

SPETTABILE AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI MILANO

DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA

AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

Oggetto: Proposte per la redazione del nuovo documento di piano e delle varianti del piano dei servizi e del piano delle regole al Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente

La sottoscritta Associazione **ASPESI - ASSOCIAZIONE NAZIONALE TRA LE SOCIETÀ DI PROMOZIONE E SVILUPPO IMMOBILIARE**, con sede a Milano, in piazza Diaz n. 1, cod. fisc. 97135100150, in persona del proprio Presidente, Avvocato Federico Filippo Oriana, nato a Genova il 4 agosto 1952 e domiciliato per la carica a Milano in Piazza Diaz, n. 1, cod. fisc. RNO FRC 52M04 D969K,

PREMESSO CHE

La scrivente Associazione è stata costituita nel 1993 per riunire e rappresentare Società o Gruppi che si occupano istituzionalmente di promozione e di sviluppo immobiliare e che, nella stragrande maggioranza, si trovano ad operare sulla piazza milanese.

L'attività e la finalità sociale dell'Associazione e dei propri associati ci porta a confrontarci, quotidianamente, con quelle che sono le previsioni urbanistiche comunali della Città di Milano, maturando una solida conoscenza ed esperienza, che l'Associazione intende mettere a servizio della Comunità milanese, in occasione dell'odierna revisione dell'assetto urbanistico del territorio, attraverso alcuni suggerimenti e proposte finalizzate a superare le maggiori criticità emerse

con l'entrata in vigore della variante generale al PGT del 5 febbraio 2020.

Ciò premesso,

PROPONE E SUGGERISCE

quanto segue.

1) IN ORDINE ALL'ARTICOLO 5.6 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE

L'articolo 5.6, secondo capoverso, delle NdA del PdR vigente prevede che “il calcolo della SL deve essere effettuato, sia per la valutazione della SL esistente sia per quella di progetto, secondo i parametri stabiliti dalle presenti norme”.

Detta norma, impostata come sopra, appare di dubbia legittimità.

L'applicazione della disposizione richiamata, invero, ha l'effetto di escludere dal calcolo della SL spazi già espressamente riconosciuti e autorizzati come idonei ad esprimere un peso insediativo dalla stessa Amministrazione comunale.

Conclusione, quella sopra, che appare sotto molteplici profili errata, contraddittoria e/o comunque illegittima, atteso che:

- a) concreterebbe una palese violazione del principio di affidamento, in forza del quale la Pubblica Amministrazione ha il dovere di tutelare le situazioni giuridiche che abbiano suscitato un ragionevole affidamento in una determinata circostanza (nel caso in esame, la legittima sussistenza di un predeterminato e certo quantitativo di superficie lorda, nonché che taluni spazi fossero abitabili).
- b) determinerebbe una (altrettanto evidente) violazione del principio del

tempus regit actum che governa l'azione amministrativa e, in generale, il diritto, secondo cui la disciplina sopravvenuta deve essere applicata alle fattispecie successive alla sua entrata in vigore, mentre la disciplina pregressa continua ad aver vigore nei riguardi dei rapporti giuridici che siano nati in sua vigenza e siano ancora pendenti;

- c) determinerebbe un'ingiusta limitazione del diritto di proprietà, tutelato dall'articolo 42 della Costituzione, comportando, di fatto, l'impossibilità di computare all'interno della superficie lorda esistente uno spazio legittimamente realizzato ed espressamente riconosciuto come abitabile dall'Amministrazione;
- d) determinerebbe un obbligo di ripetizione, a carico del Comune, delle somme versate dagli operatori (e dal primo percepite) a titolo di oneri di urbanizzazione in funzione (proprio) della superficie lorda autorizzata, poi disconosciuta.

L'utilizzo dei parametri forniti dall'articolo 5 sia per il calcolo della SL esistente sia per quella di progetto, inoltre, contrasta con quanto disposto dall'articolo 6.1, ultimo periodo, delle norme di attuazione del Piano delle Regole, secondo cui "la consistenza delle costruzioni esistenti è desumibile dagli atti che hanno interessato le precedenti trasformazioni qualora reperibili (a titolo esemplificativo: licenze edilizie, concessioni edilizie, titoli edilizi abilitativi, atti di densità, ecc.)".

