**ATTO N. DD 8251** **DEL 25/09/2026**

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

**Area Risorse Idriche e Igiene Ambientale**

**DI CONCERTO CON:**

- **Area Pianificazione Urbanistica Generale**

OGGETTO

PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) RELATIVO ALLA PROPOSTA DI PARZIALE VARIANTE NORMATIVA DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) - PROVVEDIMENTO DI VERIFICA

RUP: *Cossettini Paola - Area Risorse Idriche e Igiene Ambientale*

Responsabile Procedimento L.241/1990 : *Cossettini Paola - Area Risorse Idriche e Igiene Ambientale*

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

**IL DIRETTORE (Area Risorse Idriche e Igiene Ambientale)**

**PREMESSE**

**Dato atto**

- con deliberazione n. 496 del 13.04.2023 la Giunta Comunale ha approvato le linee di indirizzo per l'avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., di redazione del nuovo Documento di Piano e delle varianti del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole quali atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, nonché per l'avvio del relativo procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).
- con deliberazione n. 1358 del 06.11.2025 la Giunta Comunale ha revocato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 quinquies della Legge 241/90 e s.m.i., la deliberazione di Giunta Comunale n. 496 del 13.04.2023 e, contestualmente, ha approvato le linee di indirizzo per l'avvio del procedimento di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), con avvio del procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art.12, Titolo II, Parte II del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.;
- la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio dell'Unione Europea del 27/06/2001, il D. Lgs. n. 152 del 03/04/2006 e s.m.i. e la L.R. 11/03/2005 n. 12 e s.m.i. prevedono la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di Piani e Programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile e assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente;
- ai sensi del comma 2 bis, articolo 13 della L.R. 13 marzo 2012, n. 4, le varianti al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole sono di norma soggette a Verifica di Assoggettabilità a VAS come previsto dall'articolo 12 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i. fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della Valutazione Ambientale Strategica di cui all'articolo 6, comma 2, dello stesso Decreto;
- la variante in oggetto non rientra esplicitamente nelle fattispecie per cui è prevista l'esclusione sia dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica sia dalla Verifica di Assoggettabilità come enucleate nel paragrafo 2.3 della D.G.R. n. IX/3836 del 25/07/2012; Tuttavia buona parte delle modifiche introdotte, riguardanti esclusivamente la norma del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole e non la disciplina puntuale di specifiche aree mappate all'interno degli elaborati cartografici, appaiono rientrare nel campo degli adeguamenti normativi alla pianificazione sovraordinata, rettifica o ancora ad interpretazioni autentiche di disposizioni normative tra loro contrastanti e pertanto esclusi dalle procedure di VAS e di Verifica ai sensi del corpus normativo vigente;
- in ogni caso, la suddetta parziale variante normativa delle Norme di attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente PGT, anche a scopo cautelativo, è stata sottoposta a procedura di Verifica di Assoggettabilità VAS;

**Dato inoltre atto che**,
in relazione alla proposta di variante normativa in oggetto:

- il Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica Generale è – ai fini VAS – "Autorità Procedente" in quanto responsabile dell'Ufficio che recepisce, adotta ed approva, per il Comune di Milano, la suddetta variante;
- ai sensi della D.G.R. IX/761 del 10/11/2010, ai fini VAS, l'"Autorità Competente" è individuata all'interno dell'Ente con atto formale correlato alla formazione del Piano o Programma;
- con Determinazione della Direzione Generale n. 493 del 31/01/2022 è stata esplicitamente prevista, tra le competenze dell'Area Risorse Idriche e Igiene Ambientale della Direzione Verde e Ambiente, la "gestione delle procedure di VAS (Valutazione Ambientale Strategica) in qualità di autorità competente";
- il Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica Generale, nella sua qualità di "Autorità Procedente", ha individuato – con Determinazione Dirigenziale n. 3467 del 03/05/2022 – il Direttore dell'Area Risorse Idriche e Igiene Ambientale dell'allora Direzione Transizione Ambientale (oggi Direzione Verde e


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

Ambiente) quale “Autorità Competente” per le procedure di VAS e per le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS relative a tutti i Piani e Programmi di competenza dell’Area Pianificazione Urbanistica Generale;

**Considerato che**

- con Prot. 14/11/2025.0591819.I il Direttore dell’Area Pianificazione Urbanistica Generale in qualità di Autorità Procedente ha avviato il procedimento, ai sensi dell’art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i., di redazione della parziale variante normativa alle Norme di attuazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente e il relativo procedimento di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) in data 19/11/2025, dandone comunicazione mediante pubblicazione del relativo Avviso sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n. 47, sul Corriere della Sera, sull’Albo Pretorio on-line, sul sito web del Comune di Milano e sul sito SIVAS di Regione Lombardia;
- con Determina Dirigenziale 14 del 07/01/2026 sono stati individuati i soggetti competenti in materia ambientale, gli enti territorialmente interessati, i soggetti funzionalmente interessati al procedimento e i singoli settori del pubblico interessati all’iter di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della Direttiva 2001/42/CE e del D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 e s.m.i., per la redazione della parziale variante normativa delle norme di attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT);
- con la medesima Determina si è inoltre dato atto che le modalità di svolgimento della Verifica di Assoggettabilità a VAS e le modalità di informazione e comunicazione sono definite secondo il percorso metodologico-procedurale di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni dettato dalle disposizioni regionali di determinazione procedurale di VAS di piani e programmi, di cui alla D.G.R. n. VIII/6420 del 27/12/2007 così come modificata ed integrata dalla D.G.R. n. VIII/10971 del 30/12/2009, dalla D.G.R. n. IX/761 del 10/11/2010 e dalla D.G.R. n. IX/3836 del 25/07/2012;
- con Prot. 23/07/2026.0429387.I. in data 23/07/2026 è stata presentata da parte di AMAT . Agenzia Mobilità Ambiente e Territorio la proposta di parziale variante normativa delle Norme di attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente PGT;
- al fine della consultazione è stato messo a disposizione il Rapporto Preliminare, tramite pubblicazione sul sito internet regionale (SIVAS) e sul sito internet comunale, nonché mediante deposito in libera visione, presso gli Uffici comunali di via Sile n. 8 al 7° piano (Area Pianificazione Urbanistica Generale – Autorità Procedente) e al 3° piano (Area Risorse Idriche e Igiene Ambientale– Autorità Competente), a decorrere dal 24/07/2026 al 22/08/2026, termine prorogato di ulteriori 15 giorni fino al 11/09/2026, per assicurare, in considerazione del periodo estivo, la massima partecipazione possibile al procedimento sia da parte degli Enti e Soggetti competenti che da parte del pubblico;
- in data 04/09/2026 si è svolta la seduta della Conferenza di Verifica volta ad illustrare il Rapporto Preliminare e finalizzata all’acquisizione di pareri, contributi ed osservazioni nel merito, il cui verbale di seduta è allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (Allegato 3);
- sono pervenuti entro i termini n. 65 (sessantacinque) contributi ed osservazioni trasmessi da soggetti competenti in materia ambientale, enti territoriali, soggetti funzionalmente interessati e dalla cittadinanza;
- tutti i contributi, depositati in atti presso gli Uffici comunali, sono stati analizzati e suddivisi in base all’attinenza dei contenuti alla procedura di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica e allegati, integralmente, al presente Provvedimento (Allegato 2);
- i contributi pertinenti ad aspetti significativi per la verifica di assoggettabilità a VAS sono stati successivamente suddivisi in singole osservazioni in funzione del tema trattato, analizzati e puntualmente controdedotti ai fini del presente provvedimento;
- le osservazioni non inerenti alla Verifica di Assoggettabilità a VAS, in quanto concernenti aspetti di carattere progettuale che non influenzano gli esiti delle valutazioni ambientali, saranno considerate nelle fasi procedurali successive;
- l’elenco dei contributi e delle osservazioni, così come l’esito delle analisi e delle controdeduzioni di cui ai punti precedenti, sono riportati nell’Allegato 1 "Relazione Istruttoria del Provvedimento di verifica di


