Comune di Milano

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. _1708_ DEL 18/11/2022

DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA
Numero proposta: 3945

OGGETTO: Approvazione delle linee di indirizzo in merito alla esclusione dal calcolo della SL in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 15 comma 6 lettera c. delle norme di attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente, volte a favorire la presenza di servizi privati, esercizi di vicinato, attività artigianali ed esercizi di somministrazione in ambiti di Rigenerazione del PGT vigente.
Immediatamente eseguibile.

L'Anno duemilaventidue, il giorno diciotto, del mese di novembre, alle ore 11:30, nella sala giunta del palazzo municipale si è riunita la Giunta Comunale.

Si dà atto che risultano presenti i seguenti n. 10 amministratori in carica:

NOMINATIVO	CARICA	PRESENTE
SALA GIUSEPPE	SINDACO	SI
SCAVUZZO ANNA	VICE SINDACO	NO
BERTOLÈ LAMBERTO	ASSESSORE	SI
CAPPELLO ALESSIA	ASSESSORE	SI
CENSI ARIANNA	ASSESSORE	SI
CONTE EMMANUEL	ASSESSORE	SI
GRANDI ELENA	ASSESSORE	SI

GRANELLI MARCO	ASSESSORE	NO
MARAN PIERFRANCESCO	ASSESSORE	SI
RIVA MARTINA	ASSESSORE	SI
ROMANI GAIA	ASSESSORE	NO
SACCHI TOMMASO	ASSESSORE	SI
TANCREDI GIANCARLO	ASSESSORE	SI

Assume la presidenza il Sindaco Sala Giuseppe
Partecipa il Vice Segretario Generale Vicario Zuccotti Andrea
E' altresì presente: Direttore Generale Malangone Christian ed il Vice Segretario Generale Borrelli Maria Elisa

Assiste altresì il Capo di Gabinetto VANNI Mario

IL PRESIDENTE

Verificata la legalità della seduta, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto;

Vista la proposta degli Assessori Tancredi Giancarlo e Cappello Alessia in allegato e ritenuto la stessa meritevole di approvazione;

Dato atto che la medesima è corredata dei pareri previsti dall'art.49 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267 nonché del parere di legittimità del Segretario Generale previsto dall'art. 2 – comma 1 - del Regolamento sul sistema dei controlli interni approvato con delibera CC n. 7 dell'11/02/2013;

Con votazione unanime

DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione in oggetto;

data l'urgenza di dichiarare la presente deliberazione, con votazione unanime, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del T.U. 267/2000

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, e' conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato e' conservato negli Archivi del Comune di Milano.

Direzione Rigenerazione Urbana
Direzione Specialistica Autorizzazioni e Concessioni SUAP
Direzione Lavoro, Giovani e Sport

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

OGGETTO

Approvazione delle linee di indirizzo in merito alla esclusione dal calcolo della SL in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 15 comma 6 lettera c. delle norme di attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente, volte a favorire la presenza di servizi privati, esercizi di vicinato, attività artigianali ed esercizi di somministrazione in ambiti di Rigenerazione del PGT vigente. Immediatamente eseguibile

Il Direttore Direzione Specialistica
Attuazione Diretta PGT e SUE
Marco Porta
(*f.to digitalmente*)

Il Direttore Area
Pianificazione Urbanistica
Generale
Marino Bottini
(*f.to digitalmente*)

Il Direttore Area
Attività Commerciali e SUAP
Paolo Seris
(*f.to digitalmente*)

Il Direttore Direzione di Progetto
Economia Urbana, Moda Design
Annibale D'Elia
(*f.to digitalmente*)

Il Direttore Direzione
Rigenerazione Urbana
Simona Collarini
(*f.to digitalmente*)

Il Direttore Direzione
Specialistica Autorizzazioni e
Concessioni – SUAP
Luigi Draisci
(*f.to digitalmente*)

Il Direttore Direzione Lavoro,
Giovani e Sport
Sabina Banfi
(*f.to digitalmente*)

Assessore
Rigenerazione Urbana
Giancarlo Tancredi
(*f.to digitalmente*)

Assessore
Sviluppo Economico e
Politiche del Lavoro
Alessia Cappello
(*f.to digitalmente*)

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, e' conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato e' conservato negli Archivi del Comune di Milano.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con Legge Regionale della Lombardia 11 marzo 2005 n. 12 è stato introdotto il Piano di Governo del Territorio quale nuovo strumento di pianificazione comunale;
- con deliberazione n. 34, nella seduta del 14.10.2019, il Consiglio Comunale ha approvato le controdeduzioni alle osservazioni e contestualmente ha approvato la revisione del Piano di Governo del Territorio costituito dal nuovo Documento di Piano e dalle varianti del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole;
- la revisione del Piano di Governo del Territorio è divenuta efficace con la sua pubblicazione sul Bollettino Regione Lombardia - Serie avvisi e Concorsi n. 6 del 05.02.2020;

Rilevato che:

- nel capitolo "Una città che si rigenera" la Relazione del Documento di Piano del PGT vigente riporta che "*Per stimolare processi di tale natura, Milano 2030 riconosce specifici ambiti di rigenerazione caratterizzati da particolari dispositivi d'intervento. Luoghi dove focalizzare politiche volte a stimolare processi di rigenerazione del patrimonio edilizio degradato, sfitto e dismesso, attraverso leve e incentivi mirati a massimizzarne il rinnovamento, accrescere la qualità edilizia e urbanistica, potenziare il mix funzionale e la presenza e varietà di servizi pubblici e privati, salvaguardare il commercio di vicinato e le piccole attività artigianali, valorizzare la qualità dello spazio pubblico, rafforzare le connessioni verdi, così da facilitare lo sviluppo economico, sociale e culturale dei contesti più fragili"*.
- nel capitolo "Riavvicinare i quartieri" sempre la medesima Relazione riporta "*Lo spazio pubblico come bene comune Il Piano si pone l'obiettivo di identificare una serie di luoghi per la costruzione di una rete a vocazione pedonale, in cui individuare interventi di moderazione del traffico e di cura urbana che riconducano a nuovi valori qualitativi, in coordinamento con la pianificazione delle opere pubbliche e degli interventi di manutenzione. Una rete di punti e assi concepita come struttura portante della vita urbana collettiva, al centro dei quartieri, a partire dai nuclei storici esterni, che faccia emergere le identità locali e faciliti le regole d'insediamento del piccolo commercio, le attività artigianali e dei servizi, anche privati, al piano terra. L'idea è che si possano coniugare fronti urbani attivi e vitalità nello spazio aperto per riumanizzare la città, favorendo lo sviluppo e la diffusione dei distretti commerciali naturali, a partire dai Distretti Urbani del Commercio - DUC individuati limitando le grandi strutture di vendita e centri commerciali classificati come Grandi Strutture di vendita attraverso nuove prescrizioni"*.
- l'art. 14 comma 1 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole riporta che "*Il Piano delle Regole individua nella Tav. R.02 e nella Tav. R.10, aree in cui, in maniera prioritaria rispetto ad altre, il PGT prevede una serie di norme e parametri e attiva una serie integrata di azioni, sia su spazi privati che su spazi pubblici, finalizzate ad attivare processi di rigenerazione diffusa; in tali aree possono essere previsti interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano di particolare interesse pubblico";*
- l'art. 15 comma 6 lett. c. delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole riporta che "*i servizi privati, gli esercizi di vicinato, le attività artigianali (relativamente ai servizi alla persona e a quelle nei settori*

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, e' conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato e' conservato negli Archivi del Comune di Milano.

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:

i. in caso di nuova costruzione;

ii. in caso di altra tipologia di intervento, anche con cambio di destinazione d'uso, previo atto di densità che ne attesti la SL già esistente.

*La presente norma si applica per interventi ricadenti entro gli ambiti oggetto di Rigenerazione direttamente adiacenti agli Spazi a vocazione pedonale e in tutti i Nuclei storici esterni, così come indicati sulla Tav. R.02."**;***

Considerato che:

- la possibilità di esclusione dal calcolo della SL, le cui modalità sono oggetto della presente deliberazione, trova applicazione entro gli ambiti oggetto di Rigenerazione direttamente adiacenti agli Spazi a vocazione pedonale e in tutti i Nuclei storici esterni, così come indicati sulla Tav. R.02 del PGT vigente;
- gli spazi entro cui possono essere applicate tali disposizioni devono avere una dimensione inferiore o pari 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;
- le attività ammissibili entro tali spazi sono quelle ascrivibili ai servizi privati, agli esercizi di vicinato, alle attività artigianali (relativamente ai servizi alla persona e a quelle nei settori dell'alimentazione e della non alimentazione) e agli esercizi di somministrazione;
- la possibilità di esclusione dal calcolo della SL può trovare applicazione esclusivamente con titoli condizionati e a condizione che gli spazi in oggetto siano individuati in uno specifico atto di vincolo di destinazione funzionale da trascriversi nei pubblici registri; tale vincolo potrà essere contenuto:

  a) all'interno di atto unilaterale d'obbligo, da allegare in bozza al momento della presentazione del titolo soggetto a modalità diretta convenzionata – atto d'obbligo - e da trascrivere ai pubblici registri successivamente alla formalizzazione della determina di approvazione di tale atto con precisazione che, entro la fine dei lavori, l'atto di vincolo di destinazione funzionale dovrà essere integrato con l'esatta identificazione catastale degli immobili;

  b) all'interno delle convenzioni relative ai piani attuativi e ai permessi di costruire convenzionati ove previsti dal vigente Piano di Governo del Territorio; fermo restando che, anche in questa fattispecie, l'esatta identificazione catastale degli immobili sarà da effettuarsi entro la fine dei lavori del titolo edilizio.