Infine, si consideri che la giurisprudenza amministrativa intervenuta sullo specifico punto in questione (ossia, le modalità di calcolo della superficie lorda)

ha già, ripetutamente, avuto modo di chiarire che **“le disposizioni degli strumenti urbanistici recanti i criteri di calcolo della superficie lorda di pavimento sono destinate a trovare applicazione per il futuro, ossia in relazione alle costruzioni realizzate successivamente” all’entrata in vigore del Piano (TAR Lombardia, Milano, Sez. II, 27 febbraio 2018, n. 565; TAR Lombardia, Milano, Sez. II, 11 ottobre 2016, n. 1837).**

Pertanto, occorre chiarire che il conteggio della SL secondo i parametri stabiliti dalle norme di attuazione del Piano delle Regole può effettuarsi solo per il computo della SL relativa allo stato di progetto, mentre per quanto riguarda lo stato di fatto (sempre che l’intervento interessi immobili costruiti prima dell’entrata in vigore del PGT), il computo della SL deve essere effettuato tenendo conto degli spazi in grado di esprimere un proprio peso insediativo sulla scorta dei titoli abilitativi in base ai quali detti spazi sono stati realizzati e, eventualmente, occupati.

Stante quanto sopra, si propone di prevedere che “per la valutazione della SL di progetto il calcolo della SL deve essere effettuato secondo i parametri stabiliti dalle presenti norme, mentre per la valutazione della SL relativa allo stato di fatto si deve tenere conto degli spazi in grado di esprimere un proprio peso insediativo in base ai titoli abilitativi sulla scorta dei quali detti spazi sono stati realizzati e, eventualmente, occupati”.

2) IN ORDINE ALL’ARTICOLO 5.7 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE

L’elencazione degli spazi di cui alla definizione unitaria di “Superficie

Accessoria” contenuta nell’Intesa del 20 ottobre 2016 tra il Governo, le regioni e i comuni presenta carattere meramente esemplificativo, come è reso evidente, fra l’altro, dalla formulazione della definizione stessa: “La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio ...”.

Si propone, pertanto, di includere nell’ambito della definizione di superficie accessoria tutti gli spazi utilizzati in condivisione quali, ad esempio, gli spazi per il *coworking*, le sale *fitness* e le *piscine* (come d’altra parte in parte già previsto dall’articolo 74 del Regolamento Edilizio), nonché i corridoi delle strutture commerciali, analogamente a quanto già previsto per i corridoi delle strutture ricettive alberghiere.

È inoltre da rilevare che la situazione creata con la pandemia da Covid 19 ha posto in evidenza la necessità di riprogettare gli spazi interni delle unità immobiliari ai fini di uno sfruttamento ottimale degli stessi e pertanto di poter disporre di locali di deposito a rotazione al di fuori delle unità immobiliari stesse.

Si propone pertanto di includere nell’elencazione degli spazi costituenti superfici accessorie i locali destinati a deposito a rotazione, senza permanenza di persone, realizzati anche al di fuori degli spazi condominiali ai sensi dell’articolo 74 del Regolamento Edilizio.

Si propone altresì di escludere gli spazi di collegamento orizzontale tra diverse unità immobiliari dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda.

3) IN ORDINE ALL’ARTICOLO 5.7 E 5.25 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL

PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE

Il PGT vigente dispone che gli “spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale” sono ricompresi all’interno della superficie accessoria, laddove per “Autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale” si intendono “quelle destinate esclusivamente alla esposizione, vendita ed assistenza dei veicoli e non alle autorimesse destinate alla sosta, manovra e ricovero dei veicoli, ancorché gestite da operatori economici”.

Tale definizione, tuttavia, ha creato sin da subito difficoltà interpretative; tant’è che poco dopo l’entrata in vigore del PGT vigente sul punto è intervenuta la Disposizione di Servizio n. 5/2020 dell’Area Sportello Unico per l’Edilizia.

Si propone, pertanto, di:

- **modificare la definizione di “Autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale” includendo (come naturalmente dovrebbe essere) anche quelle “quelle destinate alla sosta, manovra e ricovero dei veicoli gestite da operatori economici, purché realizzate mediante lo sfruttamento di un indice edificatorio o comunque considerate aventi un proprio peso insediativo (da ritenersi tali anche quelle realizzate nel tempo in cui indici edificatori non erano ancora stati previsti)”;**
- **prevedere che le “Autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale”, così come appena definite, siano considerate nel progetto all’interno della superficie accessoria.**

4) IN ORDINE ALL’ARTICOLO 5.24 E 21.2.b DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL

PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE

4.1) La definizione attuale di cortile è tutt'altro che chiara e dà luogo a fraintendimenti ingiustificati.

Si propone di modificare l'attuale definizione di "cortile" con una definizione più chiara e ancorata a parametri maggiormente identificabili e, comunque, di rimettere la valutazione circa l'esistenza o meno di tale spazio, caso per caso, in capo alla Commissione per il paesaggio.

