

ATTO N. DD 11478

DEL 11/12/2025

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Direzione Rigenerazione Urbana

DI CONCERTO CON:

- **Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE**

OGGETTO

DEFINIZIONE DELLE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE RIMEDIALI AVENTI AD OGGETTO INTERVENTI EDILIZI GIA' REALIZZATI O IN CORSO DI ESECUZIONE SULLA BASE DI TITOLI ABILITATIVI ALL'EDIFICAZIONE GIA' PERFEZIONATI ED OGGETTO DI PROCEDIMENTI PENALI PER IPOTESI DI REATI EDILIZI E DEFINIZIONE DELLE SUSSEGUENTI ATTIVITA' ISTRUTTORIE DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 1409/2025

Responsabile Procedimento L.241/1990 : *Riganti Paolo Guido - Direzione Rigenerazione Urbana*

IL DIRETTORE (Direzione Rigenerazione Urbana)

PREMESSE

Premesso che con Deliberazione n. 1409 del 13/11/2025 la Giunta Comunale:

- ha definito delle **misure rimediali** e i relativi procedimenti volti a verificare ex post la conformità urbanistica degli interventi edilizi, realizzati o realizzandi in forza di titoli rilasciati/formati, **oggetto di procedimenti penali per ipotesi di reati edilizi**;
- ha dato mandato agli Uffici Comunali, e precisamente, in forza delle rispettive competenze, alla Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE e alle Aree di Pianificazione Attuativa, **di avviare, a seguito della presentazione di tali istanze, procedimenti volti a verificare la conformità dei predetti interventi** ai criteri definiti dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 552/2025 e dalle susseguenti Determinazioni Dirigenziali e Disposizioni di Servizio;
- ha disposto che gli Uffici, a seguito della presentazione di tali istanze rimediali, facciano salve le acquisizioni istruttorie relative ai titoli abilitativi già formati e procedano a integrare l'istruttoria per quanto necessario al fine dell'adozione dei nuovi provvedimenti;
- ha dato mandato alla Direzione Rigenerazione Urbana e alla Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE di adottare gli atti e provvedimenti necessari e susseguenti ai procedimenti ivi definiti.

Preso atto che con la suddetta Deliberazione è stato specificato che:

- tali misure rimediali comporteranno *“l'integrazione ex post dei procedimenti amministrativi già conclusi e, in particolare, lo svolgimento dei passaggi istruttori e l'adozione dei provvedimenti che, secondo le ipotesi accusatorie, sarebbero stati pretermessi (es. pianificazione attuativa, approvazione delle convenzioni da parte della Giunta Comunale, rilascio del permesso di costruire convenzionato)”*;
- nello svolgere tali attività, *“gli uffici competenti - in ossequio al principio di non aggravamento del procedimento amministrativo - dovranno fare salvi gli elementi istruttori già precedentemente acquisiti e, per i nuovi provvedimenti, rispettare l'assetto delle competenze e i criteri interpretativi adottati dalla Direzione Rigenerazione Urbana con le disposizioni di servizio emesse a seguito delle precedenti deliberazioni”*.

Considerato che si rende necessario, in adempimento ai suddetti mandati, definire i passaggi istruttori che gli Uffici nell'ambito di procedimenti che verranno avviati a seguito della presentazione delle istanze rimediali dovranno svolgere nonché gli elementi istruttori già precedentemente acquisiti che dovranno fare salvi.

Dato atto che le attività istruttorie dovranno verificare la conformità ai criteri definiti dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 552/2025 e dalle susseguenti Determinazioni Dirigenziali e Disposizioni di Servizio degli interventi edilizi, realizzati o realizzandi in forza di titoli rilasciati/formati, oggetto di procedimenti penali per ipotesi di reati edilizi.

Ritenuto che le verifiche istruttorie da svolgersi dovranno essere considerate aggiuntive, rispetto a quelle già svolte nell'ambito degli stessi procedimenti, in quanto strettamente funzionali alle nuove modalità di attuazione dell'intervento edilizio (oggetto di procedimento penale) per il quale, coerentemente alle modalità di attuazione degli interventi antecedenti alle Deliberazioni nn. 199/2024 e 552/2025, era stato rilasciato o si era formato il relativo titolo.

