



•ALERT•

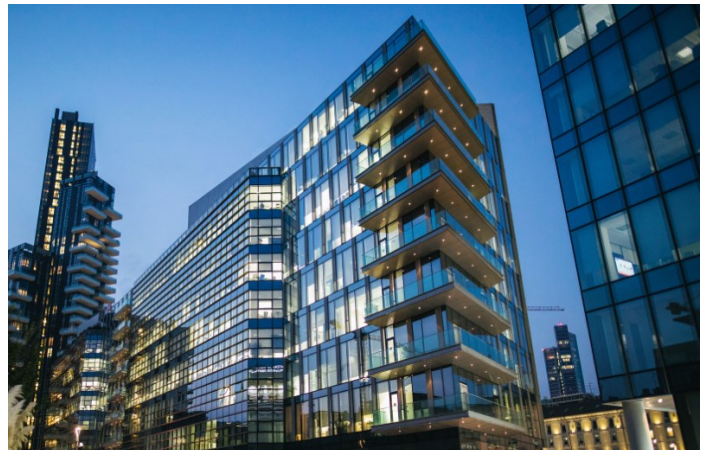
22 MARZO 2024

Indagini edilizie: nuove norme attuative dal comune di Milano

A seguito di approfondite inchieste condotte dalla magistratura, il Comune di Milano ha introdotto norme più severe per gli interventi di demolizione e ricostruzione, modificando l'approccio fino ad ora seguito.

A fronte delle ormai note vicende penali, il Comune di Milano - con Delibera di Giunta Comunale n. 199 del 24 febbraio 2024 - aveva già adottato le "Linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico-edilizia" ([leggi qui l'alert sulle inchieste milanesi](#)), recanti i seguenti indirizzi:

1. "avvio di un percorso di lavoro finalizzato a:
 - **individuare le pratiche edilizie riguardanti lavori in corso o già ultimati, per le quali l'Amministrazione ha evidenza di indagini penali aperte, ovvero della presentazione di esposti o della richiesta di verifica pervenuta da parte dell'operatore economico interessato allo specifico intervento edilizio;**
 - **esaminare le possibili ricadute delle interpretazioni normative desumibili dal decreto del GIP di Milano; individuare possibili determinazioni da assumere in relazione ai sopracitati interventi nelle more del chiarimento suddetto;**
2. "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, **orientare temporaneamente l'attività amministrativa tenendo conto delle indicazioni desumibili dal decreto del GIP di Milano sopracitato, sino a nuove indicazioni operative e interpretative desumibili**



da fonti legislative, giurisprudenziali, o comunque istituzionali."

Al fine di attuare questi indirizzi, lo scorso 20 marzo 2024, la Direzione Rigenerazione Urbana ha adottato due Disposizioni di Servizio:

- la **Disposizione di Servizio n. 3/2024;**
- la **Disposizione di Servizio n. 4/2024.**

LA DISPOSIZIONE 3/2024

In particolare, la **Disposizione di Servizio n. 3/2024** ha finalità e contenuto **meramente organizzativo** degli uffici e delle attività, in quanto diretta a costituire il **Gruppo di Lavoro** a supporto dei Responsabili del Procedimento, coordinato dal Direttore della Direzione Rigenerazione Urbana e avente funzione di natura consultiva. Il Gruppo di Lavoro, anche avvalendosi di esperti esterni all'Amministrazione "di riconosciuta qualificazione e autorevolezza", dovrà **definire i parametri e i criteri** ai quali i Responsabili del Procedimento dovranno attenersi, nonché **supportare il singolo Responsabile del Procedimento**, sì da orientare l'attività amministrativa alla luce delle indicazioni del decreto di rigetto del sequestro preventivo del G.I.P. di Milano. Ancora, il Gruppo di lavoro dovrà esaminare le possibili ricadute delle interpretazioni normative desumibili dal citato decreto del G.I.P. di Milano.