Si propone, inoltre, di eliminare il termine "cortile" dalle norme del Piano delle Regole, giacché, volendo identificare spazi che secondo il senso comune del termine non rientrano nel concetto di cortile, tale termine genera pericolose confusioni.

4.2) Ad ogni modo, si propone di modificare l'attuale previsione morfologica riguardante tali spazi, consentendo un'edificazione, ovviamente nel rispetto delle ulteriori norme vigenti, anche di maggior altezza rispetto all'edificio su cui si interviene, ma nel limite dell'altezza dell'edificio più alto presente nella cortina edilizia (ferma la possibilità di trasferire altrove, in tutto o in parte, i relativi diritti edificatori).

4.3) Si propone, in ogni caso, di eliminare dalle norme riguardanti l'edificazione in tali spazi l'incipit "All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC)", posto che non tutti gli ambiti del TUC sono soggetti a tali limitazioni e la formulazione potrebbe generare equivoci.

5) IN ORDINE ALL'ARTICOLO 6 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO

DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE

5.1) Il PGT vigente limita fortemente gli interventi edilizi in deroga alle norme morfologiche, tanto da condizionare per tali fattispecie addirittura il raggiungimento dell'Indice di edificabilità Territoriale massimo.

Tale restrizione generalizzata risulta eccessivamente gravosa e arbitraria, andando ad interessare anche aree che, a rigore, non avrebbero nemmeno motivo di conformarsi a tali norme (emblematici sono i casi di edifici isolati, ma comunque ricompresi nel Tessuto urbano compatto a cortina).

5.2) **Si suggerisce di ripensare alla strategia pianificatoria in tema di morfologia degli edifici, oggi astrusa e di difficile comprensione, in un'ottica meno rigida e maggiormente premiante delle scelte architettoniche di pregio;** tale obiettivo sarebbe raggiungibile anche solo riprendendo la disciplina prevista nel PGT approvato il 22 maggio 2012 con deliberazione consiliare n. 16 o quello adottato il 5 marzo 2019 con deliberazione consiliare n. 2.

5.3) Si propone quantomeno di:

- **rivedere la formulazione delle norme morfologiche di modo che siano maggiormente chiare ed ancorate a concetti definiti (anche con esempi grafici) e non ambigui;**
- **adottare, comunque, un metodo di valutazione unitario dei casi che garantisca certezza e prevedibilità** (elementi questi ultimi due che, allo stato, mancano; detta valutazione è stata in parte sottratta al giudizio della Commissione per il Paesaggio e demandata agli uffici tecnici dello Sportello Unico dell'Edilizia, i quali agiscono in modo eterogeneo anche

rispetto alla Commissione).

5.4) Si propone di consentire espressamente il raggiungimento dell'indice di edificabilità massimo anche qualora vi sia un discostamento dalle norme morfologiche di riferimento (cosa che appare piuttosto dubbia dall'attuale formulazione dell'articolo 6, commi 2 e 3, delle norme del Piano delle Regole); sempre previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

D'altra parte, la stessa Amministrazione ha mostrato di condividere tale impostazione mediante le risposte alle FAQ, precisando che “in caso di nuova edificazione, o in caso di recupero della SL esistente di quantità minore rispetto a quella realizzabile con l'indice massimo, **il raggiungimento degli indici massimi previsti dal Piano** (mediante diritti perequati, ERS o incentivi) **con diversa attuazione o discostamento dalle norme morfologiche sarà possibile solo previo parere positivo della Commissione per il Paesaggio**, così come previsto dalle diverse disposizioni degli artt. 19 commi 4 e 5, 21 comma 8, 23 comma 4”.

5.5) Appaiono ingiustificatamente gravose le restrizioni previste in caso di discostamento dalle norme morfologiche di cui all'articolo 6, commi 5 e 8, delle norme del Piano delle Regole.

5.5.1) Per quanto concerne il **comma 5**, negare di per sé e in modo trasversale la possibilità di traslare SL dai piani interrati e seminterrati ai piani fuori terra in tutti i casi di discostamento dalle norme morfologiche, senza neanche ammettere una valutazione di compatibilità da parte della competente Commissione per il

Paesaggio pare irragionevole e rischia di precludere soluzioni architettoniche migliorative, di valore o comunque adeguate al contesto.

D'altro canto, si può giungere al paradosso consistente nella possibilità di realizzare interventi in discostamento dalle norme morfologiche mediante acquisto di diritti edificatori, ma non mediante l'utilizzo di SL esistente collocata ai piani seminterrati o interrati.

Si propone, pertanto, di eliminare tale restrizione (vigendo comunque la necessità di parere positivo della Commissione per il Paesaggio in caso di discostamento dalla norma morfologica di riferimento).