In caso di alienazione totale o parziale delle aree edificabili/edifici oggetto di intervento, le obbligazioni assunte con l'atto di vincolo funzionale devono essere trasferite in capo all'avente causa.

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, e' conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato e' conservato negli Archivi del Comune di Milano.

Ritenuto che:

- i benefici per la città sottesi all'applicazione di questa disposizione comprendono la rivitalizzazione degli spazi al piano terra degli edifici, la sicurezza urbana e la lotta al degrado, nonché l'incentivazione delle attività economiche di prossimità;
- i benefici per il privato, generati dall'applicazione di questa disposizione, implicano la possibilità di esclusione dal calcolo della SL dei locali in oggetto, nonché l'esclusione dal calcolo del fabbisogno di servizi ai sensi dell'art. 11 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del PGT vigente.

Ritenuto inoltre necessario:

- definire in via sperimentale, per un periodo di due anni a decorrere dalla data della presente deliberazione, le linee di indirizzo in oggetto come segue:

1) durata trentennale, termine congruo individuato sulla base delle motivazioni meglio descritte in Relazione Tecnica allegata quale parte integrante al presente provvedimento, dello specifico atto di vincolo di destinazione funzionale sottoscritto da parte del proprietario dell'immobile, da trascriversi nei pubblici registri e da allegarsi al titolo abilitativo;
2) possibilità, al termine della durata trentennale dello specifico atto di vincolo di destinazione funzionale, di ricollocarvi le attività di cui alla presente delibera o, in alternativa, servizi privati di interesse pubblico o generale convenzionati ai sensi dell'art. 4 delle NdA del PdS del PGT o, nel caso in cui l'interesse pubblico del servizio proposto non sia valutato positivamente da parte dell'Amministrazione Comunale, di ricollocarvi diritti edificatori, verificata la sussistenza di residua capacità edificatoria nell'ambito del lotto funzionale di riferimento, previo conguaglio degli oneri di urbanizzazione e corresponsione della dotazione dei servizi, se eventualmente dovuti;
3) esclusione, tra il novero delle attività economiche insediabili negli immobili convenzionati, delle attività che riguardano anche parzialmente: vendita di bevande alcoliche o superalcoliche in orari notturni (diversi da Bar o Pub); armi, munizioni esplosivi, fuochi di artificio; articoli e/o servizi per adulti a sfondo erotico; centri massaggi; giochi d'azzardo o scommesse in qualunque forma; acquisto oro; negozi automatici h24; esercizi e/o attività aventi carattere temporaneo e stagionale; money transfer; ogni tipo di attività non accessibile su strada e non aperta al pubblico (es. depositi, attività commerciali all'ingrosso etc.);
4) obbligo di comunicazione al Comune di Milano, in caso di alienazione dell'immobile, nei trenta giorni successivi alla stipula dell'atto di trasferimento, dei dati dell'avente causa al fine della sottoscrizione del nuovo atto convenzionale;
5) obbligo di comunicazione da parte del titolare del titolo edilizio al Comune di Milano dei dati dell'avente causa, nelle ipotesi in cui la proprietà degli immobili, di cui all'art.15.6, venga ceduta precedentemente all'agibilità/fine lavori, nei trenta giorni successivi alla stipula dell'atto di trasferimento/volturazione;
6) previsione del canone di locazione massimo a cui il proprietario dell'immobile potrà locare l'immobile; il canone annuo di locazione dovrà essere inferiore al valore minimo indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (agenziaentrate.gov.it) per i canoni di locazione commerciale nell'area di riferimento;
7) durata del contratto di locazione non inferiore a 6 + 6 anni;
8) inserimento di una clausola che preveda, a carico del proprietario dell'immobile, l'obbligo di ribassare del 20% il canone massimo mensile di cui al punto 5) ogni 6 mesi consecutivi di inattività dello spazio oggetto di convenzionamento, fino ad una riduzione massima dell'80%; tale obbligo entrerà in vigore una volta trascorso un periodo iniziale di 6 mesi dopo la

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, e' conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato e' conservato negli Archivi del Comune di Milano.

comunicazione di fine lavori relativa all'intervento, utile al reperimento di un affittuario; inoltre, nel caso in cui l'immobile convenzionato dovesse rimanere inattivo per un periodo superiore a 24 mesi, il proprietario dovrà metterlo a disposizione del Comune di Milano per l'insediamento anche temporaneo di iniziative sociali e culturali, o di altre azioni coerenti con gli obiettivi di rigenerazione e rivitalizzazione di cui alla presente deliberazione;

9) obbligo di trasmissione al Comune di Milano del contratto di affitto commerciale stipulato e di ogni variazione o interruzione dell'attività economica insediata negli immobili convenzionati;

10) realizzazione, da parte del Comune di Milano, di iniziative volte a garantire il raggiungimento delle finalità generali della presente deliberazione quali:

   - attività di monitoraggio e controllo sull'effettiva attivazione degli spazi convenzionati anche mediante controlli documentali e sopralluoghi senza preavviso;
   - attività di pubblicizzazione delle opportunità di insediamento di esercizi commerciali, artigianali e servizi privati negli spazi convenzionati e inattivi, anche mediante l'impiego di mezzi e strumenti di comunicazione del Comune di Milano;
   - attività volte all'insediamento, anche temporaneo, di iniziative sociali e culturali negli spazi convenzionati e inattivi per un periodo superiore ai 24 mesi o eventuali altre azioni coerenti con gli obiettivi di rigenerazione e rivitalizzazione di cui alla presente deliberazione.

