicesindaca	SI	Marco Pietro Granelli	Assessore	NO
Lamberto Bertole'	Assessore	SI	Martina Riva	Assessora	SI
Fabio Bottero	Assessore	SI	Gaia Romani	Assessora	SI
Alessia Cappello	Assessora	SI	Tommaso Sacchi	Assessore	SI
Arianna Maria Censi	Assessora	NO	Giancarlo Tancredi	Assessore	SI

Assume la presidenza il Sindaco Giuseppe Sala

Partecipa il Segretario Generale Antonio Sebastiano Purcaro

Assiste il Vice Segretario Generale Mario Almasio

Assiste il Direttore Generale Christian Malangone

Assiste altresì il Capo di Gabinetto Filippo Paolo Barberis

IL PRESIDENTE

verificata la legalità della seduta, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto;
vista la proposta dell'Assessore Giancarlo Tancredi in allegato, illustrata nella seduta;
dato atto che la medesima è corredata dei pareri previsti dall'art.49 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267
nonché del parere di legittimità del Segretario Generale previsto dall'art. 2 - comma 1 - del
Regolamento sul sistema dei controlli interni approvato con delibera CC n. 7 dell'11/02/2013, tutti
allegati quali parti integranti la presente deliberazione;
ritenuta la proposta meritevole di approvazione per motivazioni in essa indicate;
con votazione unanime

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione in oggetto, allegata quale parte integrante.
Con separata e unanime votazione, data l'urgenza, dichiara la presente deliberazione
immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4 comma del T.U. 267/2000.



**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE**

Proposta di delibera N° 627 / 2025

OGGETTO: Linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico - edilizia.

**IL PRESENTE PROVVEDIMENTO NON HA RIFLESSI CONTABILI
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**

SU PROPOSTA DI

**Il Direttore di DIREZIONE
RIGENERAZIONE URBANA**

Firmato digitalmente da Paolo
Guido Riganti

**Il Direttore di DIREZIONE
SPECIALISTICA ATTUAZIONE
DIRETTA PGT E SUE**

Firmato digitalmente da
Massimiliano Lippi

**L'Assessore alla Rigenerazione
Urbana**

Firmato digitalmente da Giancarlo
Tancredi



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE

Direzione Rigenerazione Urbana

Numero proposta: 627 / 2025

OGGETTO: Linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico - edilizia.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO NON HA RIFLESSI CONTABILI
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

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".
- In attuazione di tale Delibera, con la disposizione di servizio n. 3/2024 la Direzione Rigenerazione urbana ha istituito il Gruppo di Lavoro (di seguito GdL) e con Disposizione di servizio n. 4/2024, ha fornito 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 riferimento alla monetizzazione, la Disposizione ha previsto che con "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 data 1/4/2025, con Disposizione di Servizio 4/2025, a seguito delle intervenute modifiche degli incarichi dirigenziali, il Direttore della Direzione Rigenerazione Urbana ha aggiornato la composizione del suddetto Gruppo di Lavoro;

preso atto degli esiti dell'attività consultiva svolta dal Gruppo di Lavoro e del susseguente sviluppo delle attività tecnica-amministrativa in materia urbanistico-edilizia conseguente all'applicazione dei criteri di cui alla Disposizione di servizio 4/2024;

segnalato in particolare che:

- Il Gruppo di Lavoro si è riunito circa 90 volte, istruendo n. 48 procedimenti relativi a titoli non rilasciati/efficaci ai fini della verifica di coerenza con le indicazioni di cui alla disposizione di servizio 4/2024, e a febbraio 2025 ha concluso l'esame di n. 26 procedimenti relativi a titoli non ancora rilasciati e/o efficaci aventi ad oggetto interventi di nuova costruzione e/o demolizione e ricostruzione e che prevedano la realizzazione di edifici con altezza superiore a 25 metri e/o con volumetria superiore a 3 mc/mq;
- per 7 di detti procedimenti il Gruppo di Lavoro ha confermato la possibilità di procedere con permesso di costruire e/o permesso di costruire convenzionato in ragione di verifica positiva in



ordine alla presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie nell'ambito urbano di riferimento e/o per l'assenza di nuovo carico insediativo;