5.5.2) Per quanto concerne il **comma 8**, va considerato che le superfici accessorie sono elementi connaturati e imprescindibili dell'edificazione e, quindi, negarne la realizzazione (ancorché mitigata mediante l'interpretazione fornita nelle risposte alle FAQ) equivale a negare la stessa possibilità di realizzare un intervento di trasformazione edilizia.

Risulta, quindi, eccessivamente limitativo (e financo privo di una reale giustificazione) escludere la possibilità di superare le indicazioni morfologiche qualora si realizzino delle superfici accessorie, tanto più se si considera che in relazione agli interventi edilizi in discostamento dalle norme morfologiche è comunque sempre previsto il vaglio del parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio (articoli 13.2 e 13.3 delle NdA del PdR) e, dunque, è presente una valutazione caso per caso rispetto alle caratteristiche del singolo intervento nel contesto in cui si colloca.

Anziché ostacolarle, occorrerebbe invece incentivare la realizzazione di

superfici accessorie, le quali consentono, in concreto, di rivitalizzare spazi (specie ai piani terra degli edifici) che non solo non presenterebbero un *appeal* commerciale, ma nemmeno un'utilità sociale.

Ma non solo. La realizzazione di superficie accessoria può rivelarsi necessaria e inevitabile se si pensa che dentro tale categoria ricadono anche i corridoi distributivi per l'accesso alle unità immobiliari; una limitazione irragionevole alla costruzione di superficie accessoria rischia di compromettere interventi edilizi anche semplicissimi, come il mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato produttivo o terziario-direzionale in uno residenziale.

Consentire la realizzazione di superficie accessoria (anche per interventi in deroga alle norme morfologiche) sarebbe, del resto, in linea con le indicazioni della Commissione per il Paesaggio a sostegno di un'idea di nuova città compatta (alternativa a quella consueta di impianti morfologici e insediativi tipici delle periferie urbane) con la conseguente necessità di costruire su strada.

In tale prospettiva, avere piani terra "attivi" è un requisito fondamentale perché la Città possa accogliere in futuro tutte le trasformazioni che i processi sociali ed economici imporranno.

Si propone pertanto di eliminare l'intero comma 8.

In subordine, si propone di:

- riportare, al primo capoverso, a livello normativo quanto indicato dalle risposte alle FAQ in tema (i) di tipologie di incentivi volumetrici che determinano la limitazione e (ii) di quantitativo di superfici accessorie

ammesse in caso di discostamento dalle norme morfologiche;

- disciplinare, al secondo e al terzo capoverso, in modo più chiaro quanto previsto.

6) IN ORDINE ALL'ARTICOLO 6.3 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE

La scelta del vigente PGT di prevedere negli ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità un Indice di edificabilità Territoriale massimo maggiore di quelli di cui alla generalità delle aree ricomprese nel Tessuto Urbano Consolidato si sta rivelando molto opportuna nell'ottica di incentivare gli spostamenti tramite l'utilizzo dei mezzi di trasporto pubblico.

Si propone di aumentare a 1,6 mq/mq l'Indice di edificabilità Territoriale massimo di cui all'articolo 6.3 delle Nda del PdR per gli ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico.

Tale aumento:

- da un lato, consentirebbe di realizzare un maggior quantitativo di ERS, non solo volta alla locazione (già realizzabile senza limitazioni prestabilite in tali ambiti), ma anche volta alla vendita, essendo uno degli strumenti per raggiungere detto indice massimo;
- dall'altro lato, nel caso venissero utilizzati diritti edificatori perequati e non prevedendo un incremento dell'Indice di edificabilità Territoriale unico di cui all'articolo 6.1 delle Nda del PdR, l'impatto in termini volumetrici derivante dalla modifica sarebbe nel complesso

sostanzialmente neutro.

**7) IN ORDINE ALL'ARTICOLO 7.11 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO
DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE**

La disciplina della perequazione urbanistica e, in particolare, quella prevista per gli ambiti oggetto di Rigenerazione urbana è parsa fin da subito innovativa e foriera di grandi opportunità.

Tuttavia, la formulazione dell'articolo 7.11 delle norme del Piano delle Regole ha consentito interpretazioni da parte degli Uffici non in linea con la *ratio* dell'istituto.

Infatti, emerge sotto diversi profili la volontà del Pianificatore di rendere gli ambiti oggetto di Rigenerazione sia zone di “decollo”, sia zone di “atterraggio” di diritti edificatori, consentendo il trasferimento anche da pertinenze dirette ad altre pertinenze dirette.

