



•ALERT•

16 NOVEMBRE 2023

L'assolvimento delle dotazioni territoriali l'indomani della nuova variante di P.G.T.

Il Comune di Milano ha introdotto un'altra importante novità in punto di reperimento degli standard urbanistici. Cosa cambierà?

Nelle more della adozione della nuova variante generale al P.G.T. e del regolamento edilizio, che interverranno a ridefinire le regole delle trasformazioni edilizie del territorio, il Comune di Milano ha introdotto un'altra importante novità in punto di reperimento delle dotazioni territoriali (altrimenti dette, *standard* urbanistici).

La regola aurea del Comune di Milano è stata - fino ad ora - la monetizzazione delle dotazioni territoriali, stante la prevista equivalenza tra cessione e monetizzazione fissata dallo strumento di pianificazione generale. In questo modo, la cessione e l'asservimento delle dotazioni territoriali non erano la regola, ma l'eccezione.

Con la determinazione dirigenziale n.974830 del 30 ottobre 2023, la Direzione di Progetto Razionalizzazione Procedure Amministrative del Comune di Milano ha inaugurato un radicale cambiamento di rotta: infatti, la suddetta determinazione dirigenziale (i) ha previsto che, per i **nuovi interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione aventi ad oggetto una superficie territoriale superiore a 5000 mq**, la monetizzazione possa essere ammessa solo in seguito ad una specifica valutazione dell'Amministrazione circa l'impossibilità o l'inopportunità della cessione gratuita di aree; (ii) ha approvato lo **schema di atto d'obbligo** relativo all'impegno alla cessione di aree di interesse comunale e, quindi, (iii) ha previsto che gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, interessanti una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, debbano essere attuati con **modalità**



diretta convenzionata, ossia mediante permesso di costruire/S.C.I.A. alternativa a permesso di costruzione, condizionata e con atto unilaterale d'obbligo.

IL QUADRO NORMATIVO

L'art. 11 del Piano dei Servizi del P.G.T. prevede che le dotazioni territoriali dovute nelle ipotesi di **nuova costruzione o cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante** debbano essere reperite attraverso:

- i) la cessione gratuita di aree;
- ii) l'asservimento all'uso pubblico;
- iii) la monetizzazione parziale o totale.

Il dettato normativo comunale sopra citato è più scarso della normativa regionale di riferimento (art. 46, L.R. 12/2005), secondo cui la monetizzazione delle dotazioni territoriali, *i.e. "la corresponsione al comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione"*, è consentita a condizione della preventiva valutazione circa la non possibilità e/o la non convenienza della cessione stessa.

In aderenza al dettato normativo regionale, la determinazione comunale in commento afferma ora la necessità di valutare - in determinate condizioni - l'interesse pubblico alla cessione/asservimento ad uso pubblico di aree individuate in strumenti di programmazione o di indirizzo dell'Amministrazione e ciò mediante la sottoscrizione di appositi atti unilaterali d'obbligo finalizzati a localizzare le

aree e a disciplinarne la cessione, conformemente a quanto già previsto dall'art.13, comma 12, delle NTA ("*Norme Tecniche di Attuazione*") del Piano delle Regole del P.G.T.

COSA CAMBIA

I titoli edilizi per interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, e con aree di intervento superiori ai 5.000 mq di superficie territoriale, che comportino necessità di dotazioni territoriali per servizi ai sensi del citato art. 11 del Piano dei Servizi del P.G.T., se presentati in un momento successivo all'efficacia della Determinazione dirigenziale in commento (30.10.2023), devono essere sottoposti a valutazione circa l'interesse pubblico alla cessione oppure all'asservimento ad uso pubblico.

La valutazione sulle modalità di assolvimento delle dotazioni territoriali (i.e. attraverso la cessione, l'asservimento all'uso pubblico o la monetizzazione) ha carattere puramente **discrezionale** e viene devoluta, in sede istruttoria, congiuntamente, alle **Direzioni e Assessorati** competenti alla presa in carico delle aree eventualmente cedute e, in via sperimentale, a un neonato comitato interassessorile "*Comitato Coordinamento Progetti*", coordinato dalla Direzione Specialistica Autorità di Gestione e Monitoraggio Piani e, quindi - terminata la fase sperimentale - a un organo di nuova istituzione.

Sotto il profilo procedimentale, il Comune di Milano ha poi introdotto novità di non poco momento, richiedendo:

- i) l'impegno dell'operatore, previo inserimento delle aree all'interno del *Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni* (c.d. P.A.V.I.), **a)** di cedere e/o di asservire all'uso pubblico in favore del Comune la proprietà delle dotazioni territoriali e ciò in un termine congruo dall'avvio degli interventi pubblici da realizzare sulle aree a destinazione pubblica, nonché **b)** di mantenere le aree a verde per un periodo massimo di 5 anni;
- ii) la successiva cessione/asservimento ad uso pubblico delle aree pubbliche a mezzo di **atto formale, da registrare e trascrivere, previa approvazione del P.A.V.I. da parte del Consiglio Comunale;**
- iii) **il ricorso automatico alla monetizzazione** nel caso in cui il P.A.V.I. non ratifichi la volontà di acquisizione delle aree.

Con la delibera in commento, il Comune di Milano ha ritenuto, altresì, necessario istituire presso la Direzione Specialistica S.U.E. e Attuazione P.G.T. un apposito **registro per la**

conservazione degli atti d'obbligo relativi all'impegno alla cessione/asservimento ad uso pubblico.

Difficile ora dire se questa nuova determinazione dirigenziale porti a inaugurare un nuovo trend, con un aumento delle aree in cessione e/o in asservimento ad uso pubblico in favore del Comune di Milano, rispetto a quelle oggetto di monetizzazione.

Certo è che la modifica introdotta dalla determinazione dirigenziale in commento è destinata a determinare una complicazione delle procedure (attraverso l'introduzione di una nuova modalità attuativa diretta convenzionata) e un conseguente allungamento dei tempi procedurali, il tutto con una tempistica complicata stanti **(i)** la difficile ripresa delle istruttorie di ambientali, dopo l'arresto imposto dalla sentenza dichiarativa dell'illegittimità costituzionale n. 160/2023 dell'art. 5, L.R. 30/2006 (sulla attribuzione della competenza amministrativa ai Comuni); **(ii)** l'imminenza della scadenza del 20 dicembre 2023 ai fini della presentazione degli interventi di recupero degli immobili dismessi e abbandonati originariamente individuati dal P.G.T. di Milano e, infine, **(iii)** la prossima adozione della nuova variante generale al P.G.T., con la connessa operatività delle relative misure di salvaguardia.

Redazione a cura del dipartimento di
amministrativo di LCA Studio Legale

CONTATTI

Benedetta Mussini

benedetta.mussini@lcalex.it

Leonardo De Vecchi

leonardo.devecchi@lcalex.it