- per 19 di detti procedimenti il Gruppo di Lavoro ha invece valutato la necessità di sottoposizione a Piano attuativo in ragione del discostamento rispetto alle norme morfologiche previste dal PGT (fattispecie ricorrente in 13 casi) e/o perché si tratta di interventi in ambiti poco edificati (fattispecie ricorrente in 5 casi) e/o perché la verifica in ordine alla presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie nell'ambito urbano di riferimento ha dato esito negativo (fattispecie ricorrente in 2 casi);
- Sempre in attuazione della Disposizione di Servizio, l'Unità Oneri della Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE sta procedendo a richiedere congruaggio fra la monetizzazione calcolata nelle SCIA art. 23 precedenti alla DGC 1512 del 16.12.2024 e i valori previsti dalla suddetta delibera.

preso atto inoltre che con Deliberazione della Giunta Comunale n. 496 del 13.04.2023 il Comune di Milano ha dato avvio al procedimento per una variante generale al PGT - Piano di Governo del Territorio, ed è in corso l'attività di redazione del nuovo PGT, la cui adozione è prevista entro il corrente anno.

viste le relazioni prodotte dai consulenti incaricati dall'Amministrazione Comunale, con riferimento ad alcuni procedimenti in materia urbanistica ed edilizia oggetto di provvedimenti della Procura, per la redazione di un parere in materia urbanistico - edilizia (Det. n. 4925/2024), l'analisi e la verifica degli aspetti tecnico urbanistici (Det. n. 3029/2024), l'analisi e la verifica degli aspetti economico finanziari (Det. n. 3031/2024).

valutato che si rende necessario procedere all'aggiornamento delle linee di indirizzo adottate con Deliberazione 199 del 23.02.2024 meglio definendo le ipotesi 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;

ritenuto pertanto necessario definire le seguenti linee di indirizzo dirette ad individuare, per la realizzazione di edifici aventi le caratteristiche di cui all'art. 41 *quinquies* comma 6 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, e considerato che in tali casi l'ammissibilità di eventuali discostamenti dalle indicazioni morfologiche previste dal PGT potrà essere valutata solo nell'ambito di procedimenti di pianificazione attuativa, le specifiche condizioni per il ricorso alle seguenti modalità attuative:

- 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.
- Nel caso in cui gli interventi, anche se superiori ai 25 metri di altezza e/o ai 3mc/mq, siano 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), si potrà procedere con 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.
- 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;

considerato inoltre che la modalità individuata genererà necessariamente un incremento del numero di Piani Attuativi da istruire da parte degli uffici comunali e, in parte, anche dei Permessi di Costruire Convenzionati. Attualmente sono in corso di istruttoria e adozione circa 30 Piani Attuativi, numero destinato ad aumentare significativamente, dovendosi pertanto intervenire sulle relative procedure di approvazione al fine di contenere i tempi dei procedimenti entro i limiti previsti dalla LR 12/2005.

ritenuto pertanto che, non potendo intervenire sulle procedure che coinvolgono enti esterni all'Amministrazione, si ritiene di intervenire sui procedimenti interni, riducendo in particolare i tempi normalmente richiesti per la fase di confronto con le altre Direzioni e Settori dell'Amministrazione nell'ambito dei procedimenti istruttori dei Piani Attuativi. I pareri richiesti nell'ambito dell'attività istruttoria di Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati dovranno essere espressi dalle Aree comunali nell'ambito di Conferenze dei Servizi sincrone, ad opera dei direttori apicali delle Direzioni comunali interessate, da tenersi con cadenza periodica con il coordinamento della Direzione Generale, e nell'ambito delle sedute delle medesime Conferenze dei Servizi dovranno essere predisposti i relativi verbali di chiusura che riporteranno la sintesi dei pareri espressi in tale sede, da sottoscrivere da parte di tutti i presenti. Tale modalità dovrà costituire la modalità ordinaria di richiesta e di espressione dei pareri interna ai settori dell'Amministrazione nei procedimenti istruttori dei Piani Attuativi e Permessi di Costruire convenzionati, propedeutica alla chiusura dell'istruttoria e all'eventuale approvazione in Giunta dei relativi atti (o in Consiglio quando richiesto dalla norma).