Basti esaminare:

- l'articolo 7.11, lettera a, secondo cui “negli ambiti oggetto di Rigenerazione è consentito il trasferimento di diritti edificatori pari all'Indice di edificabilità Territoriale (IT) unico o alle volumetrie esistenti”;
- l'articolo 6.2, a mente del quale l'indice massimo è raggiungibile altresì “mediante l'utilizzo ... di diritti edificatori **anche** perequati”;
- le lettere a, dei commi 2, 3, 4, 5 e 6 dell'articolo 15, secondo cui in ciascuno degli ambiti oggetto di Rigenerazione “è possibile applicare la

disciplina relativa alla perequazione urbanistica e trasferimento dei diritti edificatori di cui all'art. 7 comma 11".

Tuttavia, la formulazione della lettera b. del citato articolo 7.11 ha consentito di mettere in dubbio tale volontà.

Quindi, si propone di formulare diversamente quest'ultima norma (insieme alla lettera c.) di modo da consentire che vi possa essere una circolazione dei diritti edificatori provenienti dagli ambiti oggetto di Rigenerazione, quantomeno, analoga quella dei diritti edificatori provenienti da pertinenze indirette.

8) IN ORDINE AGLI ARTICOLI 8 E 9 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E ALL'ARTICOLO 11 DELLE NORME DEL PIANO DEI SERVIZI DEL PGT VIGENTE

Con riferimento agli interventi di Edilizia Residenziale Sociale **si propongono i seguenti suggerimenti:**

- **che la soglia di 10.000 mq di superficie lorda stabilita dal comma 5 dell'articolo 8 sia finalmente rapportata esplicitamente alla superficie lorda di progetto, perché, al contrario, si verificherebbero, oltre che violazioni della *ratio* sottesa a tale soglia (evidentemente stabilita per giustificare l'imposizione a fronte di interventi di una certa e rilevante consistenza), situazioni paradossali e ingiuste disparità di trattamento (come, ad esempio, l'imposizione di una parte di ERS quando un operatore volesse trasformare un fabbricato produttivo di oltre 10.000 mq in una dimora privata di**

1.000 mq);

- **che la realizzazione di ERS non comporti il pagamento della quota di contributo di costruzione commisurata agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;**
- **che sia introdotta una norma transitoria, fin dall'adozione del Piano, che consenta di applicare la normativa attualmente vigente (se più favorevole) ai procedimenti in corso per l'approvazione dei piani attuativi e l'ottenimento del permesso di costruire o alle CILA o SCIA presentate prima dell'adozione;**
- **che gli interventi di ERS siano esentati dal reperimento di aree a standard (con conseguente modifica dell'articolo 11 delle norme del Piano dei Servizi).**

9) IN ORDINE AGLI ARTICOLI 12 E 31 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE

Per quanto riguarda l'obbligo di reperimento di parcheggi privati ai sensi dell'articolo 41-sexies della legge 1150/1942, onde evitare fraintendimenti e superare alcune delle problematiche riscontrate dagli operatori nel corso degli anni anche a causa di previsioni lacunose, si propone di tener conto dei seguenti suggerimenti:

- a) **occorre stabilire che, con riferimento agli interventi di ristrutturazione edilizia, il reperimento dei parcheggi è richiesto per i soli interventi di demolizione e ricostruzione;**
- b) **occorre definire con criteri oggettivi e predeterminati cosa si intenda per "immediato intorno dell'intervento" rispetto alle aree ad elevata**

accessibilità (si suggerisce di individuare, ad esempio, una misura: nel raggio di 500 metri in linea d'aria dall'intervento edilizio);

- c) occorre precisare che la superficie dei corselli e degli spazi di manovra è da considerarsi ricompresa all'interno della superficie relativa alla dotazione di parcheggi privati;**
- d) occorre individuare precisamente quali siano le modalità di reperimento dei parcheggi privati nel caso in cui si utilizzi la prerogativa del loro reperimento “nell'immediato intorno dell'intervento” (ossia quale strumento giuridico possa assicurare la dotazione prevista; in proposito suggeriremmo di consentire il reperimento con l'acquisto di diritti reali, quali la proprietà, il diritto di superficie, ecc.; senza tuttavia vincoli ulteriori, atteso che i parcheggi ex articolo 41-sexies della legge 1150/1942 non ne prevedono).**

10) IN ORDINE ALL'ARTICOLO 13.3 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE

L'articolo 13.3 delle norme del PdR prevede che “per gli interventi di nuova costruzione, in ampliamento di un manufatto esistente oppure su area libera ... l'attuazione avviene: [...] c) mediante piano attuativo di iniziativa sia pubblica sia privata o mista per interventi aventi una ST maggiore di 20.000 mq, nei casi in cui siano connessi alla realizzazione di interventi di riassetto urbano o comunque ad una previsione di significative nuove dotazioni urbanistiche”.