Dato altresì atto che:

- gli interventi ammissibili sono quelli di nuova costruzione o di altra tipologia di intervento, anche con cambio di destinazione d'uso, previo atto di densità che ne attesti la SL già esistente;
- la corresponsione del contributo di costruzione relativa agli interventi di cui sopra è dovuta in termini di legge;
- il titolo abilitativo relativo all'intervento è condizionato alla registrazione e trascrizione dell'Atto d'Obbligo previa approvazione dirigenziale;

Ritenuto opportuno dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 al fine di consentire il tempestivo perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico sopra illustrati

Visti:

- gli artt. 48, 49, 134, 4^ comma del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i.;
- l'art. 43 dello Statuto Comunale;
- Il Regolamento Edilizio del Comune di Milano;
- il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano.
- i pareri di regolarità tecnica espressi ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267/2000 dai Direttori delle Direzioni proponenti ed allegati alla presente deliberazione quale parte integrante;
- il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale che si allega al presente provvedimento quale parte integrante;

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, e' conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato e' conservato negli Archivi del Comune di Milano.

DELIBERA

di approvare le linee di indirizzo, di cui in premessa, per la sottoscrizione dell'Atto unilaterale d'Obbligo finalizzato all'esclusione del calcolo della SL per gli immobili oggetto della presente deliberazione, come di seguito individuate:

1) durata trentennale dello specifico atto di vincolo di destinazione funzionale sottoscritto da parte del proprietario dell'immobile, da trascriversi nei pubblici registri e da allegarsi al titolo abilitativo condizionato;

2) possibilità, al termine della durata trentennale dello specifico atto di vincolo di destinazione funzionale, di ricollocarvi le attività di cui alla presente delibera o, in alternativa, servizi privati di interesse pubblico o generale convenzionati ai sensi dell'art. 4 delle NdA del PdS del PGT o, nel caso in cui l'interesse pubblico del servizio proposto non sia valutato positivamente da parte dell'Amministrazione Comunale, di ricollocarvi diritti edificatori, verificata la sussistenza di residua capacità edificatoria nell'ambito del lotto funzionale di riferimento, previo conguaglio degli oneri di urbanizzazione e corresponsione della dotazione dei servizi, se eventualmente dovuti;

3) esclusione, tra il novero delle attività economiche insediabili negli immobili convenzionati, delle attività che riguardano anche parzialmente: vendita di bevande alcoliche o superalcoliche in orari notturni (diversi da Bar o Pub); armi, munizioni esplosivi, fuochi di artificio; articoli e/o servizi per adulti a sfondo erotico; centri massaggi; giochi d'azzardo o scommesse in qualunque forma; acquisto oro; esercizi e/o attività aventi carattere temporaneo e stagionale; money transfer; ogni tipo di attività non accessibile su strada e non aperta al pubblico (es. depositi, attività commerciali all'ingrosso etc.);

4) obbligo di comunicazione al Comune di Milano, in caso di alienazione dell'immobile, nei trenta giorni successivi alla stipula dell'atto di trasferimento, dei dati dell'avente causa al fine della sottoscrizione del nuovo atto convenzionale;

5) obbligo di comunicazione da parte del titolare del titolo edilizio al Comune di Milano dei dati dell'avente causa, nelle ipotesi in cui la proprietà degli immobili, di cui all'art.15.6, venga ceduta precedentemente all'agibilità/fine lavori, nei trenta giorni successivi alla stipula dell'atto di trasferimento/volturazione;

6) previsione del canone di locazione massimo a cui il proprietario dell'immobile potrà locare l'immobile; il canone annuo di locazione dovrà essere inferiore al valore minimo indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (agenziaentrate.gov.it) per i canoni di locazione commerciale nell'area di riferimento;

7) durata non inferiore a 6 + 6 anni del contratto di locazione;

8) inserimento di una clausola che preveda, a carico del proprietario dell'immobile, un obbligo a ribassare del 20% il canone massimo mensile di cui al punto 5) ogni 6 mesi consecutivi di inattività dello spazio oggetto di convenzionamento, fino ad una riduzione massima dell'80%; tale obbligo entrerà in vigore una volta trascorso un periodo iniziale di 6 mesi dopo la comunicazione di fine lavori relativa all'intervento, utile al reperimento di un affittuario; inoltre, nel caso in cui l'immobile convenzionato dovesse rimanere inattivo per un periodo superiore a 24 mesi, il proprietario dovrà metterlo a disposizione del Comune di Milano per l'insediamento anche temporaneo di iniziative sociali e culturali, o di altre azioni coerenti con gli obiettivi di rigenerazione e rivitalizzazione di cui alla presente deliberazione;

9) obbligo di trasmissione al Comune di Milano del contratto di affitto commerciale stipulato e/o di ogni variazione o interruzione dell'attività economica insediata negli immobili convenzionati;

10) realizzazione, da parte del Comune di Milano, di iniziative volte a garantire il raggiungimento delle finalità generali della presente deliberazione quali:

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, e' conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato e' conservato negli Archivi del Comune di Milano.

