

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 609 DEL 07/05/2026

Direzione Rigenerazione Urbana
Area Procedure Amministrative, Oneri e Convenzionamenti

Numero proposta: 594 / 2026

OGGETTO: INDIRIZZI PER LA SOTTOSCRIZIONE DI ATTI DI COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO A TEMPO INDETERMINATO A TITOLO DI DOTAZIONE TERRITORIALE NELL'AMBITO DI PROCEDIMENTI EDILIZI, PER LA MONETIZZAZIONE DI AREE E PER IL CALCOLO DELLA DENSITA' EDILIZIA

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO NON HA RIFLESSI CONTABILI IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

L'Anno duemilaventisei, il giorno sette, del mese di maggio, alle ore 11:00, si è riunita la Giunta Comunale in presenza presso Palazzo Marino.

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

NOMINATIVO	CARICA	PRESENTE			
Giuseppe Sala	Sindaco	SI	Emmanuel Conte	Assessore	SI
Anna Scavuzzo	Vicesindaca	SI	Elena Eva Maria Grandi	Assessora	SI
Lamberto Bertole'	Assessore	SI	Marco Pietro Granelli	Assessore	SI
Fabio Bottero	Assessore	NO	Marco Mazzei	Assessore	SI
Alessia Cappello	Assessora	SI	Martina Riva	Assessora	SI
Arianna Maria Censi	Assessora	NO	Gaia Romani	Assessora	SI
			Tommaso Sacchi	Assessore	NO

Assume la presidenza il Sindaco Giuseppe Sala

Partecipa il Vice Segretario Generale vicario Andrea Zuccotti

Assiste il Vice Segretario Generale Mario Almasio

Assiste il Direttore Generale Christian Malangone

Assiste altresì il Capo di Gabinetto Filippo Paolo Barberis

IL PRESIDENTE

verificata la legalità della seduta, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto;
vista la proposta della Vicesindaca Anna Scavuzzo in allegato, illustrata nella seduta;
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, tutti allegati quali parti integranti la presente deliberazione;
ritenuta la proposta meritevole di approvazione per motivazioni in essa indicate;
con votazione unanime

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione in oggetto, allegata quale parte integrante.

Con separata e unanime votazione, data l'urgenza, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4 comma del T.U. 267/2000.

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE**

Proposta di delibera N° 594 / 2026

OGGETTO: INDIRIZZI PER LA SOTTOSCRIZIONE DI ATTI DI COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO A TEMPO INDETERMINATO A TITOLO DI DOTAZIONE TERRITORIALE NELL'AMBITO DI PROCEDIMENTI EDILIZI, PER LA MONETIZZAZIONE DI AREE E PER IL CALCOLO DELLA DENSITA' EDILIZIA

**IL PRESENTE PROVVEDIMENTO NON HA RIFLESSI CONTABILI
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**

SU PROPOSTA DI

**Il Direttore di AREA
PROCEDURE
AMMINISTRATIVE, ONERI E
CONVENZIONAMENTI**

Firmato digitalmente da Valerio
Zauli

**Il Direttore di DIREZIONE
SPECIALISTICA ATTUAZIONE
DIRETTA PGT E SUE**

Firmato digitalmente da
Massimiliano Lippi

**Il Direttore di DIREZIONE
RIGENERAZIONE URBANA**

Firmato digitalmente da Paolo
Guido Riganti

La Vicesindaca

Firmato digitalmente da Anna
Scavuzzo

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE

Direzione Rigenerazione Urbana
Area Procedure Amministrative, Oneri e Convenzionamenti

Numero proposta: 594 / 2026

OGGETTO: INDIRIZZI PER LA SOTTOSCRIZIONE DI ATTI DI COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO A TEMPO INDETERMINATO A TITOLO DI DOTAZIONE TERRITORIALE NELL'AMBITO DI PROCEDIMENTI EDILIZI, PER LA MONETIZZAZIONE DI AREE E PER IL CALCOLO DELLA DENSITA' EDILIZIA

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO NON HA RIFLESSI CONTABILI
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