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

Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT)", (di seguito Relazione Istruttoria), quale parte integrante e sostanziale del medesimo provvedimento;

- In data 18/09/2026 (Prot. n. 0524285.E.1) si è conclusa positivamente la procedura di V.Inc.A a seguito della prevalutazione positiva dell'Allegato E da parte del Settore Qualità dell'Aria, Rumore ed Energia della Città Metropolitana di Milano, in qualità di Autorità Competente per la V.Inc.A.;

**Considerato che**

l'Autorità Competente per la VAS esprime il parere contenuto nel presente Decreto basandosi sugli esiti e sulle risultanze delle attività tecnico-istruttorie svolte in collaborazione con l'Autorità Procedente, aventi ad oggetto l'esame dei contenuti del Piano, del relativo Rapporto Preliminare, nonché dei pareri, contributi e osservazioni pervenuti in fase di consultazione;

Valutato il complesso delle informazioni che emergono dalla documentazione prodotta, nonché le risultanze della seduta della Conferenza di Verifica;

**Per tutto quanto sopra esposto**

**VISTO**

- ✔ la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;

- ✔ il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., e in particolare il Titolo II, avente ad oggetto "La Valutazione Ambientale Strategica";

- ✔ la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., avente ad oggetto "Legge per il governo del territorio", ed in particolare l'art. 4, avente ad oggetto "Valutazione ambientale dei piani";

- ✔ la Deliberazione del Consiglio Regionale del 13 marzo 2007, n. 8/351, che ha approvato gli indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi in attuazione del comma 1 dell'art. 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12;

- ✔ la Deliberazione della Giunta Regionale del 27 dicembre 2007, n. 8/6420, che ha approvato la "Determinazione della procedura di Valutazione Ambientale di piani e programmi", come modificata dalla Deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. 8/10971 del 30 dicembre 2009 ed entrambe, successivamente, modificate ed integrate dalla Deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. 9/761 del 10 novembre 2010;

- ✔ la D.G.R. n. IX/3836 del 25/7/2012 "Approvazione Allegato 1u - Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) - Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole";

- ✔ D.d.s. 13701 del 14/12/2010 "L'applicazione della valutazione ambientale di piani e programmi -VAS nel contesto comunale";

- ✔ la Deliberazione della Giunta Regionale n. XII/1504 del 04/12/2023 di aggiornamento dei criteri attuativi per la pianificazione comunale;

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

- ✔ l'articolo 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- ✔ lo Statuto del Comune di Milano;

**DETERMINA**

- di esprimere, ai sensi dell'art. 12 comma 4 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i., nonché secondo quanto previsto dalla Deliberazione del Consiglio Regionale del 13 Marzo 2007 n. VIII/351 e dalla Deliberazione di Giunta Regionale del 27 Dicembre 2007 n. VIII/6420, così come modificata dalla Deliberazione di Giunta Regionale del 30 dicembre 2009 n.VIII/10971 e dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. IX/761 del 10 novembre 2010, oltre che dalla Deliberazione di Giunta Regionale del 25 Luglio 2012 n. IX/3836, parere di non assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica della Parziale Variante normativa delle norme di attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT);
- di recepire nel Rapporto Preliminare e relativi allegati le indicazioni contenute nella Tabella 3 Cap. 3 della Relazione Istruttoria (Allegato 1);
- che l'Autorità Procedente provveda a comunicare il presente parere ai Soggetti competenti in materia ambientale, agli Enti territorialmente interessati e agli ulteriori Soggetti funzionalmente interessati, individuati con Determinazione Dirigenziale 14 del 07/01/2026;
- che l'Autorità Procedente provveda alla messa a disposizione del presente provvedimento per mezzo di pubblicazione sul sito internet del Comune di Milano e della Regione Lombardia (SIVAS), nonché all'Albo Pretorio Comunale.

IL DIRETTORE (Area Risorse Idriche e Igiene Ambientale)
Paola Cossettini (Dirigente Adottante)

IL DIRETTORE (Area Pianificazione Urbanistica Generale)
Marino Bottini (Resp. di concerto)

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

**ALLEGATO 1**

# RELAZIONE ISTRUTTORIA DEL PROVVEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) RELATIVO ALLAPROPOSTA DI PARZIALE VARIANTE NORMATIVA DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2001/42/CE E D.LGS N. 152 DEL 2 APRILE 2006 E S.M.I.



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

**SOMMARIO**

**1. ASPETTI PROCEDURALI ..... 3**

1.2. Soggetti coinvolti e partecipazione del pubblico ..... 3

1.3. Consultazione e partecipazione ..... 6

**2. CONTENUTI DEL RAPPORTO PRELIMINARE** ..... 8

2.1 Verifica dell'interferenza con i siti Rete Natura 2000 e con la rete ecologica regionale ..... 9

2.2 Identificazione dei possibili effetti ambientali generati dalla variante ..... 10

**3. LE VALUTAZIONI SVOLTE DALLE AUTORITA' COMPETENTE E PROCEDENTE PER LA VAS CIRCA LE OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI DEI SOGGETTI DELLA CONSULTAZIONE PUBBLICA ..... 15**

**4 CONCLUSIONI ..... 42**



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

## 1. ASPETTI PROCEDURALI

La presente Relazione Istruttoria costituisce parte integrante del provvedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della *"Parziale Variante Normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT)"*. Essa rappresenta il risultato dell'attività tecnico-istruttoria svolta in collaborazione tra l'Autorità Competente e l'Autorità Procedente per la VAS.