Detto articolo 13.3, lettera c., nella parte in cui opera riferimento a ipotesi di “riassetto urbano”, suggerisce che debbano essere soggetti a pianificazione attuativa quegli interventi che siano accompagnati da modifiche sostanziali del

disegno dei lotti e, quindi, in particolare della conformazione delle strade e degli spazi pubblici posti intorno (e forse all'interno) all'area di intervento; tuttavia, come noto, una definizione di "riassetto urbano" non è inclusa nelle Norme di Attuazione del PdR e nemmeno nella normativa sovraordinata e ciò potrebbe facilmente ingenerare fraintendimenti nell'interpretazione della norma in questione, inducendo a ritenere soggette a piano attuativo situazioni che di tale strumento non necessitano, con conseguenti defatiganti attese per il privato e inutili dispendi di attività per il Comune.

Si propone, pertanto, di modificare la norma operando riferimento a predeterminate tipologie di intervento, come potrebbe essere la "ristrutturazione urbanistica".

Parimenti la disposizione non consente di conoscere *a priori* cosa in concreto voglia dire "significative nuove dotazioni urbanistiche", le quali, se previste, determinano la necessità di attuare l'intervento con un piano attuativo.

In tale concetto, ad esempio, potrebbe astrattamente rientrare anche la monetizzazione delle aree a standard, anche se è ragionevole ritenere che ciò non corrisponda all'intenzione del Pianificatore, volendo quest'ultimo probabilmente riferirsi alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico o generale.

Si propone, pertanto, anche senza indicare una soglia, di specificare cosa si intenda per "dotazioni urbanistiche" (si potrebbe indicare, ad esempio, opere di urbanizzazioni e opere realizzate quali dotazioni per servizi).

11) IN ORDINE ALL'ARTICOLO 13.11 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO

DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE

In aggiunta a quella attualmente prevista dall'articolo 13.11 delle Nda del PdR, si propone di introdurre nuove premialità per la realizzazione di:

- **soluzioni progettuali che considerino pubblica o di uso pubblico la quota zero o che riducano l'impronta al suolo;**
- **interventi caratterizzati da elevati standard di sicurezza per quanto riguarda la sicurezza sociale (in particolare dei soggetti deboli) e la tutela dei beni pubblici e dell'ambiente;**
- **attività di progettazione di interventi su scala sovracomunale.**

12) IN ORDINE ALL'ARTICOLO 15.6.c) DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE

L'articolo 15.6.c delle Nda del PdR prevede che, per gli interventi ricadenti entro gli ambiti oggetto di Rigenerazione direttamente adiacenti agli Spazi a vocazione pedonale e in tutti i Nuclei storici esterni, *“i servizi privati, gli esercizi di vicinato, le attività artigianali (relativamente ai servizi alla persona e a quelle nei settori dell'alimentazione e della non alimentazione) e gli esercizi di somministrazione fino a 250 metri quadri di SL ivi compresi gli interrati e seminterrati e i piani ammezzati se funzionalmente e fisicamente collegati posti al piano terra con affaccio sul piano pubblico e/o di uso pubblico, sono esclusi dal calcolo della SL, a condizione che siano individuati in uno specifico atto di vincolo di destinazione funzionale da trascriversi nei pubblici registri, non concorrano al computo della quantità massima di superficie lorda edificabile e non determinino fabbisogno di servizi e che sia convenzionato con il Comune di*

Milano l'eventuale corrispettivo canone di affitto dei locali, la gestione delle attività commerciali da parte dell'utilizzatore finale, e la tipologia di attività commerciali insediabili".

Al fine di favorire lo sviluppo di attività professionali, artigianali e commerciali di prossimità, si propone di estendere la previsione, all'interno di una norma di nuova collocazione nell'ambito delle NdA del PdR, alla totalità degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, ad eccezione dei Nuclei di Antica Formazione, in considerazione della peculiarità di questi ultimi sotto il profilo urbanistico.

Si propone, inoltre, di prevedere l'esclusione dal calcolo della SL degli spazi realizzati sottoterra, nell'ottica di incrementare lo sviluppo ipogeo dell'architettura, che si caratterizza per la riduzione del consumo di suolo, l'assenza di impatto visivo e per una totale ecosostenibilità.

13) IN ORDINE ALL'ARTICOLO 19.2.d), 19.3.e), 21.2.d) e 23.7 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE

13.1) Il PGT vigente pone forti limitazioni in merito alla realizzazione di spazi sottotetto, disponendo l'obbligo di mantenere un'altezza interna inferiore a 1,80 metri, obbligo che non pare però sostenuto da reali esigenze.

