



INSIGHT | 15 maggio 2025

Linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistica ed edilizia a Milano: cosa cambia

Con deliberazione n. 552 del 7 maggio 2025, la Giunta Comunale del Comune di Milano ha approvato le nuove linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistica ed edilizia, modificando le precedenti linee di indirizzo contenute nella Deliberazione della Giunta Comunale n. 199 del 24 febbraio 2024.

Come noto, la deliberazione n. 199 citata era stata attuata mediante le disposizioni di servizio nn. 3 e 4/2004: la prima, 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; la seconda, più innovativa, volta a regolare le modalità attuative degli interventi edilizi, alla luce delle indagini penali portate avanti dalla Procura della Repubblica.

La deliberazione n. 552 del 7 maggio 2025, recante le nuove linee di indirizzo, si pone in continuità con la disposizione di servizio n. 4/2004, ribadendo, da un lato, la necessità di ricorrere alla pianificazione attuativa anche in ipotesi non previste e normate dall'art. 13 del Piano delle Regole del vigente PGT e, dall'altra, confermando – in tema di dotazione di servizi – la cessione/asservimento delle

aree quale modalità principale.

Non di meno le nuove Linee Guida introducono elementi che chiariscono meglio alcuni aspetti rimasti incerti e definiscono in modo più obiettivo e meno discrezionale le modalità di ricorso al permesso di costruire convenzionato.

In particolare, la stessa prevede:

- i. 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 e qualora siano in discostamento dalle norme morfologiche del PGT;
- ii. in tali casi, qualora la superficie territoriale sia superiore ai 20 mila mq, dovrà essere reperita all'interno del perimetro del piano una dotazione in aree pari ad almeno il 50% della stessa, ai sensi del combinato disposto degli articoli 13 del Piano delle Regole e 11 del Piano dei Servizi;
- iii. nel caso 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 o dei Tessuti Urbani Compatti a Cortina all'interno degli ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile, si potrà procedere con permesso di costruire convenzionato;
- iv. negli altri casi si potrà intervenire con titolo diretto; tuttavia, se 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.

Le nuove Linee Guida introducono altresì alcune modifiche a livello organizzativo. L'Amministrazione prende, infatti, atto della necessità di intervenire sui procedimenti interni per far fronte all'aumento delle casistiche di attuazione mediante piano attuati-

vo e permesso di costruire convenzionato. A tal fine, viene individuata nella **conferenza dei servizi sincrona** lo strumento privilegiato per l'espressione dei pareri di competenza delle varie Direzioni comunali, da tenersi con cadenza periodica e con il coordinamento della Direzione Generale.

Per quanto riguarda, invece, il Gruppo di Lavoro, l'intervento di quest'ultimo viene limitato ai soli interventi con caratteristiche analoghe a quelli oggetto di inchiesta da parte della Procura, con un conseguente ridimensionamento delle sue competenze.

Volendo ora entrare nel merito delle singole disposizioni nel proseguo metteremo in luce gli elementi di novità rispetto ai precedenti atti dell'Amministrazione.

La prima novità attiene al tema legato all'obbligo di reperire il 50% delle dotazioni a servizi all'interno del perimetro del piano attuativo anche nel caso di interventi che interessino una superficie territoriale inferiore a 20.000 mq.

Al riguardo le nuove Linee Guida chiariscono che in caso di ricorso alla pianificazione attuativa, detto obbligo si applica solo in caso di interventi che interessano una superficie territoriale superiore a 20 mila mq.

Si tratta di un importante chiarimento in quanto la precedente disposizione di servizio nulla diceva a questo riguardo. Non era infatti chiaro se, per le nuove fattispecie di ricorso alla pianificazione attuativa introdotte dalla disposizione di servizio, si dovesse sempre e comunque applicare – indipendentemente dalla soglia dell'area di intervento – quanto previsto dall'articolo 11, comma 4, lett. a) del Piano dei Servizi, ossia l'obbligo di reperire almeno il 50% delle dotazioni a servizi all'interno del perimetro del piano attuativo.