Tale attività, in conformità con l'art. 15 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., si è basata sulla valutazione di tutta la documentazione presentata, nonché delle osservazioni, dei suggerimenti e dei contributi inoltrati in sede di consultazione pubblica.

Ai sensi del comma 2 bis, articolo 13 della L.R. 13 marzo 2012, n. 4, le varianti al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole sono di norma soggette a Verifica di Assoggettabilità a VAS, come previsto dall'articolo 12 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i. fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'articolo 6, comma 2, dello stesso Decreto.

La variante non rientra esplicitamente nelle fattispecie per cui è prevista l'esclusione sia dalla procedura di VAS sia dalla Verifica di Assoggettabilità, come enucleate nel paragrafo 2.3 della sopracitata D.G.R. n. IX/3836 del 25/07/2012; in ogni caso si è ritenuto a scopo cautelativo di assoggettare la variante a procedura di Verifica di assoggettabilità.

Si ricorda, inoltre, che con Determina Dirigenziale n. 3467 del 03/05/2022 è stata individuata l'Area Risorse Idriche e Igiene Ambientale, nella persona del Direttore di Area, quale Autorità Competente per le procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, relativamente a tutti i Piani e Programmi di competenza dell'Area Pianificazione Urbanistica Generale.

### 1.1 AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

In data 06/11/2025 con Deliberazione n. 1358 la Giunta Comunale ha approvato la revoca, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 quinquies della Legge 241/90 e s.m.i., della deliberazione di Giunta Comunale n. 496 del 13/04/2023 e ha contestualmente approvato le linee di indirizzo per l'avvio del procedimento di *"Parziale Variante Normativa delle Norme di Attuazione del Piano del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente PGT"* – con avvio del procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art.12, Titolo II, Parte II del D.Lgs.152/2006 e s.m.i. – e le indicazioni per l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 19, commi 4 e 5, all'art. 21, comma 8 e all'art. 23, comma 4 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente.

### 1.2. SOGGETTI COINVOLTI E PARTECIPAZIONE DEL PUBBLICO

Con Determinazione Dirigenziale n. 14 del 07/01/2026, l'Autorità Procedente d'intesa con l'Autorità Competente, con riferimento al procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ha individuato i soggetti competenti in materia ambientale, gli enti territorialmente interessati, i soggetti funzionalmente interessati al procedimento e i singoli settori del pubblico interessati all'iter di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi della Direttiva 2001/42/CE e del D.lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 e s.m.i., riportati nella tabella seguente:



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

| **Soggetti da consultare obbligatoriamente:** |
|---|
| **Soggetti competenti in materia ambientale** |
| • ARPA Lombardia – Dipartimento di Milano e Monza Brianza<br>• ATS Milano – Città di Milano<br>• Parco Nord Milano<br>• Parco Agricolo Sud Milano<br>• PLIS Media Valle del Lambro<br>• Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano |
| **Enti territorialmente interessati** |
| • Regione Lombardia – Direzione Generale Territorio e sistemi verdi<br>• Regione Lombardia – Direzione Generale Sicurezza e Protezione Civile<br>• Città Metropolitana di Milano – Area Pianificazione e Sviluppo Economico – Settore Pianificazione territoriale generale e rigenerazione urbana<br>• Città Metropolitana di Milano – Area Ambiente e Tutela del Territorio – Settore Qualità dell'aria rumore ed energia<br>• Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po<br>• Comuni di Arese, Baranzate, Bollate, Novate Milanese, Cormano, Bresso, Cinisello Balsamo, Cusano Milanino, Sesto San Giovanni, Cologno Monzese, Vimodrone, Segrate, Peschiera Borromeo, San Donato Milanese, Opera, Rozzano, Assago, Buccinasco, Corsico, Cesano Boscone, Trezzano sul Naviglio, Cusago, Settimo Milanese, Pero, Rho<br>• Municipi 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 del Comune di Milano |
| **Soggetti funzionalmente interessati da invitare alla Conferenza di Verifica** |
| • Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC)<br>• Ente Nazionale per l'Assistenza al Volo (ENAV)<br>• ATO Ufficio d'Ambito della Città Metropolitana di Milano<br>• AIPO<br>• Consorzio Est Ticino Villoresi<br>• Autostrada Pedemontana Lombarda<br>• Satap Spa Autostrade A4 Torino/Milano<br>• Società Bre.Be. Mi. S.p.A.<br>• TEEM S.p.A. |



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

- RFI S.p.A.
- Trenitalia S.p.A.
- FNM S.p.A.
- Trenord Srl
- Metro 5 S.p.A.
- Agenzia di Bacino del TPL del Bacino della Città Metropolitana di Milano, Monza e Brianza, Lodi e Pavia
- Terna S.p.A.
- Unareti S.p.A.
- A2A S.p.A
- ANAS
- AMSA
- Aler Milano
- Fiera Milano
- Poste Italiane S.p.A.
- MM S.p.A.
- A.T.M. S.p.A.
- SO.GE.MI S.p.A.
- SEA S.p.A.
- Milano Sport S.p.A.
- Milano Ristorazione S.p.A.
- Milano Serravalle S.p.A.
- Navigli Lombardi Scarl
- Agenzia del Demanio
- Provveditorato agli Studi
- Prefettura di Milano
- SPV Linea M4 S.p.A.
- Cap Holding S.p.A.
- Arexpo S.p.A.
- Fondazione Milano Cortina 2026

**Singoli settori del pubblico interessati all'iter decisionale**



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

| |
|---|
| Associazioni ambientaliste riconosciute a livello nazionale |
| Associazioni delle categorie interessate |
| Ordini e collegi professionali |
| Consorzi irrigui, di bonifica e di depurazione |
| Università ed enti di ricerca |
| Soggetti gestori dei servizi pubblici operanti sul territorio di Milano |
| Singoli cittadini o associazioni di cittadini ed altre forme associate di cittadini che possono subire gli effetti della procedura decisionale in materia ambientale o che abbiano un interesse in tale procedura |

Con la medesima determinazione si è dato atto che le modalità di svolgimento della verifica, nonché i canali di informazione e comunicazione, sono definiti in conformità al percorso metodologico di partecipazione e diffusione dettato dalle disposizioni regionali in materia di VAS (D.G.R. n. VIII/6420 del 27/12/2007, come successivamente modificata e integrata dalle D.G.R. n. VIII/10971 del 30/12/2009 e n. IX/761 del 10/11/2010 e dall'allegato 1 della DGR n. IX/3836 del 25.7.2012 e Decreto della Direzione Generale Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia n. 13071 del 14/12/2010).

### 1.3. CONSULTAZIONE E PARTECIPAZIONE

In data 24/07/2026, l'Autorità Procedente ha messo a disposizione il Rapporto Preliminare, elaborato ai fini della procedura in oggetto, mediante pubblicazione sul sito regionale SIVAS, sul portale del Comune di Milano e tramite deposito per la libera visione presso gli uffici comunali, fissando il periodo per la presentazione di eventuali osservazioni dal 24/07/2026 al 11/09/2026.