LA DISPOSIZIONE 4/2024

Decisamente più **innovativa** è la **Disposizione di Servizio n. 4/2024**, cui, nelle more di un auspicato intervento del Legislatore nazionale, ovvero di una definitiva presa di

posizione della giurisprudenza, è stata affidata – in buona sostanza - la modifica del Regolamento Edilizio e delle modalità attuative del P.G.T.-

Nello specifico, la Disposizione di Servizio individua i casi in cui la trasformazione del territorio dovrà ritenersi soggetta alla preventiva approvazione del **Piano Urbanistico Attuativo** in tutti gli 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 25 mt. e/o con volumetria superiore a 3 mc/mq, purché

- in deroga alle norme morfologiche di P.G.T.;
- e previsti in ambiti del territorio comunale non edificati o poco edificati.

Tutti i casi diversi dovranno essere sottoposti ad approfondimento specifico, volto a verificare che gli interventi di progetto siano inseriti in un **lotto intercluso**, ossia in un lotto integralmente urbanizzato ed edificato, per i quali non siano ravvisabili ulteriori esigenze urbanizzative. In queste ipotesi, la Disposizione di Servizio non prevede il ricorso alla preventiva approvazione del Piano Attuativo, risultando sufficiente l'attuazione a mezzo del permesso di costruire semplice e il permesso di costruire convenzionato.

In aggiunta, la Disposizione di Servizio interviene anche sull'**interpretazione di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione**. Nello specifico, pur ricordando la reale portata della lettera della legge, il Comune di Milano aderisce all'impostazione del G.I.P. e assoggetta alla qualifica di **nuova costruzione** (in luogo di ristrutturazione edilizia) tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione che

- i) modifichino il numero di edifici preesistenti e
- ii) siano privi di qualsiasi continuità o "traccia" dell'immobile preesistente (in particolare, sotto il profilo strutturale o funzionale delle giaciture e delle altezze preesistenti).

Infine, con riguardo agli **interventi da attuare con modalità diretta**, la Disposizione di Servizio conferma quanto previsto dalla Determinazione Dirigenziale n. 9748 del 30 ottobre 2023. Viene così confermato che tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di edifici esistenti aventi superfici di intervento (ST) superiori ai 5.000 mq e importanti

necessità di dotazioni territoriali per servizi devono essere sottoposti a specifica valutazione, da effettuare con il coordinamento della Direzione Generale e con il coinvolgimento delle Direzioni competenti alla presa in carico delle aree in cessione, allo scopo di individuare le modalità per garantire le dotazioni territoriali. E, nell'ambito di detta valutazione, il ricorso alla monetizzazione (in luogo della cessione e dell'asservimento) viene considerata alla stregua di una *extrema ratio*, con la precisione che laddove gli uffici ammettano la possibilità di ricorrere alla **monetizzazione** in luogo della cessione delle dotazioni territoriali, i titoli abilitativi devono prevedere una **clausola di riserva di conguaglio**, e - nei casi di particolare complessità - anche la possibilità di richiedere una perizia sulla congruità del *quantum* della monetizzazione.

Per effetto di queste indicazioni, la Disposizione di Servizio prevede – espressamente - la sospensione di efficacia:

- della Determinazione Dirigenziale n. 3/2016;
- della Determinazione Dirigenziale n. 35/2018;
- e della Circolare Direzione Rigenerazione Urbana n. 1/2023.

È però fin troppo evidente che l'impatto di questa Disposizione non è limitato alla mera sospensione delle citate disposizioni di servizio e circolari, risolvendosi invece in una non celata modifica del Regolamento Edilizio e del P.G.T., con importanti riflessi sui procedimenti in corso e di prossima attivazione, e con risvolti innovativi sui più generali principi di affidamento degli operatori e certezza del diritto.

CONTATTI

Leonardo De Vecchi

leonardo.devecchi@lcalex.it

Benedetta Mussini

benedetta.mussini@lcalex.it

Nicolò Pelanda

nicolo.pelanda@lcalex.it

Matteo Uslenghi

matteo.uslenghi@lcalex.it