Premesso che

- con Delibera n. 199 del 23/02/2024 la Giunta comunale ha fornito le “*Linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico-edilizia*”, successivamente attuate mediante Disposizioni di Servizio della Direzione Rigenerazione Urbana n. 3/2024 “*Costituzione Gruppo di Lavoro in attuazione della Deliberazione di G.c. n. 199 del 23/02/2024*” e n. 4/2024 “*Attuazione della Deliberazione della Giunta comunale n. 199 del 23/02/2024 - punto 2 del dispositivo*”;
- con Delibera n. 552 del 7/05/2025 la Giunta comunale ha approvato l’aggiornamento delle “*Linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico-edilizia*”, successivamente attuate mediante Determinazione Dirigenziale della Direzione Rigenerazione Urbana n. 4192 del 27/05/2025 “*Indicazioni in merito all’applicabilità, coerentemente alle norme del vigente PGT, delle “Linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico - edilizia” di cui alla deliberazione della Giunta comunale n. 552 del 07/05/2025*” e successiva Disposizione di Servizio della Direzione Rigenerazione Urbana n. 2/2025 “*Gruppo di lavoro di cui alla disposizione di servizio 4/2025 - definizione dell’attività di supporto in esecuzione della Determina Dirigenziale n. 4192 del 27 maggio 2025*”;

Premesso altresì che

- ai sensi delle Norme di Attuazione (NdA) del Piano dei Servizi (PdS) del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) comunale, in conformità alla pertinente normativa nazionale e regionale, gli interventi edilizi che comportano una rilevante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio generano l’obbligo in capo al titolare delle aree di conferire dotazioni territoriali per far fronte al maggior carico urbanistico generato dall’intervento;
- l’art. 11 delle NdA del PdS prevede che le dotazioni territoriali, in conformità alla legge, possono essere reperite tramite differenti modalità, consistenti nella cessione gratuita di aree o nel loro asservimento all’uso pubblico o, in alternativa, nella monetizzazione totale o parziale delle aree non reperite, oppure, ancora, nella realizzazione di servizi di interesse pubblico o generale;
- in particolare, l’asservimento di aree all’uso pubblico si realizza mediante la sottoscrizione tra il proprietario delle aree e il Comune di un atto di costituzione di diritto di servitù di uso pubblico a favore del Comune, a titolo gratuito, a tempo indeterminato, su un’area privata destinata a, fra gli altri, verde attrezzato, spazio gioco, parcheggi asserviti, percorsi pedonali, ecc.;

Dato atto che, a fronte delle indicazioni rivolte ai competenti Uffici comunali mediante le predette Deliberazioni di Giunta comunale n. 199 del 23/02/2024 e n. 552 del 07/05/2025, risultano allo stato pendenti procedimenti edilizi che necessitano della formalizzazione di tale atto di

asservimento all'uso pubblico, quale momento prodromico alla formazione del titolo edilizio, a garanzia del conferimento della dotazione territoriale generata dall'intervento;

Valutato che l'asservimento di aree all'uso pubblico quale modalità di reperimento della dotazione territoriale, così come la monetizzazione alternativa alla cessione e all'asservimento di aree, non risultano contemplate tra le fattispecie disciplinate dall'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 che disciplina il rilascio del permesso di costruire convenzionato, previa approvazione da parte della Giunta comunale della relativa convenzione (ex art. 33 co. 1 lett. f) della L.R. 12/2005);

Valutato, in ogni caso, che rientra nella competenza residuale della Giunta comunale, ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs. n. 267/2000, l'individuazione della modalità più opportuna per il conferimento della dotazione territoriale in coerenza con il perseguimento dell'interesse pubblico, nonché di fornire indirizzi in tema di costituzione di servitù in favore dell'Amministrazione Comunale, come specificamente previsto dalla Circolare del Segretario Generale comunale e del Direttore Generale comunale del 29/12/2022 avente ad oggetto "*Ricognizione dei provvedimenti rientranti nella competenza residuale della Giunta comunale*" ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs. n. 267/2000, come da ultimo richiamata dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 25 del 15/01/2026 di Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028;

Ritenuto opportuno che, nel perseguimento dell'interesse pubblico, la Giunta fornisca indirizzi agli Uffici comunali competenti per la costituzione del diritto di servitù di uso pubblico a tempo indeterminato, con riferimento a interventi edificatori che richiedano il reperimento di dotazioni territoriali mediante asservimento all'uso pubblico, al fine di uniformarne la condotta nonché di garantire la coordinata ed uniforme prosecuzione dell'attività istruttoria sui predetti interventi edilizi, secondo i seguenti contenuti essenziali minimi:

- la costituzione da parte del titolare delle aree di diritto di servitù di uso pubblico a favore del Comune, a titolo gratuito, a tempo indeterminato, a valere quale vincolo a tempo indeterminato di uso pubblico da trasciversi specificamente ai sensi dell'art. 2645-*quater* c.c., sulle aree conferite a titolo di dotazione territoriale dell'intervento oppure a titolo di dotazione aggiuntiva;
- la disciplina inerente alla tutela ambientale del suolo e sottosuolo delle aree asservite, considerato che risulta di interesse pubblico l'asservimento delle sole aree conformi alla pertinente normativa in materia ambientale; in caso di mancato raggiungimento degli obiettivi individuati per la bonifica, viene ammessa, in assenza dell'individuazione di aree alternative, in via residuale, la monetizzazione delle aree non reperite a titolo di dotazione territoriale;
- l'impegno alla realizzazione di opere di interesse pubblico o generale sulle aree asservite all'uso pubblico, a cura e spese del titolare delle aree, in conformità alle indicazioni fornite dalle Direzioni comunali competenti;
- l'obbligo a carico del titolare delle aree di gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, a tempo indeterminato delle aree asservite e di qualsiasi manufatto, opera, apparecchiatura, attrezzatura e struttura ivi realizzata;
- la previsione di garanzie e penali in caso di inadempimento degli obblighi convenzionali;
- la disciplina in caso di trasferimento degli obblighi convenzionali.

Ritenuto altresì opportuno approvare uno schema di atto che contempli i contenuti essenziali minimi sopra riportati, di cui all'Allegato A "*Schema di atto tra il comune di Milano e la società [] per la costituzione del diritto di servitù di uso pubblico a tempo indeterminato avente ad oggetto le aree [] e relativo all'intervento edilizio [] ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12/2005, dell'art. 11 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del vigente PGT nonché dell'art. 2645-*quater* del Codice civile*", che costituisce parte integrante ed essenziale della presente proposta;

Dato atto che la sottoscrizione di tali atti deve intervenire prima del rilascio e/o della formazione del titolo edilizio, anche ai sensi dell'art. 42 co. 4 della L.R. 12/2005, previa approvazione dello schema di atto mediante Determinazione Dirigenziale adottata dal Dirigente dell'Ufficio comunale competente per l'istruttoria del relativo titolo edilizio;

Ritenuto infine opportuno che la Giunta, nell'esercizio delle proprie prerogative, fornisca l'indirizzo di procedere alla monetizzazione di aree, in alternativa all'acquisizione e alla costituzione di servitù, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lett. a) della L.R. n. 12/2005 nei casi di interventi edilizi che generino un fabbisogno di dotazione territoriale inferiore o pari a 600 mq, fatta salva diversa valutazione debitamente motivata per singoli casi specifici.

Quanto sopra in ragione del fatto che l'acquisizione o l'asservimento di aree di così modeste dimensioni può risultare antieconomico per l'Amministrazione (considerati i costi manutentivi e assicurativi che verrebbero aggiunti ai costi dei *global service* già attivi), considerato altresì che, sulla base dell'esperienza degli ultimi mesi, l'individuazione di superfici di così piccole dimensioni non è risultata di utilità per l'Amministrazione, se non in presenza di progettazioni sovraordinate che le comprendessero;

Specificato che, all'interno del TUC, solo per gli interventi di demolizione e ricostruzione, ai fini del calcolo dell'incidenza della dotazione territoriale sull'indice di densità edilizia, non applicabile nel caso di lotti liberi, si assume che la Superficie Fondiaria corrisponda alla Superficie Territoriale del lotto di intervento, senza tener conto delle eventuali cessioni e/o asservimenti di aree;

Considerato infine che, l'individuazione degli elementi essenziali (e.g. dimensionamento, localizzazione di massima, ecc.) delle aree oggetto di asservimento con riferimento a singoli e specifici interventi edificatori, dovrà essere comunque approvata attraverso deliberazione, anche periodica, di Giunta comunale, ai sensi della Circolare del Segretario Generale comunale e del Direttore Generale comunale del 29/12/2022 sopra richiamata, nella parte in cui elenca fra i provvedimenti di spettanza di Giunta comunale anche quelli di "*indirizz[o] in tema di costituzione di servitù in favore dell'Amministrazione Comunale o in favore di soggetti pubblici o privati*";