In data 04/09/2026 si è svolta in modalità asincrona la seduta della Conferenza di Verifica finalizzata all'illustrazione del documento e alla raccolta di pareri, contributi e osservazioni da parte di Soggetti competenti in materia ambientale, enti territorialmente interessati, soggetti funzionalmente interessati e singoli cittadini. A seguito della pubblicazione sono pervenuti complessivamente 65 contributi.

La valutazione di merito è riportata nel Capitolo 3.

| N. | Protocollo Generale Comune di Milano | ISTANTE |
|---|---|---|
| **1** | 27/07/2026.0481820.E | Cittadino/a 1 |
| **2** | 25/08/2026.0478952.E | ATO - Ufficio d'Ambito della Città Metropolitana di Milano |
| **3** | 25/08/2026.0478958.E. | Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi |
| **4** | 01/09/2026.0487558.E. | INU - Istituto Nazionale di Urbanistica |
| **5** | 02/09/2026.0488921.E. | Consigliere Comunale - Sacerdoti |
| **6** | 03/09/2026.0491741.E.2<br>03/09/2026.0491741.E.3<br>03/09/2026.0491741.E.4 | Unareti S.p.A. |
| **7** | 04/09/2026.0494819.E. | Silvana Gabusi - Associazione Gruppo Verde San Siro (AGVSS) |
| **8** | 07/09/2026.0496106.E. | Cap Holding |
| **9** | 07/09/2026.0496137.E.1 | Cittadino/a 2 |
| **10** | 07/09/2026.0496157.E.1 | Cittadino/a 3 |



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

| N. | Protocollo Generale Comune di Milano | ISTANTE |
|---|---|---|
| 11 | 07/09/2026.0496192.E. | Cittadino/a 4 |
| 12 | 07/09/2026.0496196.E. | Cittadino/a 5 |
| 13 | 07/09/2026.0497294.E. | Cittadino/a 6 |
| 14 | 08/09/2026.0499954.E.3 | Nicolas Rodriguez - Nexity Milano Parco delle Cave |
| 15 | 08/09/2026.0501073.E.2 | Carlo Bacchini - R4M engineering srl |
| 16 | 09/09/2026.0502165.E. | Arch. Sonia Occhipinti - Le Giardiniere APS |
| 17 | 09/09/2026.0502267.E. | Cittadino/a 7 |
| 18 | 09/09/2026.0502282.E. | Cittadino/a 8 |
| 19 | 10/09/2026.0505285.E. | Dott. Mattia Gatti - Sicet Milano |
| 20 | 10/09/2026.0505313.E. | Arch. Giancarlo Curiale - Com. Vaiano Valle Respira |
| 21 | 10/09/2026.0505327.E.1 | Cittadino/a 9 |
| 22 | 10/09/2026.0505436.E. | Alma De Carli - Cima Tosa S.r.l. |
| 23 | 11/09/2026.0509135.E | Marco Donzelli - RFI |
| 24 | 11/09/2026.0509140.E | Tiziano Cortella - New Tacito s.r.l. |
| 25 | 11/09/2026.0509152.E | Tiziano Cortella - Creare s.r.l. |
| 26 | 11/09/2026.0509170.E | Tiziano Cortella - Ziro s.r.l. |
| 27 | 11/09/2026.0509209.E | Tiziano Cortella - Hommi s.r.l. |
| 28 | 11/09/2026.0509222.E.1<br>11/09/2026.0509222.E.2 | Ministero della Cultura - SABAP MIlano |
| 29 | 11/09/2026.0509407.E | Unareti S.p.A. |
| 30 | 11/09/2026.0509418.E | Cittadino/a 10 |
| 31 | 11/09/2026.0509429.E | Dott. Rocco Alessandro Roggia - Roseto s.r.l. |
| 32 | 11/09/2026.0509487.E<br>11/09/2026.0509487.E.4 | Società di Progetto Brebemi S.p.A. |
| 33 | 11/09/2026.0509498.E | Francesca Oggionni - Presidente Ordine A.F. |
| 34 | 11/09/2026.0509504.E | Gulli RE srl |
| 35 | 11/09/2026.0509507.E | Fintek spa |
| 36 | 11/09/2026.0509515.E | Tecnidea spa |
| 37 | 11/09/2026.0509530.E | Cittadino/a 11 |
| 38 | 11/09/2026.0509540.E | Milano Skyline s.r.l. |
| 39 | 11/09/2026.0509546.E | Unipol Investimenti SGR S.p.A. |
| 40 | 11/09/2026.0509549.E | Cittadino/a 12 |
| 41 | 11/09/2026.0509554.E | Aspesi Unione Immobiliare |
| 42 | 11/09/2026.0509558.E | Cittadino/a 13 |
| 43 | 11/09/2026.0509560.E | Ca.Thorr srl |
| 44 | 11/09/2026.0509567.E | Cittadino/a 14 |
| 45 | 11/09/2026.0509573.E | Parcheggio Tesio - Harar |
| 46 | 11/09/2026.0509582.E | Stemax srl |
| 47 | 11/09/2026.0509589.E | Abitare Coop |
| 48 | 11/09/2026.0509600.E | Immaginare srl |
| 49 | 11/09/2026.0509605.E | Savona 105 srl |
| 50 | 11/09/2026.0509613.E | ABITARE IN DEVELOPMENT 4 Srl |
| 51 | 11/09/2026.0509616.E.7<br>11/09/2026.0509616.E.8 | AssoLombarda |
| 52 | 11/09/2026.0509626.E | Salomone Sviluppo srl |
| 53 | 11/09/2026.0509636.E | Giunta Municipio 7 |
| 54 | 11/09/2026.0509647.E | ATS Città Metropolitana Milano |
| 55 | 11/09/2026.0509680.E | Parco Agricolo Sud Milano |
| 56 | 14/09/2026.0512997.E. | Cittadino/a 15 |
| 57 | 14/09/2026.0513087.E. | BEL S.p.A. |



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

| N. | Protocollo Generale Comune di Milano | ISTANTE |
|---|---|---|
| **58** | 14/09/2026.0513119.E.1 | Investire SGR S.p.a. |
| **59** | 14/09/2026.0513132.E | GMC Holding S.r.l. |
| **60** | 14/09/2026.0513151.E | Accursio S.r.l. |
| **61** | 14/09/2026.0513157.E.1<br>14/09/2026.0513157.E. | Associazione Laboratorio Ambiente |
| **62** | 14/09/2026.0513162.E. | Confindustria Assoimmobiliare |
| **63** | 14/09/2026.0513179.E.1<br>14/09/2026.0513179.E.2 | Investire SGR S.p.a. |
| **64** | 14/09/2026.0513202.E. | Mario Bolchini - AGVSS Associazione Gruppo Verde San Siro |
| **65** | 14/09/2026.0513232.E.1<br>14/09/2026.0513232.E.2 | Assimpredil ANCE |

Tabella 1 – Elenco dei contributi prevenuti a seguito della messa a disposizione del Rapporto preliminare

## 2. CONTENUTI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

Il Rapporto Preliminare è finalizzato da un lato all'identificazione di possibili effetti significativi derivabili dall'attuazione delle previsioni urbanistiche, dall'altro alla garanzia del coinvolgimento e della possibilità di intervento, all'interno della procedura, degli enti territorialmente interessati, dei soggetti aventi competenze ambientali e del pubblico.