Dato pertanto atto che nelle istruttorie susseguenti alla presentazione di tali istanze rimediali, **si dà mandato agli uffici** di fare salva l'istruttoria compiuta nell'ambito del titolo edilizio e di procedere alle verifiche di seguito elencate:

A. verifica preliminare che, con riferimento alle modalità attuative definite dalla Deliberazione di Giunta 552/2025 e dalla Determinazione Dirigenziale 4192/2025, il procedimento sia stato avviato correttamente dall'operatore privato, con la presentazione di apposita istanza;

B. verifica della qualifica dell'intervento, alla luce dei criteri definiti dalla Deliberazione della Giunta Comunale 1409/2025:

1. ove **l'intervento venga riqualificato di nuova costruzione** adeguamento del contributo di costruzione inerente l'intero intervento edilizio tenuto conto del nuovo criterio stabilito nella D.D. 9501/2025 e fatta salva per la quota oneri di urbanizzazione l'applicazione dell'art. 9 comma 3 della L. R. 18/2019:

- per interventi edilizi che necessitano, ad esito del suddetto procedimento rimediale, di opere private ulteriori, anche solo di completamento, non qualificabili come variante essenziale, o che non necessitano di alcuna ulteriore opera, l'adeguamento verrà determinato alla luce dei valori e del metodo che erano vigenti al momento della richiesta del permesso di costruire o al momento in cui era divenuta efficace la S.C.I.A.;
- per interventi edilizi che necessitano di ulteriori opere private da completare o realizzare a seguito del suddetto procedimento rimediale, da qualificarsi come varianti essenziali, fermo il metodo di calcolo vigente al momento della richiesta dell'originario permesso di costruire o al momento in cui era divenuta efficace la S.C.I.A., l'adeguamento verrà determinato, ai sensi dell'art. 38 comma 7 bis L.R. 12/2005, nell'ambito di apposita convenzione alla luce dei valori vigenti alla data di adozione della Delibera di Approvazione del piano attuativo, e per i permessi di costruire convenzionati alla data di adozione della delibera di Approvazione della relativa convenzione;

2. ove la **qualifica dell'intervento venisse confermata di ristrutturazione edilizia**, ma si rendessero necessarie ulteriori opere private da completare o realizzare a seguito del suddetto procedimento rimediale, da qualificarsi come varianti essenziali, fermo, per la quota oneri di urbanizzazione in forza dell'art. 9 comma 3 della L. R. 18/2019, il metodo di calcolo vigente al momento della richiesta dell'originario permesso di costruire o al momento in cui era divenuta efficace la S.C.I.A., la corrispondente quota di contributo di costruzione verrà determinata, ai sensi dell'art. 38 comma 7 bis L.R. 12/2005, nell'ambito di apposita convenzione alla luce dei valori vigenti alla data di adozione della Delibera di Approvazione del piano attuativo, e per i permessi di costruire convenzionati alla data di adozione della delibera di Approvazione della relativa convenzione.

C. fermo quanto prescritto alla lett. d della Determina Dirigenziale n. 4192/2025, rispetto alle dotazioni territoriali:

- per interventi edilizi che necessitano, ad esito del suddetto procedimento rimediale, di opere private ulteriori, anche solo di completamento, **non qualificabili come variante essenziale**, o che non necessitano di alcuna ulteriore opera, l'eventuale monetizzazione verrà definita con il metodo di calcolo di cui alla D.G.C. 1512/2024, utilizzando i valori OMI risalenti al momento del rilascio dell'originario permesso di costruire o al momento in cui era divenuta efficace la S.C.I.A.;

- per interventi edilizi che necessitano di ulteriori opere private da completare o realizzare in forza di apposito provvedimento conclusivo del suddetto procedimento rimediale, **da qualificarsi come varianti essenziali**, si dovrà procedere alla verifica delle dotazioni territoriali ritenendo, ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/2005, prioritario che il dovuto venga conferito in cessione e/o asservimento. Qualora l'amministrazione comunale ritenesse l'acquisizione/asservimento di aree non possibile o non opportuna in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione si procederà con la monetizzazione, parziale o totale. La relativa somma dovrà essere definita ai sensi della D.G.C. 1512/2024 e s.m.i.;

D. esclusivamente per interventi edilizi ancora da realizzare, che verranno riqualificati come nuova costruzione, effettuare la verifica prevista dagli artt. 19 comma 3 lett. c, 21 comma 9, 23 comma 5 del PdR del PGT 2020 e conseguentemente adeguarne il progetto;

E. per i procedimenti susseguenti **alla presentazione di istanze volte all'approvazione di un piano attuativo** effettuare i seguenti ulteriori adempimenti:

1. per interventi edilizi ancora da realizzare verifica di assoggettabilità alla VAS;
2. verifica prevista dall'art. 10 comma 4 lett. c del PdR del PGT 2020, fatta salva la possibilità di compensazione o monetizzazione ai sensi del successivo comma 5, utilizzando per interventi di ristrutturazione edilizia il valore base.