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile al fine di consentire la tempestiva adozione dei correlati e conseguenti provvedimenti attuativi e l'espletamento di tutte le attività necessarie a dare attuazione agli indirizzi formulati;

Visti

- il D. Lgs. n. 267/2000;
- lo Statuto del Comune di Milano;
- la L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
- il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- il Piano di Governo del Territorio, approvato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 34 del 14/10/2019;
- l'art. 2645-*quater* del Codice civile;
- la deliberazione della Giunta comunale n. 199/2024;
- la deliberazione della Giunta comunale n. 552/2025;

LA GIUNTA COMUNALE DELIBERA

- di approvare, per le motivazioni di interesse pubblico e nei termini sopra espressi che qui si intendono integralmente richiamati, gli indirizzi per la sottoscrizione di atti di costituzione, a titolo gratuito, di servitù di uso pubblico, a tempo indeterminato, nell'ambito di interventi edilizi che comportano il reperimento della relativa dotazione territoriale mediante l'asservimento all'uso pubblico di aree private, nonché per la monetizzazione di aree e per il calcolo della densità edilizia;
- di approvare, per le motivazioni di interesse pubblico e nei termini sopra espressi che qui si intendono integralmente richiamati, lo schema di atto di cui all'Allegato A che recepisce gli indirizzi di cui al punto precedente, il quale costituisce parte integrante ed essenziale della presente Deliberazione;

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 co. 4 del D. Lgs. n. 267/2000.

**FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:
INDIRIZZI PER LA SOTTOSCRIZIONE DI ATTI DI COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO A TEMPO
INDETERMINATO A TITOLO DI DOTAZIONE TERRITORIALE NELL'AMBITO DI PROCEDIMENTI EDILIZI,
PER LA MONETIZZAZIONE DI AREE E PER IL CALCOLO DELLA DENSITA' EDILIZIA**

**IL PRESENTE PROVVEDIMENTO NON HA RIFLESSI CONTABILI
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**

Numero proposta: 594 / 2026

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000

FAVOREVOLE

IL DIRETTORE DI DIREZIONE DI PROGETTO RAZIONALIZZAZIONE PROCEDURE AMMINISTRATIVE

Valerio Zauli

Firmato digitalmente da Valerio Zauli

**FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:
INDIRIZZI PER LA SOTTOSCRIZIONE DI ATTI DI COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO A TEMPO
INDETERMINATO A TITOLO DI DOTAZIONE TERRITORIALE NELL'AMBITO DI PROCEDIMENTI EDILIZI,
PER LA MONETIZZAZIONE DI AREE E PER IL CALCOLO DELLA DENSITA' EDILIZIA**

**IL PRESENTE PROVVEDIMENTO NON HA RIFLESSI CONTABILI
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**

Numero proposta: 594 / 2026

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000

FAVOREVOLE

IL DIRETTORE DI DIREZIONE SPECIALISTICA ATTUAZIONE DIRETTA PGT E SUE

Massimiliano Lippi

Firmato digitalmente da Massimiliano Lippi

**FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:
INDIRIZZI PER LA SOTTOSCRIZIONE DI ATTI DI COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO A TEMPO
INDETERMINATO A TITOLO DI DOTAZIONE TERRITORIALE NELL'AMBITO DI PROCEDIMENTI EDILIZI,
PER LA MONETIZZAZIONE DI AREE E PER IL CALCOLO DELLA DENSITA' EDILIZIA**

**IL PRESENTE PROVVEDIMENTO NON HA RIFLESSI CONTABILI
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**

Numero proposta: 594 / 2026

Segreteria Generale

PARERE DI LEGITTIMITA'

Ai sensi Art.2- comma 1 - Regolamento sul Sistema dei Controlli Interni

FAVOREVOLE

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO

Firmato digitalmente da Andrea Zuccotti

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 609 DEL 07/05/2026

Si dichiara che sono parte integrante della presente deliberazione gli allegati riportati a seguire ¹, archiviati e pubblicati come file separati dal testo della deliberazione sopra riportato:

1. DELG-609-2026-All_1-Allegato_A_-_Schema_atto_asservimento_aree.pdf



Letto approvato e sottoscritto

Il Sindaco
Giuseppe Sala
Firmato digitalmente

Il Vice Segretario Generale vicario
Andrea Zuccotti
Firmato digitalmente