Il livello degli interventi proposti dalla variante è esclusivamente di carattere urbanistico e si riferisce pertanto alla sola disciplina normativa delle potenziali aree coinvolte, non riferibile a caratteri ed informazioni progettuali e singole previsioni localizzative proprie di fasi procedimentali successive da attuarsi tramite strumenti di pianificazione attuativa e/o titoli edilizi diretti.

Una consistente parte delle modifiche proposte appare rientrare nel campo degli adeguamenti normativi alla pianificazione sovraordinata o di rettifica o di interpretazioni autentiche di disposizioni normative tra loro contrastanti. In particolare, ci si riferisce:

- alla modifica/specifica di alcune definizioni di parametri urbanistici ed edilizi (art.5 e conseguenti artt. 19, 21 e 23 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole);
- all'esplicitazione/migliore specifica di disposizioni normative (specifica della corresponsione di servizi in sito per le GFU e per i Piani Attuativi Obbligatori di cui all'art. 7 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole; perequazione di diritti edificatori per le aree in fascia di rispetto del reticolo idrografico di cui all'art. 50 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole; disciplina degli ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati di cui all'art. 52 del PdR);
- al recepimento di normativa o pianificazione sovraordinata (parcheggi privati per funzioni commerciali e normativa sul commercio di cui agli artt. 30 e 31 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole; PTC Parco Nord di cui all'art. 35 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole);
- all'introduzione di modifiche di carattere amministrativo non suscettibili di produrre effetti ambientali (scomputi di SL per servizi privati, attività artigianali e di somministrazione di cui all'art. 15 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole; modalità di modifica/integrazione del catalogo dei servizi di cui all'art. 5 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi; proporzione dotazione servizi da non computare entro indice 0,35 mq/mq di cui all'art. 11 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi; modalità di attuazione



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

del PGT cui all'art. 13 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole; riazzonamento per dimissione di servizi pubblici di cui all'art. 53 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole);

- all'introduzione di modifiche di carattere amministrativo non suscettibili di produrre effetti ambientali alla scala del PGT ma che dovranno essere valutati all'interno di procedure ambientali di Pianificazione Attuativa già previste o eventualmente dovute (disposizioni per i Piani Attuativi Obbligatori 1/a, 1/b e 1/c di cui all'art. 26 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole; trasferimenti volumetrici da GFU Piazza d'armi ad aree comprese nel Piano Straordinario per la Casa accessibile di cui all'art. 16 Norme di attuazione del Piano delle Regole).

Nel Rapporto Preliminare di VAS, è stato possibile condurre unicamente valutazioni pertinenti alla scala di parziale variante normativa, diversificate a seconda della componente territoriale o ambientale trattata, che potranno/dovranno trovare appropriata declinazione e miglior approfondimento nella fase di pianificazione attuativa e progettazione delle opere edilizie, sedi nella quale saranno definite in maniera univoca le scelte localizzative e le relative funzioni urbanistiche da insediare.

In linea generale si tratta di una proposta di parziale variante di carattere "normativo", non emergono aspetti di particolare interazione con il quadro di riferimento programmatico, non si rilevano né elementi di incoerenza specifica, né possibilità significative di contribuire al perseguimento delle strategie di sostenibilità ambientale comuni a tutti gli strumenti di pianificazione generale di rango regionale, metropolitano e comunale (come il miglioramento della qualità dell'aria, la riduzione delle emissioni climalteranti, l'abbattimento dell'inquinamento acustico, la tutela della biodiversità).

In particolare, il Rapporto Preliminare ambientale si articola nei seguenti contenuti principali:

- Inquadramento normativo VAS e impostazione metodologico – procedurale del percorso integrato variante PGT/verifica VAS
- Descrizione sintetica degli interventi contenuti nella variante
- Quadro normativo e pianificatorio di riferimento
- Quadro territoriale ambientale di riferimento
- Identificazione e valutazione dei possibili effetti ambientali generati dalla variante al PGT
- Verifica delle interferenze con i siti Rete Natura 2000 e con la Rete Ecologica Regionale
- Sintesi degli elementi emersi

Il documento è corredato dai seguenti allegati:

- Allegato 1 – Quadro programmatico e pianificatorio di riferimento
- Allegato 2 – Quadro territoriale e ambientale di riferimento
- Allegato 3 – Format screening semplificato V.Inc.A

Di seguito si riporta un riepilogo dei principali contenuti.

### 2.1 VERIFICA DELL'INTERFERENZA CON I SITI RETE NATURA 2000 E CON LA RETE ECOLOGICA REGIONALE

In relazione alla verifica delle interferenze con i Siti Rete Natura 2000 e con la Rete Ecologica Regionale/Metropolitana il territorio di Milano non è interessato direttamente dalla presenza di Siti di Importanza Comunitaria (SIC), da Zone di Protezione Speciale (ZPS) e da Zone Speciali di Conservazione (ZSC),



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

le più vicine delle quali risultano essere, calcolate in linea d'aria dal punto di confine comunale più vicino, il Fontanile Nuovo ed il Bosco di Cusago (a cica 2.400 metri), Bosco di Vanzago (a circa 5.800 metri), la Pineta di Cesate (a circa 6.000 metri) e le Sorgenti della Muzzetta (a circa 6.600 metri).

Non si prevede la generazione di alcun effetto perturbativo sugli elementi della RER e REM più prossimi, data la loro distanza e la presenza di barriere infrastrutturali e insediative.

La variante interessa anche aree ricadenti nel perimetro del Parco Nord, in particolare all'interno delle Zone Edificate. Pur configurandosi una potenziale interferenza con gli Elementi di II livello della RER e con la REM, gli effetti sono da ritenersi non significativi, in quanto, rispetto alla disciplina vigente:

- nelle "Zone Edificate" e nelle "Zone di Riorganizzazione Funzionale" l'eventuale capacità edificatoria/SL esistente potrà essere trasferita nelle medesime zone e le relative aree dovranno essere cedute all'Ente Parco Nord per l'ampliamento del Parco stesso;
- non vengono ammesse destinazioni d'uso relative a funzioni logistiche e produttive e Datacenter nelle "Zone Edificate" e delle "Zone di Riorganizzazione Funzionale".