Nella prassi, si verifica invero che la realizzazione di un sottotetto sia l'unico modo per allineare i nuovi edifici a quelli adiacenti e preesistenti, onde evitare di creare un "dente" nella cortina e per garantire armonia dell'edificato.

Si propone, pertanto, di non riproporre previsioni analoghe, che limitino la

realizzazione degli spazi sottotetto, all'interno del nuovo PGT.

13.2) L'articolo 19.2.d delle NdA del PdR, relativo alla disciplina degli interventi edilizi ammessi negli immobili e nei tessuti all'interno del NAF, prevede che "In particolare sono consentiti: d. gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione per gli immobili di cui all'art. 18 comma 2 lett. e. Per tali immobili, ai fini dell'applicazione dell'art. 64 comma 1 della L.R. 12/2005, l'altezza massima è da intendersi quella esistente eventualmente incrementata di quella strettamente necessaria a consentire il recupero abitativo del sottotetto con altezza media ponderale di mt. 2,40".

Onde fugare possibili incomprensioni, occorre specificare che la norma sul recupero dei sottotetti è applicabile non solo per gli immobili classificati ai sensi dell'art. 18.2.e, ma per tutti gli edifici.

14) IN ORDINE ALL'ARTICOLO 21.2 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE

L'articolo 21.2.a delle NdA del PdR dispone che "nei Tessuti urbani compatti a cortina, gli interventi edilizi diretti seguono le seguenti indicazioni: a. **la costruzione in cortina deve arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione**; laddove quest'ultimo fosse più basso rispetto all'altezza esistente è fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente; è data facoltà di superamento dell'Indice di edificabilità Territoriale (IT) massimo mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 11 e quote di

Edilizia Residenziale Sociale”.

Anche al fine di evitare consumo di suolo, densificando, analogamente a quanto previsto negli Ambiti di Rinnovo Urbano (articolo 23.2.a), potrebbe essere opportuno prevedere che la costruzione in cortina possa arrivare alla linea di altezza dell'edificio **più alto** adiacente alla costruzione, mentre nel caso in cui si sia in presenza anche di un edificio in aderenza più basso dell'edificio da realizzare, la soluzione architettonica dovrà prevedere un adeguato raccordo anche con tale edificio (ferma la possibilità di mantenere l'altezza esistente laddove uno o più edifici adiacenti risultino più bassi).

Si propone, pertanto, di inserire nelle nuove norme del Piano delle Regole una previsione che, a differenza dell'articolo 21.2 delle NdA del PdR, ma ammettendo ove occorra la deroga all'indice di edificabilità massimo:

- **consenta la costruzione in cortina fino alla linea di altezza dell'edificio più alto adiacente alla costruzione;**
- **imponga di realizzare un adeguato raccordo, nel caso in cui sia presente anche un edificio adiacente più basso dell'edificio da realizzare.**

15) IN ORDINE ALL'ARTICOLO 23.2.a) DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE

L'articolo 23.2.a delle NdA del PdR dispone che *“Per gli ARU, nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti indicazioni, rappresentate nella Tav. R.03:*

a. *allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul*

confine con lo spazio pubblico entro l'Involuppo Limite (IL). Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente, solo negli interventi con funzione urbana residenziale prevalente, vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto presente in cortina raggiungibile in eccedenza dell'indice di edificabilità territoriale massimo previsto mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 11 e quote di Edilizia Residenziale Sociale”.

Questa previsione può portare in concreto a non poter realizzare tutta la SL teoricamente edificabile.

Fermo quanto già detto nel paragrafo 3, si propone, pertanto, di specificare che, al solo fine di consentire lo sfruttamento di tutta la SL teoricamente realizzabile, sia possibile derogare alla regola sui limiti di altezza contenuta nell'articolo 23.2.a delle Nda del PdR.

16) IN ORDINE ALL'ARTICOLO 23.2.b) DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE

Il PGT vigente dispone che, nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica all'interno degli ARU, debba essere rispettato l'“arretramento di almeno 3 m della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico” e che l'area risultante dall'arretramento debba essere prevalentemente destinata a verde, opportunamente piantumata e preferibilmente di uso pubblico.

Ancorché si comprenda e si condivida la *ratio* e l'intento della norma, tale previsione di fatto genera “la città delle recinzioni”, dando origine a spazi privati

di piccole dimensioni di dubbia utilità, la cui ricaduta pratica sul territorio risulta non essere migliorativa della qualità urbana e del verde cittadino.

Si propone, quindi, di ripensare tale disposizione, ideando un meccanismo che, indipendentemente dal regime dei suoli, eviti il posizionamento di recinzioni fisiche.