- attività di monitoraggio e controllo sull'effettiva attivazione degli spazi convenzionati anche mediante controlli documentali e sopralluoghi senza preavviso;
- attività di pubblicizzazione delle opportunità di insediamento di esercizi commerciali, artigianali e servizi privati negli spazi convenzionati e inattivi, anche mediante l'impiego di mezzi e strumenti di comunicazione del Comune di Milano;
- attività volte all'insediamento, anche temporaneo, di iniziative sociali e culturali negli spazi convenzionati e inattivi per un periodo superiore ai 24 mesi o eventuali altre azioni coerenti con gli obiettivi di rigenerazione e rivitalizzazione di cui alla presente deliberazione.

- di dare atto che i Dirigenti competenti adotteranno gli atti necessari alla definizione delle suddette linee guida, in attuazione del presente provvedimento;
- di dichiarare immediatamente eseguibile il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Firmato digitalmente da D'ELIA ANNIBALE, Paolo Giuseppe Seris, MARCO PORTA, MARINO BOTTINI, Alessia Cappello, GIANCARLO TANCREDI, SABINA BANFI, luigi draisci, SIMONA COLLARINI

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, e' conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato e' conservato negli Archivi del Comune di Milano.

[redacted]

DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA
DIREZIONE SPECIALISTICA AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI SUAP
DIREZIONE LAVORO, GIOVANI E SPORT

ALLEGATO A

RELAZIONE TECNICO-ISTRUTTORIA

Approvazione delle linee di indirizzo in merito alla esclusione dal calcolo della SL in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 15 comma 6 lettera c. delle norme di attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente, volte a favorire la presenza di servizi privati, esercizi di vicinato, attività artigianali ed esercizi di somministrazione in ambiti di Rigenerazione del PGT vigente.
Immediatamente eseguibile

Con Legge Regionale della Lombardia 11 marzo 2005 n. 12 è stato introdotto il Piano di Governo del Territorio quale nuovo strumento di pianificazione comunale.
Con deliberazione n. 34, nella seduta del 14.10.2019, il Consiglio Comunale ha approvato le controdeduzioni alle osservazioni e contestualmente ha approvato la revisione del Piano di Governo del Territorio costituito dal nuovo Documento di Piano e dalle varianti del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.
La revisione del Piano di Governo del Territorio è divenuta efficace con la sua pubblicazione sul Bollettino Regione Lombardia - Serie avvisi e Concorsi n. 6 del 05.02.2020

Nel capitolo "Una città che si rigenera" la Relazione del Documento di Piano del PGT vigente riporta che "*Per stimolare processi di tale natura, Milano 2030 riconosce specifici ambiti di rigenerazione caratterizzati da particolari dispositivi d'intervento. Luoghi dove focalizzare politiche volte a stimolare processi di rigenerazione del patrimonio edilizio degradato, sfitto e dismesso, attraverso leve e incentivi mirati a massimizzarne il rinnovamento, accrescere la qualità edilizia e urbanistica, potenziare il mix funzionale e la presenza e varietà di servizi pubblici e privati, salvaguardare il commercio di vicinato e le piccole attività artigianali, valorizzare la qualità dello spazio pubblico, rafforzare le connessioni verdi, così da facilitare lo sviluppo economico, sociale e culturale dei contesti più fragili*".

Nel capitolo "*Riavvicinare i quartieri" sempre la medesima Relazione riporta "Lo spazio pubblico come bene comune Il Piano si pone l'obiettivo di identificare una serie di luoghi per la costruzione di una rete a vocazione pedonale, in cui individuare interventi di moderazione del traffico e di cura urbana che riconducano a nuovi valori qualitativi, in coordinamento con la pianificazione delle opere pubbliche e degli interventi di manutenzione. Una rete di punti e assi concepita come struttura portante della vita urbana collettiva, al centro dei quartieri, a partire dai nuclei storici esterni, che faccia emergere le identità locali e faciliti le regole d'insediamento del piccolo commercio, le attività artigianali e dei servizi, anche privati, al piano terra. L'idea è che si possano coniugare fronti urbani attivi e vitalità nello spazio aperto per riumanizzare la città, favorendo lo sviluppo e la diffusione dei distretti commerciali naturali, a partire dai Distretti Urbani del Commercio - DUC individuati limitando le grandi strutture di vendita e centri commerciali classificati come Grandi Strutture di vendita attraverso nuove prescrizioni*".