Ai sensi dell'art. 35 delle NdA del Piano delle Regole all'interno del Parco Agricolo Sud Milano e Parco Nord Milano si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici dei relativi PTC dei Parchi medesimi che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su previsioni difformi.

Gli strumenti urbanistici attuativi ed i titoli edilizi diretti riferiti a previsioni specifiche su singole localizzazioni successivamente definite dovranno procedere all'espletamento della procedura di volta in volta ritenuta applicabile al caso in esame ai sensi della normativa vigente in materia di V.inc.A. (prevalutazione, screening o valutazione appropriata), con particolare riferimento agli elementi della RER e della REM.

## 2.2 IDENTIFICAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI AMBIENTALI GENERATI DALLA VARIANTE

Di seguito si riportano le principali valutazioni dei possibili effetti ambientali della proposta di variante, così come illustrate nel Rapporto Preliminare, con riferimento alle singole componenti ambientali.

<u>Suolo</u>

La proposta di parziale variante appare migliorativa in termini di tutela del suolo.

La ridefinizione delle aree interne agli isolati rafforza la tutela delle superfici libere e limita la saturazione dei lotti e l'impermeabilizzazione diffusa.

Nei tessuti dei Nuclei di Antica Formazione (NAF), compatti a cortina degli Ambiti contraddistinti da un Disegna Urbano Riconoscibile (ADR) e negli Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU) lett. a comma 2 dell'art. 23, la fascia perimetrale di 20 metri preserva la continuità delle aree libere interne.

Nei tessuti ad impianto aperto e città giardino (ADR) e Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU) lett. b comma 2 dell'art. 23, la ridefinizione delle aree interne agli isolati, estese all'intero isolato delimitato dallo spazio pubblico, rafforza il perimetro di tutela. La maggiore tutela del patrimonio edilizio storico e del paesaggio urbano consolidato, unitamente alla preservazione delle aree libere interne agli isolati ed al contenimento del carico insediativo, produce ricadute positive in termini di consumo di suolo.

Nelle aree destinate a servizi sono sempre ammesse zone pedonali, piste ciclabili e aree verdi pubbliche, semplificando l'iter procedurale previsto dalla LR12/2005 (senza passaggio per il Consiglio Comunale).



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

Relativamente alle aree comprese all'interno del Parco Nord Milano la variante consentirà una maggiore tutela del suolo libero e del verde anche attraverso il trasferimento dei diritti edificatori verso le zone edificate.

La cessione delle aree a pertinenza indiretta al Comune avviene contestualmente all'utilizzo dei diritti edificatori, con asservimento volumetrico dell'area di origine a quella di destinazione, limitando possibili usi speculativi.

Acque

La proposta di parziale variante normativa appare complessivamente migliorativa in termini di tutela della componente idrica.

La ridefinizione delle aree interne agli isolati limita l'impermeabilizzazione e tutela le superfici permeabili con possibile miglioramento della permeabilità dei suoli. La tutela riguarda sia i tessuti compatti sia quelli aperti, estendendosi, nei secondi, all'intero isolato.

Anche la disciplina del Parco Nord Milano contribuisce alla tutela della permeabilità del suolo libero.

L'ammissione di aree verdi pubbliche nelle aree destinate a servizi rafforza ulteriormente la permeabilità.

Ecosistemi

La proposta di parziale variante normativa presenta effetti complessivamente positivi, dato che le disposizioni modificative relative alle aree del Parco Nord Milano consentono una maggiore tutela del suolo libero (non ancora edificato ma edificabile) e del verde. La possibilità di trasferire i diritti edificatori può favorire lo sviluppo della rete ecologica e della rete verde di livello comunale e sovracomunale, rafforzando così la biodiversità sul territorio.

In questo senso ulteriore contributo alla costruzione di reti verdi ed ecosistemiche può giungere dalla tutela delle fasce del reticolo idrografico e l'ammissibilità su aree destinate a servizio - sempre ed in ogni tessuto - anche di aree verdi ad uso pubblico.

Adattamento climatico

Alcune disposizioni favoriscono il mantenimento o l'incremento di spazi aperti, superfici permeabili e dotazioni verdi.

Nel complesso, le modifiche proposte non appaiono consentire la quantificazione degli effetti sull'adattamento climatico.

In assenza di informazioni quantitative circa l'effettiva applicazione delle nuove disposizioni e la localizzazione degli interventi che ne deriveranno, non risulta tuttavia possibile valutare in maniera puntuale le ricadute sulle componenti ambientali né stimare gli effetti attesi in termini di adattamento ai cambiamenti climatici, saranno quindi valutabili nella fase attuativa e attraverso le specifiche scelte progettuali.

Paesaggio

La ridefinizione delle aree interne agli isolati e delle indicazioni di intervento produce ricadute positive in termini di tutela paesaggistica, preservando la configurazione degli spazi liberi e la qualità percettiva e ambientale dei fronti interni, in coerenza con la struttura morfologica del tessuto consolidato.

Nei NAF, tessuti compatti a cortina e ARU lett. a, la fascia di 20 m garantisce una salvaguardia più precisa della configurazione degli spazi liberi.



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

Si prevede un maggiore controllo degli esiti morfologici e paesaggistici degli interventi limitando i casi di modifica e derogabilità delle indicazioni morfologiche.

La disciplina di tutela del Piano delle Regole viene estesa anche alle aree e agli interventi del Piano dei Servizi salvo eccezioni specifiche.

Altro effetto migliorativo riguarda una maggiore attenzione nei processi di trasformazione urbana tramite l'introduzione di requisiti qualitativi sulle aree cedute, l'asservimento volumetrico tra aree di origine e destinazione e un maggiore controllo sul trasferimento dei diritti edificatori.

Il ricorso alla pianificazione attuativa per determinati superamenti degli indici riduce la discrezionalità e aumenta il controllo pubblico.

In generale si garantisce un controllo più stringente degli esiti paesaggistici.

Si favorisce inoltre l'orientamento verso il recupero e la valorizzazione del patrimonio storico limitando gli impatti sul patrimonio urbano consolidato.

La variante normativa rafforza i limiti alla densificazione anche attraverso la definizione di densità edilizie massime per demolizione e ricostruzione, la non ammissibilità del cambio d'uso delle autorimesse che, per le loro caratteristiche dimensionali, generano volumetrie impattanti sul tessuto urbano esistente incrementando il carico insediativo, e un maggiore controllo delle superfici accessorie e dei servizi privati per evitare incrementi volumetrici strumentali.

Il rispetto del limite del 10% di SL destinata a servizi rispetto alle funzioni libere può rappresentare un vincolo alla realizzazione di nuovi servizi pubblici o privati di interesse pubblico.