17) IN ORDINE ALL'ARTICOLO 30.6 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE

Il PGT vigente ammette le Grandi Strutture di Vendita esclusivamente all'interno degli ambiti relativi ai Nodi di Interscambio, alle Piazze degli ambiti oggetto di Rigenerazione e alla Grande Funzione Urbana di San Siro.

Il quadro pianificatorio vigente limita quindi fortemente la realizzazione di grandi strutture commerciali.

Tuttavia, tale ostilità pare oggi anacronistica se si considerano le innovazioni che hanno riguardato il settore dei centri commerciali negli ultimi anni; la realizzazione di *shopping district* e centri commerciali urbani in tutte le principali città europee (anche nello stesso territorio meneghino) stanno testimoniando, infatti, che tali strutture, anziché depauperare il territorio delle piccole attività commerciali, contribuiscono a rendere attrattive aree di Città prima d'ora non interessate da flussi turistici, d'intrattenimento o di ricettività, creando maggiore benessere e migliorando il contesto urbano.

Si propone, quindi, di consentire la realizzazione di grandi strutture di vendita sull'interno territorio comunale, onde favorire la sperimentazione

di nuove forme di attrattività sul territorio milanese.

Si propone, in alternativa, di consentire la realizzazione di grandi strutture di vendita sull'intero territorio comunale quando derivante dall'accorpamento di medie strutture di vendita contigue.

18) IN ORDINE ALL'ARTICOLO 52 E 2.2 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE

In base al PGT vigente gli ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati sono soggetti ad una disciplina *ad hoc*, che esula da quella prevista per gli altri ambiti disciplinati dal piano vigente. Ciononostante, anche per una questione di coerenza con gli elaborati progettuali che compongono il PGT, occorrerebbe indicare che anche tali ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati sono comunque compresi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC).

Si propone quindi di modificare l'attuale articolo 2.2. onde ricomprendere espressamente all'interno del TUC anche gli ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati.

19) IN ORDINE ALL'ARTICOLO 53 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE

Nella prassi delle operazioni immobiliari accade di frequente che, volendo intervenire su un determinato immobile, si abbia evidenza che l'immobile stesso sia stato oggetto di una o più convenzioni urbanistiche stipulate in un periodo anche molto risalente.

La sola esistenza di una convenzione, un atto d'obbligo, un atto di asservimento, ecc. risalente spesso finisce per ingenerare perplessità che possono addirittura

compromettere la realizzazione dell'intervento, benché molto spesso le previsioni ivi contenute siano state superate dalle discipline urbanistiche sopravvenute.

Onde fornire maggiore chiarezza agli operatori privati e a tutti i cittadini e dirimere eventuali questioni sul nascere, si propone di inserire, all'interno delle disposizioni finali, una norma che indichi espressamente che le convenzioni urbanistiche, gli atti d'obbligo, gli atti di asservimento che prevedano obbligazioni o limitazioni in contrasto con la vigente disciplina urbanistica siano da considerare superate e non più produttive di effetto alcuno (come d'altra parte ritenuto dalla giurisprudenza anche del TAR Lombardia).

20) IN ORDINE ALL'ARTICOLO 11.3 DELLE NORME DI ATTUAZIONE PIANO DEI SERVIZI

Secondo il disposto di cui ai commi 2 e 4 dell'articolo 51 della legge regionale 12/2005, il Comune può pretendere, a seguito di un mutamento di destinazione d'uso, il reperimento di aree per servizi qualora vi sia un dimostrato aggravio del peso insediativo e sia accertata l'insufficienza della dotazione in essere.

Il Piano dei Servizi viola tale disposizione, e quindi anche l'articolo 23 della Costituzione, poiché fra l'altro prevede il necessario reperimento di aree a standard non in ragione dell'aggravio del loro fabbisogno, ma solo in funzione della variazione della destinazione d'uso, in modo avulso dal peso insediativo di ciascuna destinazione (oltre che dalla valutazione in concreto circa il bisogno di reperimento).

Stante quanto sopra, l'articolo 11 delle norme del PdS dovrà essere aggiornato

ristabilendo il necessario (in linea con la predetta disciplina legislativa)
collegamento tra reperimento di aree per servizi ed aggravio del peso insediativo.

* * *

La scrivente Associazione ASPESI

CHIEDE

che vengano accolte le proposte e i suggerimenti sopra esposti e

RIMANE

disponibile a fornire il proprio supporto nella fase di redazione del Piano.

Con osservanza.

Milano, 18 maggio 2023

ASPESI - ASSOCIAZIONE NAZIONALE TRA LE SOCIETÀ DI PROMOZIONE E SVILUPPO

IMMOBILIARE

Il Presidente

(Avvocato Federico Filippo Oriana)