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, e' conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato e' conservato negli Archivi del Comune di Milano.

[redacted]

L'art. 14 comma 1 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole riporta che "*Il Piano delle Regole individua nella Tav. R.02 e nella Tav. R.10, aree in cui, in maniera prioritaria rispetto ad altre, il PGT prevede una serie di norme e parametri e attiva una serie integrata di azioni, sia su spazi privati che su spazi pubblici, finalizzate ad attivare processi di rigenerazione diffusa; in tali aree possono essere previsti interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano di particolare interesse pubblico*".

L'art. 15 comma 6 lett. c. delle Norme di attuazione del Piano delle Regole riporta che "*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:*

i. in caso di nuova costruzione;

ii. in caso di altra tipologia di intervento, anche con cambio di destinazione d'uso, previo atto di densità che ne attesti la SL già esistente.

La presente norma si applica per interventi ricadenti entro gli ambiti oggetto di Rigenerazione direttamente adiacenti agli Spazi a vocazione pedonale e in tutti i Nuclei storici esterni, così come indicati sulla Tav. R.02.".

La possibilità di esclusione dal calcolo della SL, le cui modalità sono oggetto della presente deliberazione, trova applicazione entro gli ambiti oggetto di Rigenerazione direttamente adiacenti agli Spazi a vocazione pedonale e in tutti i Nuclei storici esterni, così come indicati sulla Tav. R.02 del PGT vigente.
Gli spazi entro cui possono essere applicate tali disposizioni devono avere una dimensione inferiore o pari 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.
Le attività ammissibili entro tali spazi sono quelle ascrivibili ai servizi privati, agli esercizi di vicinato, alle attività artigianali (relativamente ai servizi alla persona e a quelle nei settori dell'alimentazione e della non alimentazione) e agli esercizi di somministrazione.

La possibilità di esclusione dal calcolo della SL può trovare applicazione esclusivamente con titoli condizionati e a condizione che gli spazi in oggetto siano individuati in uno specifico atto di vincolo di destinazione funzionale da trascriversi nei pubblici registri; tale vincolo potrà essere contenuto:
a) all'interno di atto unilaterale d'obbligo, da allegare in bozza al momento della presentazione del titolo soggetto a modalità diretta convenzionata – atto d'obbligo - e da trascrivere ai pubblici registri successivamente alla formalizzazione della determina di approvazione di tale atto con precisazione che, entro la fine dei lavori, l'atto di vincolo di destinazione funzionale dovrà essere integrato con l'esatta identificazione catastale degli immobili;

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, e' conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato e' conservato negli Archivi del Comune di Milano.

b) all'interno delle convenzioni relative ai piani attuativi e ai permessi di costruire convenzionati ove previsti dal vigente Piano di Governo del Territorio; fermo restando che, anche in questa fattispecie, l'esatta identificazione catastale degli immobili sarà da effettuarsi entro la fine dei lavori del titolo edilizio.

In caso di alienazione totale o parziale delle aree edificabili/edifici oggetto di intervento, le obbligazioni assunte con l'atto di vincolo funzionale devono essere trasferite in capo all'avente causa.

Si ritiene che i benefici per la città sottesi all'applicazione di questa disposizione comprendano la rivitalizzazione degli spazi al piano terra degli edifici, la sicurezza urbana e la lotta al degrado, nonché l'incentivazione delle attività economiche di prossimità, mentre i benefici per il privato, generati dall'applicazione di questa disposizione, implicano la possibilità di esclusione dal calcolo della SL dei locali in oggetto, nonché l'esclusione dal calcolo del fabbisogno di servizi ai sensi dell'art. 11 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del PGT vigente.

Risulta necessario individuare un termine di durata minimo finalizzato a definire un reale e duraturo beneficio per la città, in considerazione della vita media di un'attività e del fisiologico ciclo di rinnovamento del tessuto urbano. Si ritiene plausibile definire tale termine pari a trenta anni, in analogia con il termine di durata minima delle locazioni per edilizia residenziale sociale così come indicato all'art. 9 comma 2 lett. b delle Norme di attuazione del Piano delle Regole.