Tale dubbio nasceva dal fatto che la norma si intreccia con l'articolo 13, comma 3, lett. b.vi del Piano delle Regole, che stabilisce l'obbligo di piano attuativo solo per interventi su aree aventi una Superficie Territoriale (St) superiore a 20.000 mq.

Le nuove Linee Guida chiariscono ora in modo definitivo che detto obbligo si applica solo nel caso in cui gli interventi che superano **l'altezza di 25 metri o presentano una densità fondiaria di 3 mc/mq, interessino una superficie territoriale superiore ai 20.000 mq.**

La seconda novità riguarda una più chiara definizione del rapporto tra **pianificazione attuativa e permesso di costruire convenzionato.**

Come noto, il criterio distintivo tra i due strumenti è dato dal livello di urbanizzazione presente nell'ambito oggetto di intervento. La giurisprudenza prevalente ha chiarito che, in presenza di **lotti interclusi o di tessuti urbani già compiutamente urbanizzati, non sussiste l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa.**

Tuttavia, la determinazione di cosa debba intendersi per "ambito compiutamente urbanizzato" è spesso opinabile. Proprio su questo punto sono sorte contestazioni, a seguito di provvedimenti di rigetto di istanze di permesso di costruire convenzionato da parte dell'Amministrazione, fondate sul **grado di urbanizzazione o edificazione** del contesto insediativo.

Le nuove Linee Guida intervengono superando l'incertezza. Esse, infatti, introducono **criteri oggettivi e meno discrezionali**, non più legati alla verifica caso per caso dell'ambito sufficientemente urbanizzato.

In particolare, l'Amministrazione **ha stabilito a monte** che, nei Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.) e nei Tessuti Compatti a Cortina (purché conformi alla norma morfologica del PGT), **il contesto è da considerarsi sufficientemente urbanizzato.** In tali casi, è dunque possibile procedere con permesso di costruire convenzionato, senza dover ricorrere al piano attuativo.

La terza novità, connessa alla modalità di attuazione con titolo diretto, riguarda il tema della monetizzazione. Nella precedente Disposizione di Servizio n. 4, il criterio per valutare la modalità più idonea per l'acquisizione delle dotazioni di servizi (cessione/asservimento o monetizzazione) era rappresentato dalla dimensione dell'area di intervento, che doveva essere **superiore ai 5.000 mq.** Ora, tale criterio non è più legato alla superficie dell'area, bensì **alla presenza di un cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante.**

In definitiva, pur restando nel solco di un sostanziale irrigidimento delle procedure di attuazione del PGT, qualche passo in più è stato fatto verso una maggiore chiarezza.

Ci si augura altresì - stante l'indubbio aumento del numero dei piani attuativi e dei permessi di costruire da istruire - che il ricorso alla conferenza di servizi

in modalità sincrona possa davvero accelerare i procedimenti costringendo i vari settori a un'interazione immediata e a confronto diretto e più responsabile.

Per valutare l'impatto delle novità apportate dalle nuove linee di indirizzo, non resta pertanto che attendere l'attuazione di tali nuovi indirizzi da parte degli uffici, in attesa di una auspicata e definitiva variante al PGT che possa disciplinare tali aspetti secondo l'iter legislativo normativamente previsto.

Contatti



Leonardo De Vecchi
leonardo.devecchi@lcalex.it



Orsola Torrani
orsola.torrani@lcalex.it



Luca Boccia
luca.boccia@lcalex.it

LCA è uno studio legale indipendente e full service, specializzato nell'assistenza legale e fiscale d'impresa, composto da oltre 300 persone.

MILANO

Via della Moscova 18
20121 Milano

ROMA

Piazza del Popolo 18
00187 Roma

GENOVA

Via XX Settembre 31/6
16121 Genova

TREVISO

Via Sile 41
31056 Roncade (TV)

BRUXELLES

Place Poelaert 6
1000 Bruxelles

DUBAI

IAA Middle East Legal Consultants LLP
Liberty House, Office 514, DIFC

www.lcalex.it
info@lcalex.it