All'interno delle aree del Parco Nord è prevista la limitazione dell'insediamento di funzioni considerate ad alto impatto, non ammettendo destinazioni d'uso come logistiche, produttive e data center nelle zone individuate dal PTC, rafforzando la tutela paesaggistica.

La disciplina relativa all'insediamento di funzioni per la sostenibilità economica e il supporto a servizi pubblici viene estesa anche agli interventi previsti all'interno del Parco Agricolo Sud Milano se previsto nella relativa disciplina, con possibili ricadute positive anche in termini di accessibilità e fruibilità delle aree del Parco.

Rispetto al PGT vigente, la proposta appare migliorativa in termini di tutela generale della componente paesistica.

<u>Rifiuti</u>

La proposta di variante normativa, attraverso una maggiore tutela del paesaggio urbano consolidato e del patrimonio storico, unitamente all'orientamento volto al recupero degli edifici esistenti, produce ricadute positive in termini di riduzione della produzione di rifiuti da costruzione.

Il maggior controllo degli interventi e del discostamento morfologico contribuisce in particolare alla riduzione di materiali di risulta e inerti.

<u>Mobilità</u>

In seguito alla conferma dell'esenzione dalla dotazione di parcheggi per gli esercizi di vicinato, per le Medie Struttura di Vendita (MSV) e le Grandi Strutture di Vendita (GSV) qualora ricadenti in aree pedonali, Area C e ZTL permanenti, si rileva la possibilità di un potenziale incremento del carico veicolare e delle conseguenti emissioni atmosferiche, unitamente ad eventuali ricadute negative in termini di promozione della mobilità sostenibile e qualità dell'aria.



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

Per altro verso, l'introduzione della possibilità di definire, mediante convenzione, la dotazione di parcheggi pubblici per le Medie Strutture di Vendita in aree ad elevata accessibilità (interventi di recupero di edifici esistenti) con individuazione di parcheggi limitrofi sostitutivi per l'utenza comporta una mitigazione delle potenziali ricadute citate. Tale previsione contribuisce, infatti, a contenere l'incremento del carico veicolare negli ambiti meglio serviti dal trasporto pubblico e caratterizzati da una prevalente vocazione pedonale.

Per le Grandi Strutture di Vendita in aree pedonali, Area C e ZTL permanenti, sono ammesse quote di parcheggio inferiori a quelle previste dalla normativa regionale, con monetizzazione delle quote residuali e possibile ricorso a convenzioni; tuttavia, gli impatti dipenderanno dall'applicazione concreta del meccanismo caso per caso.

Energia, emissioni climalteranti ed atmosferiche

La proposta di variante presenta effetti potenzialmente positivi, in quanto la ridefinizione delle aree interne a isolati comporta una migliore esposizione solare degli ambienti, riducendo le condizioni di ombreggiamento dei cortili. Ciò comporta un miglioramento del comfort abitativo e una riduzione del fabbisogno energetico, con conseguente diminuzione dei consumi per l'illuminazione artificiale e il riscaldamento invernale.

Una maggiore tutela del tessuto consolidato e il recupero degli edifici esistenti riducono i consumi e le emissioni associate alla nuova costruzione e permette, inoltre, di ridurre le emissioni legate ai cantieri e ai trasporti ad essi collegate.

Rumore

Per questa componente si prevedono ricadute potenzialmente positive in quanto la norma introduce un grado di flessibilità sulla dotazione di parcheggi pubblici nelle zone ad alta accessibilità, limitando quindi il carico veicolare negli ambiti già serviti dal trasporto pubblico e a vocazione pedonale, con conseguente riduzione anche delle emissioni acustiche. Lo stesso effetto si suppone si possa ottenere anche in caso di recupero di edifici esistenti.

Tuttavia, la specificazione dell'obbligo di dotazione di parcheggi privati per alcune funzioni commerciali potrebbe però determinare un incremento del traffico veicolare, con possibili effetti negativi sul clima acustico, sulla mobilità sostenibile e sulla qualità dell'aria.

Elettromagnetismo

Non vengono introdotte disposizioni rispetto all'elettromagnetismo e non sono ipotizzabili effetti.

Popolazione e salute umana

Le ricadute previste per la componente socioeconomica sono prevalentemente positive.

La riconduzione delle residenze convenzionate per studenti universitari alle quote massime della residenza in vendita, unitamente alla previsione che almeno il 30% dei posti sia realizzato con le tariffe previste dalla normativa sul diritto allo studio limita possibili utilizzi strumentali della categoria e tutela le altre forme di residenza sociale.

Si prevede inoltre un maggiore controllo degli esiti morfologici negli interventi e della limitazione dei carichi insediativi, compreso il divieto di cambio d'uso delle autorimesse, che consente di ridurre degli impatti sul tessuto urbano.

Viene inoltre introdotto un rafforzamento del controllo pubblico sulle grandi trasformazioni urbane connesse ai Nodi e alle Piazze. In tal modo è consentita una valutazione ponderata degli impatti caso per caso.



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

L'incremento della dotazione di servizi per la quota eccedente configura un meccanismo compensativo che bilancia i vantaggi edificatori con un corrispondente incremento del contributo alla città pubblica.

Per quanto riguarda le Grandi Funzioni Urbane ed i Piani Attuativi Obbligatori viene stabilito che la dotazione di servizi prevista debba essere comunque corrisposta integralmente in sito, anche in caso di diritti edificatori non attuati in loco ma trasferiti, garantendo standard urbanistici adeguati agli interventi. Nel caso specifico di Piazza d'Armi si prevede inoltre la possibilità di spostare le volumetrie verso le aree del "Piano Straordinario per la Casa accessibile", contribuendo quindi alla dotazione di un numero potenzialmente maggiore di abitazioni.

Si prevede un maggiore presidio da parte della pubblica amministrazione sulla ripianificazione dei servizi e sul carico insediativo connesso alle dismissioni ed un maggiore controllo sui volumi realizzati in relazione alle superfici accessorie e ai servizi privati rapportati alle destinazioni d'uso principali, per limitare il rischio di incrementi volumetrici oltre i limiti degli indici di piano.

La parziale variante normativa, introducendo un incremento generale delle dotazioni minime di servizi per nuova costruzione e cambio d'uso può migliorare l'accessibilità ai servizi.

L'incremento della dotazione richiesta per le quote eccedenti l'indice massimo nei Nodi e nelle Piazze può disincentivare densificazioni eccessive e contribuire alla qualità dello spazio pubblico. Anche in questo caso, la maggiorazione sarà definita sulla base del fabbisogno effettivo, tramite nuovo servizio, ampliamento o monetizzazione.