Si ritiene, inoltre, necessario definire in via sperimentale, per un periodo di due anni a decorrere dalla data della presente deliberazione, le linee di indirizzo in oggetto come segue:

1) durata trentennale dello specifico atto di vincolo di destinazione funzionale sottoscritto da parte del proprietario dell'immobile, da trascriversi nei pubblici registri e da allegarsi al titolo abilitativo;
2) possibilità, al termine della durata trentennale dello specifico atto di vincolo di destinazione funzionale, di ricollocarvi le attività di cui alla presente delibera o, in alternativa, servizi privati di interesse pubblico o generale convenzionati ai sensi dell'art. 4 delle NdA del PdS del PGT o, nel caso in cui l'interesse pubblico del servizio proposto non sia valutato positivamente da parte dell'Amministrazione Comunale, di ricollocarvi diritti edificatori, verificata la sussistenza di residua capacità edificatoria nell'ambito del lotto funzionale di riferimento, previo conguaglio degli oneri di urbanizzazione e corresponsione della dotazione dei servizi, se eventualmente dovuti;
3) esclusione, tra il novero delle attività economiche insediabili negli immobili convenzionati, delle attività che riguardano anche parzialmente: vendita di bevande alcoliche o superalcoliche in orari notturni (diversi da Bar o Pub); armi, munizioni esplosivi, fuochi di artificio; articoli e/o servizi per adulti a sfondo erotico; centri massaggi; giochi d'azzardo o scommesse in qualunque forma; acquisto oro; negozi automatici h24; esercizi e/o attività aventi carattere temporaneo e stagionale; money transfer; ogni tipo di attività non accessibile su strada e non aperta al pubblico (es. depositi, attività commerciali all'ingrosso etc.);
4) obbligo di comunicazione al Comune di Milano, in caso di alienazione dell'immobile, nei trenta giorni successivi alla stipula dell'atto di trasferimento, dei dati dell'avente causa al fine della sottoscrizione del nuovo atto convenzionale;
5) obbligo di comunicazione da parte del titolare del titolo edilizio al Comune di Milano dei dati dell'avente causa, nelle ipotesi in cui la proprietà degli immobili, di cui all'art.15.6, venga ceduta precedentemente all'agibilità/fine lavori, nei trenta giorni successivi alla stipula dell'atto di trasferimento/volturazione;
6) previsione del canone di locazione massimo a cui il proprietario dell'immobile potrà locare l'immobile; il canone annuo di locazione dovrà essere inferiore al valore minimo indicato

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, e' conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato e' conservato negli Archivi del Comune di Milano.

dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (agenziaentrate.gov.it) per i canoni di locazione commerciale nell'area di riferimento;

7) durata del contratto di locazione non inferiore a 6 + 6 anni;
8) inserimento di una clausola che preveda, a carico del proprietario dell'immobile, l'obbligo di ribassare del 20% il canone massimo mensile di cui al punto 5) ogni 6 mesi consecutivi di inattività dello spazio oggetto di convenzionamento, fino ad una riduzione massima dell'80%; tale obbligo entrerà in vigore una volta trascorso un periodo iniziale di 6 mesi dopo la comunicazione di fine lavori relativa all'intervento, utile al reperimento di un affittuario; inoltre, nel caso in cui l'immobile convenzionato dovesse rimanere inattivo per un periodo superiore a 24 mesi, il proprietario dovrà metterlo a disposizione del Comune di Milano per l'insediamento anche temporaneo di iniziative sociali e culturali, o di altre azioni coerenti con gli obiettivi di rigenerazione e rivitalizzazione di cui alla presente deliberazione;
9) obbligo di trasmissione al Comune di Milano del contratto di affitto commerciale stipulato e di ogni variazione o interruzione dell'attività economica insediata negli immobili convenzionati;
10) realizzazione, da parte del Comune di Milano, di iniziative volte a garantire il raggiungimento delle finalità generali della presente deliberazione quali:
    - attività di monitoraggio e controllo sull'effettiva attivazione degli spazi convenzionati anche mediante controlli documentali e sopralluoghi senza preavviso;
    - attività di pubblicizzazione delle opportunità di insediamento di esercizi commerciali, artigianali e servizi privati negli spazi convenzionati e inattivi, anche mediante l'impiego di mezzi e strumenti di comunicazione del Comune di Milano;
    - attività volte all'insediamento, anche temporaneo, di iniziative sociali e culturali negli spazi convenzionati e inattivi per un periodo superiore ai 24 mesi o eventuali altre azioni coerenti con gli obiettivi di rigenerazione e rivitalizzazione di cui alla presente deliberazione.

Gli interventi ammissibili sono quelli di nuova costruzione o di altra tipologia di intervento, anche con cambio di destinazione d'uso, previo atto di densità che ne attesti la SL già esistente.
La corresponsione del contributo di costruzione relativa agli interventi di cui sopra è dovuta in termini di legge.
Al termine della durata trentennale dello specifico atto di vincolo di destinazione funzionale qualora non si proceda alla localizzazione di ulteriori attività di cui alla presente delibera o di ulteriori servizi privati di interesse pubblico o generale convenzionati ai sensi dell'art. 4 delle NdA del PdS del PGT, sarà possibile allocare diritti edificatori, a fronte della verifica della sussistenza di residua capacità edificatoria nell'ambito del lotto funzionale di riferimento, previo conguaglio degli oneri di urbanizzazione e corresponsione della dotazione dei servizi, se eventualmente dovuti, in coerenza con l'art. 9 comma 4 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi.
Il titolo abilitativo relativo all'intervento è condizionato alla registrazione e trascrizione dell'Atto d'Obbligo previa approvazione dirigenziale.