ritenuto inoltre che, in relazione ai procedimenti che presentano caratteristiche analoghe a quelli interessati da provvedimenti della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Milano, con particolare riferimento ad interventi già conclusi, si rende necessario costituire un gruppo di lavoro sotto il coordinamento della Direzione Rigenerazione Urbana e della Direzione Specialistica Attuazione diretta PGT e SUE, che potrà avvalersi di personale esterno all'Amministrazione, che conduca un'attività di supporto agli uffici tenuto anche conto delle relazioni tecniche predisposte dai consulenti incaricati dall'Amministrazione e richiamate ai punti precedenti;

ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile al fine di consentire la tempestiva adozione dei correlati e conseguenti provvedimenti attuativi e l'espletamento di tutte le attività necessarie a dare attuazione agli indirizzi formulati;

visti:

- il D.Lgs. 267 del 18.8.2000 e in particolare gli artt. 48, 124 e 134;
- lo Statuto del Comune di Milano e, in particolare, l'art. 43;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 21.10.2021 avente ad oggetto “*Linee programmatiche relative alle azioni ed ai progetti da realizzare nel corso del mandato*”;
- 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”;
- La deliberazione di Giunta Comunale n. 110 del 30 gennaio 2025 avente ad oggetto “Approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2025-2027 - ai sensi dell'art.6 del D.L. n. 80/2021, convertito con modificazioni in Legge n. 113/2021”;
- il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi del Comune di Milano;



PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE

- di approvare, per le motivazioni e nei termini espressi in premessa che qui si intendono integralmente richiamati, l'aggiornamento delle linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico-edilizia;
- di dare atto, come diretta conseguenza di quanto sopra deliberato, del superamento delle determinazioni dirigenziali n. 3/2015, n. 65/2018 e della circolare Direzione Rigenerazione Urbana n. 1/2023;
- di demandare 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;
- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - 4° comma del D.Lgs. 267/2000.



FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:
Linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico - edilizia.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO NON HA RIFLESSI CONTABILI
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

Numero proposta: 627 / 2025

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000

FAVOREVOLE

IL DIRETTORE DI DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA

Paolo Guido Riganti

Firmato digitalmente da Paolo Guido Riganti



FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:
Linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico - edilizia.

**IL PRESENTE PROVVEDIMENTO NON HA RIFLESSI CONTABILI
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**

Numero proposta: 627 / 2025

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000

FAVOREVOLE

IL DIRETTORE DI DIREZIONE SPECIALISTICA ATTUAZIONE DIRETTA PGT E SUE
Massimiliano Lippi

Firmato digitalmente da Massimiliano Lippi



FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:
Linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico - edilizia.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO NON HA RIFLESSI CONTABILI
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

Numero proposta: 627 / 2025

Segreteria Generale

PARERE DI LEGITTIMITA'

Ai sensi Art.2- comma 1 - Regolamento sul Sistema dei Controlli Interni

FAVOREVOLE

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO

Firmato digitalmente da Andrea Zuccotti



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 552 DEL 07/05/2025

Letto approvato e sottoscritto

**Il Sindaco
Giuseppe Sala
Firmato digitalmente**

**Il Segretario Generale
Antonio Sebastiano Purcaro
Firmato digitalmente**

La presente deliberazione, verrà pubblicata all'Albo Pretorio ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs.267/2000 e vi resterà per 15 giorni consecutivi.
In pari data verrà trasmessa comunicazione, ai sensi dell'art. 125 D.Lgs. 267/2000 ai signori Capigruppo Consiliari.

**Il Segretario Generale
Antonio Sebastiano Purcaro
Firmato digitalmente**



ATTO N. DD 4192

DEL 27/05/2025

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;

premesso 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)