In riferimento **all'art. 10.5 del PDR del vigente PGT** ed alla facoltà di monetizzare gli interventi di cui al comma 4 dello stesso articolo (RIC), richiamato il contenuto della delibera di **Giunta Comunale n. 1512/24 ed in particolare l'Allegato 2** in cui vengono stabiliti il valore minimo ed il valore massimo relativo alla monetizzazione delle aree a standard, richiamato inoltre il documento tecnico di cui all'art. 10 del Piano delle Regole, ed in particolare quanto previsto al punto 6, si specifica che:

- in tutti i casi qualificati di **ristrutturazione edilizia**, ogni mq di RIC non raggiunto nell'ambito dell'intervento dovrà essere moltiplicato per il valore di monetizzazione di cui al **valore minimo** in vigore;
- in tutti i casi qualificati di **nuova costruzione ma previa demolizione e ricostruzione a parità di SL esistente**, ogni mq di RIC non raggiunto nell'ambito dell'intervento dovrà essere moltiplicato per il valore di monetizzazione di cui al **valore minimo** in vigore;
- in tutti i casi qualificati di **nuova costruzione**, ogni mq di RIC non raggiunto nell'ambito dell'intervento dovrà essere moltiplicato per il valore di monetizzazione di cui al **valore massimo** in vigore;
- in tutti i casi qualificati di **ristrutturazione edilizia e nuova costruzione**, ogni mq di RIC non raggiunto nell'ambito dell'intervento dovrà essere moltiplicato per il valore di monetizzazione di cui al **valore minimo e massimo** in vigore, proporzionando il debito di mq. in base alle SL di progetto;
- in tutti i casi qualificati di **nuova costruzione ma previa demolizione e ricostruzione e con SL aggiuntiva di nuova costruzione**, ogni mq di RIC non raggiunto nell'ambito dell'intervento dovrà essere moltiplicato per il valore di monetizzazione di cui al **valore minimo e massimo** in vigore, proporzionando il debito di mq. in base alle SL di progetto.

Rilevato infine che l'istanza rimediale, dovrà essere presentata, previo pagamento dei diritti di segreteria

corrispondenti al procedimento di cui si chiede la verifica ex-post, nelle tariffe definite dalle Deliberazioni di Giunta Comunale n. 706 del 18/05/2022 e n. 1084 del 03/08/2023.

VISTO

- ✓ Gli articoli 107, 153 c. 5, 183 e 191 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267;
- ✓ Il D. Lgs. 23 giugno 2011 n. 118 e s.m.i.;
- ✓ Il vigente Regolamento di Contabilità del Comune di Milano;
- ✓ Lo Statuto del Comune di Milano;
- ✓ Il regolamento Edilizio vigente;
- ✓ La L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- ✓ Il D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- ✓ La Deliberazione di Giunta Comunale 552/2025;
- ✓ La Deliberazione di Giunta Comunale 1409/2025;
- ✓ Le Deliberazioni di Giunta Comunale n. 706 del 18/05/2022 e n. 1084 del 03/08/2023.;

DETERMINA

1. di approvare le predette modalità di trattazione delle istanze rimediali, aventi ad oggetto interventi edilizi già realizzati o in corso di esecuzione, o non ancora avviati sulla base di titoli abilitativi all'edificazione già perfezionati ed oggetto di procedimenti penali per ipotesi di reati edilizi;
2. di dare mandato agli Uffici, anche con eventuale supporto del Gruppo di Lavoro di cui alle Disposizioni di Servizio n. 3/2024, 4/2025 di avviare, a seguito della ricezione delle suddette istanze e del relativo pagamento dei diritti di segreteria, il procedimento finalizzato all'adozione dei suddetti provvedimenti rimediali (piani attuativi, convenzioni urbanistiche, o permessi di costruire convenzionati), facendo salva l'istruttoria compiuta nell'ambito del titolo edilizio già rilasciato o formatosi, limitando le verifiche a quelle dettagliatamente indicate ai punti A, B, C, D e E;
3. di dare mandato agli uffici di procedere ai soli adempimenti istruttori sopra indicati, che dovranno considerarsi aggiuntivi rispetto a quelli già svolti, in quanto strettamente funzionali alle nuove modalità di attuazione dell'intervento edilizio (oggetto di procedura penale) per il quale, coerentemente alle modalità di attuazione degli interventi antecedenti alle Deliberazioni nn. 199/2024 e 552/2025 era stato rilasciato o si era formato il relativo titolo.

IL DIRETTORE (Direzione Rigenerazione Urbana)
Paolo Guido Riganti (Dirigente Adottante)

IL DIRETTORE SPECIALISTICO
Massimiliano Lippi (Resp. di concerto)