A seguito dell'istruttoria effettuata, si ritiene, pertanto, di proporre alla Giunta Comunale di approvare le linee di indirizzo, di cui in premessa, per la sottoscrizione dell'Atto unilaterale d'Obbligo finalizzato all'esclusione del calcolo della SL per gli immobili oggetto della presente deliberazione.

IL DIRETTORE
DIREZIONE SPECIALISTICA ATTUAZIONE DIRETTA PGT E SUE
Arch. Marco Porta
f.to digitalmente

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, e' conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato e' conservato negli Archivi del Comune di Milano.

[redacted]

IL DIRETTORE
AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE
Arch. Marino Bottini
f.to digitalmente

IL DIRETTORE
AREA ATTIVITA' COMMERCIALI E SUAP
Dott. Paolo Seris
f.to digitalmente

IL DIRETTORE
DIREZIONE DI PROGETTO ECONOMIA URBANA, MODA DESIGN
Dott. Annibale D'Elia
f.to digitalmente
Firmato digitalmente da D'ELIA ANNIBALE in data 18/11/2022, Paolo Giuseppe Seris in data 18/11/2022, MARCO PORTA in data 18/11/2022, MARINO BOTTINI in data 18/11/2022

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, e' conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato e' conservato negli Archivi del Comune di Milano.

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:

Approvazione delle linee di indirizzo in merito alla esclusione dal calcolo della SL in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 15 comma 6 lettera c. delle norme di attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente, volte a favorire la presenza di servizi privati, esercizi di vicinato, attività artigianali ed esercizi di somministrazione in ambiti di Rigenerazione del PGT vigente.
Immediatamente eseguibile

Numero progressivo informatico:

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA
ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000

FAVOREVOLE

IL DIRETTORE
DIREZIONE SPECIALISTICA ATTUAZIONE DIRETTA PGT E SUE
Arch. Marco Porta
f.to digitalmente

IL DIRETTORE
AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE
Arch. Marino Bottini
f.to digitalmente

IL DIRETTORE
AREA ATTIVITA' COMMERCIALI E SUAP
Dott. Paolo Seris
f.to digitalmente

IL DIRETTORE
DIREZIONE DI PROGETTO ECONOMIA URBANA, MODA DESIGN
Dott. Annibale D'Elia
f.to digitalmente

Firmato digitalmente da D'ELIA ANNIBALE in data 18/11/2022, Paolo Giuseppe Seris in data 18/11/2022, MARCO PORTA in data 18/11/2022, MARINO BOTTINI in data 18/11/2022

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, e' conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato e' conservato negli Archivi del Comune di Milano.

Comune di Milano

SEGRETERIA GENERALE

Oggetto: Approvazione delle linee di indirizzo in merito alla esclusione dal calcolo della SL in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 15 comma 6 lettera c. delle norme di attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente, volte a favorire la presenza di servizi privati, esercizi di vicinato, attività artigianali ed esercizi di somministrazione in ambiti di Rigenerazione del PGT vigente.
Immediatamente eseguibile.
Numero progressivo informatico 3945/2022

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO

Vista la proposta di deliberazione di Giunta comunale indicata in oggetto;

Visti i pareri di regolarità tecnica favorevoli espressi sulla proposta di deliberazione in oggetto dai Direttori delle Direzioni proponenti, da ritenersi assorbenti della regolarità amministrativa dell'istruttoria e della relativa conformità a legge, della regolarità dei passaggi procedimentali/istruttori condotti, nonché della verifica in merito alla documentazione propedeutica alla proposta medesima;

Dato atto che le valutazioni tecniche, relative all'istruttoria propedeutica alla suddetta proposta di deliberazione e contenute nella Relazione Tecnico-Istruttoria allegata alla proposta medesima, esulano dal presente scrutinio di legittimità e sono rimesse alla valutazione della competente funzione dirigenziale;

Esprime

PARERE DI LEGITTIMITA' FAVOREVOLE

Nei limiti e sulla base delle considerazioni sopra formulate.

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO
Dott. Andrea Zuccotti
Firmato digitalmente da ZUCCOTTI ANDREA in data 18/11/2022

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, e' conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato e' conservato negli Archivi del Comune di Milano.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. _1708_ DEL 18/11/2022

Letto approvato e sottoscritto

IL Sindaco
Giuseppe Sala
Firmato digitalmente

IL Vice Segretario Generale Vicario
Andrea Zuccotti
Firmato digitalmente

Copia della presente deliberazione, verrà affissa in pubblicazione all'Albo Pretorio ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs.267/2000 e vi resterà per 15 giorni consecutivi.
In pari data verrà trasmessa comunicazione, ai sensi dell'art. 125 D.Lgs. 267/2000 ai signori Capigruppo Consiliari.

IL Vice Segretario Generale Vicario
Andrea Zuccotti
Firmato digitalmente

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, e' conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato e' conservato negli Archivi del Comune di Milano.