RICHIESTA DI SUPPORTO AL GRUPPO DI LAVORO

PUNTO 1 DELLA DISPOSIZIONE DI SERVIZIO N. 1/2025

A) DATI RISULTANTI DALL'ISTANZA

UNITÀ - DIREZIONE SPECIALISTICA ATTUAZIONE PGT E SUE				
UBICAZIONE (VIA, CIVICO)				
NUMERO PRATICA (PROT., PROGR. JPE ECC. E SUCCESSIVE VARIANTI)				
OGGETTO (DESCRIZIONE INTERVENTO)				
QUALIFICA DELL'INTERVENTO PROPOSTA DALL'OPERATORE				
PGT DI RIFERIMENTO				
SF/ST (MQ.)				
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA/ TERRITORIALE (MC/MQ)				
ALTEZZA				
SL PROGETTO				
CAMBIO USO	<table border="1"><tr><td>SI</td><td>NO</td></tr></table>		SI	NO
SI	NO			
LOTTO LIBERO (ai fini dell'applicabilità dell'art. 14 comma1bis L.R. 12/2005)	<table border="1"><tr><td>SI</td><td>NO</td></tr></table>		SI	NO
SI	NO			
NORMA MORFOLOGICA DI RIFERIMENTO				
DISMESSI ART. 40 BIS L.R.12/2005	<table border="1"><tr><td>SI</td><td>NO</td></tr></table>		SI	NO
SI	NO			
DOTAZIONI TERRITORIALI PROPOSTE E MODALITÀ REPERIMENTO MQ.				
Altro (a titolo esemplificativo e non esaustivo riportare motivazione addotta dall'istante in ordine allo stato di infrastrutturazione del contesto in cui l'intervento si inserisce, ecc.....):				





B) DATI RISULTANTI DALL'ISTRUTTORIA

CLASSIFICAZIONE DA PGT (NdA del PdR)	Selezionare
ADR IMPIANTO APERTO ART. 21 COMMA 3	
ARU ART. 23 COMMA 2 <i>1. Sono Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU) le parti di città in cui il disegno degli spazi pubblici è incompleto. 2. L'obiettivo in questi ambiti è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare il sistema di spazi pubblici esistenti attraverso una ridefinizione del rapporto con gli spazi privati e incentivare la realizzazione di nuovi sistemi locali di spazi collettivi."</i>	

Riportare esiti dell'istruttoria e precisamente dare atto della correttezza dei dati di cui alla lettera A nonché della verifica in ordine al rispetto della norma morfologica.





Verifica in merito alle condizioni di cui all'art. 28 bis D.P.R. 380/2001:

Verifica in merito alle condizioni di cui all'art. 8 del DM 1444/1968:





Comune di
Milano

Direzione Rigenerazione Urbana
Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE

SCHEDA 1

Si chiede supporto al Gruppo di Lavoro in merito al/i seguente/i aspetto/i:



RICHIESTA DI SUPPORTO AL GRUPPO DI LAVORO
PUNTO 2 DELLA DISPOSIZIONE DI SERVIZIO N. 1/2025

A) DATI RISULTANTI DALL'ISTANZA/SEGNALAZIONE

UNITÀ - DIREZIONE SPECIALISTICA ATTUAZIONE PGT E SUE			
UBICAZIONE (VIA, CIVICO)			
NUMERO PRATICA (PROT., PROGR. JPE ECC. E SUCCESSIVE VARIANTI)			
PROCEDIMENTO (SCIA ART. 23 PDC, PDCC)			
OGGETTO (DESCRIZIONE INTERVENTO)			
QUALIFICA DELL'INTERVENTO PROPOSTA DALL'OPERATORE			
PGT DI RIFERIMENTO			
SF/ST (MQ.)			
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA/ TERRITORIALE (MC/MQ)			
ALTEZZA			
SL PROGETTO			
CAMBIO USO	<table><tr><td>SI</td><td>NO</td></tr></table>	SI	NO
SI	NO		
DISCOSTAMENTO NORME MORFOLOGICHE	<table><tr><td>SI</td><td>NO</td></tr></table>	SI	NO
SI	NO		
NORMA MORFOLOGICA DI RIFERIMENTO			
DISMESSI ART. 40 BIS L.R.12/2005	<table><tr><td>SI</td><td>NO</td></tr></table>	SI	NO
SI	NO		
DOTAZIONI TERRITORIALI PROPOSTE E MODALITÀ REPERIMENTO MQ.			
Altro:			



B) DATI RISULTANTI DALL'ISTRUTTORIA

SELEZIONARE LA CASITICA IN CUI L'INTERVENTO RIENTRA:		
CASO A - cambi il numero degli edifici	SI	NO
CASO B - manchi qualsiasi "traccia" dell'immobile preesistente	SI	NO

DESCRIZIONE/MOTIVAZIONE E CONCLUSIONE SULLA QUALIFICA PROPOSTA DAL RDP E DIRIGENTE DI RIFERIMENTO

Allegare:

- Tavole di confronto;
- Foto-documentazione dello stato di fatto;
- Rendering