Sintesi elementi emersi nel Rapporto Preliminare

Nel complesso, non emergono criticità ambientali significative. Di seguito la sintesi degli elementi emersi dalle analisi effettuate:

- La proposta di parziale variante normativa al PGT non interessa aree specifiche ed è delimitata unicamente alla modifica della disciplina urbanistica; pertanto, non è suscettibile di influenzare piano o programmi o stabilire un quadro di riferimento per progetti ed altre attività. Non emergono aspetti di particolare interazione con il quadro di riferimento programmatico e con gli obiettivi di sostenibilità ambientale. La proposta di variante, inoltre, non interessa aree specifiche e non modifica gli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica già definiti dal PGT.
- Trattandosi di una proposta di variante parziale al PGT non vengono modificati gli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica proposti dallo stesso Piano di Governo del Territorio, che si devono qui intendere integralmente riproposti. Come sottolineato in precedenza, stante la natura della variante, si prevedono unicamente effetti ambientali "di tipo indiretto", non correlabili all'adozione di obiettivi/strategie specifici di sostenibilità ambientale.
- La natura specifica della variante non porta a prevedere effetti significativi sulle diverse componenti ambientali. In particolare, appare, in linea generale, migliorativa in termini di protezione del suolo e della componente idrica, contribuendo a contenere l'impermeabilizzazione diffusa e a salvaguardare le superfici permeabili residuali. Inoltre, potrà contribuire alla continuità della rete ecologica e della rete verde, ad una maggior tutela della componente paesaggistica, alla riduzione della produzione di rifiuti da opere edilizie e al miglioramento del comfort abitativo attraverso la riduzione del fabbisogno energetico, oltre a un maggior presidio da parte della pubblica amministrazione sulle modalità di pianificazione attuativa, sulle dotazioni dei servizi e sul carico insediativo. Per altro verso potrebbe essere suscettibile di comportare un maggiore, seppur lieve, indotto di traffico rispetto alla



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

situazione esistente e delle connesse emissioni atmosferiche ed acustiche non valutabili quantitativamente allo stato attuale.

- Si evidenzia inoltre che la modifica del meccanismo perequativo potrebbe comportare una potenziale criticità conducendo alla riduzione del ricorso a strumenti negoziali utili all'acquisizione pubblica di aree destinate al verde permeabile e al suolo libero. Si segnala infine che l'introduzione di alcune limitazioni relative alla dotazione di servizi (es. privato di uso pubblico) rispetto alle funzioni libere potrebbe tradursi in un vincolo alla realizzazione di nuovi servizi.
- Alla luce delle analisi condotte si ritiene che i potenziali effetti associati all'attuazione della variante non possano assumere carattere cumulativo, ma, eventualmente, solo sito specifico, da valutare compiutamente in fase di presentazione dei titoli abilitativi sulla base dei singoli progetti presentati.
- Vista la localizzazione e la consistenza della proposta di variante si ritiene che la stessa sia suscettibile di produrre effetti unicamente sul territorio di competenza comunale.
- La proposta di variante non introduce variazioni dei rischi per la salute umana o per l'ambiente rispetto alla situazione attuale dei luoghi.
- La superficie territoriale potenzialmente coinvolta dalla proposta di variante e dai relativi effetti coincide con quella del Comune di Milano (fatta eccezione per le aree comprese all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano), al pari della popolazione potenzialmente interessata.
- Trattandosi di aree già edificate/urbanizzate inserite nel tessuto urbano consolidato (oltre a norme di maggior tutela per le aree comprese nella Zona Edificata di Parco Nord), sulla base degli elementi conoscitivi esposti nel Rapporto Preliminare, si ritiene che la variante non sia suscettibile di comportare effetti su aree caratterizzate da speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale; non rappresenta causa di utilizzo intensivo del suolo e non si ritiene che possa configurare una variazione dei livelli di qualità ambientale preesistenti.
- Il territorio di Milano e l'ambito di variante non sono interessati direttamente dalla presenza di Siti di Importanza Comunitaria (SIC) Zone di Protezione Speciale (ZPS) o Zone Speciali di Conservazione (ZPS), inoltre al livello della proposta di varante non sussiste alcuna interferenza con gli Elementi di I e II livello della RER e la REM. La variante in oggetto interessa anche aree comprese all'interno del perimetro del Parco Nord ed in particolare nella zona edificata; sussiste quindi una potenziale "interferenza" con gli Elementi di II livello della RER e con la REM che tuttavia può essere considerata non rilevante. In ogni caso che ai sensi dell'art.35 delle NdA del Piano delle Regole all'interno dei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano e Parco Nord Milano si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici dei relativi PTC dei Parchi medesimi che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su previsioni difformi.

## 3. LE VALUTAZIONI SVOLTE DALLE AUTORITA' COMPETENTE E PROCEDENTE PER LA VAS CIRCA LE OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI DEI SOGGETTI DELLA CONSULTAZIONE PUBBLICA

L'attività tecnico-istruttoria si è svolta in collaborazione tra l'Autorità Competente e l'Autorità Procedente per la VAS. Le valutazioni hanno attraversato differenti fasi che di seguito si riportano sinteticamente:

I. analisi dei contributi ricevuti nell'ambito del processo di consultazione pubblica in riferimento alla pertinenza rispetto ad aspetti significativi per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;



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

II. suddivisione, in relazione al tema trattato, dei contributi pertinenti con la procedura di verifica VAS in singole osservazioni e relativo accoglimento o non accoglimento.

L'esito dell'analisi di cui al punto I. è contenuto nella Tabella 2.

L'esito delle analisi di cui al punto II è riportato in Tabella 3 in cui per ciascuna osservazione sono riportate le seguenti informazioni:

- numero del contributo;
- n. di protocollo del contributo;
- nominativo dell'istante che ha presentato il contributo;
- tema oggetto della singola osservazione in cui è suddiviso il contributo;
- sintesi dell'osservazione;
- accoglimento, accoglimento parziale, non accoglimento dell'osservazione;
- motivazione del relativo accoglimento o meno dell'osservazione.

Tabella 2- Contributi pervenuti a valle della messa a disposizione del Rapporto Ambientale

| N. | Protocollo Generale Comune di Milano | ISTANTE | Pertinenza con la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS |
|---|---|---|---|
| **1** | 27/07/2026.0481820.E | Cittadino/a 1 | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico**. **Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **2** | 25/08/2026.0478952.E | ATO - Ufficio d'Ambito della Città Metropolitana di Milano | Il contributo **non ha carattere di osservazione** |
| **3** | 25/08/2026.0478958.E. | Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi | Il contributo **contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** (vedi tabella successiva) |
| **4** | 01/09/2026.0487558.E. | INU - Istituto Nazionale di Urbanistica | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **5** | 02/09/2026.0488921.E. | Consigliere Comunale – Sacerdoti | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **6** | 03/09/2026.0491741.E.2<br>03/09/2026.0491741.E.3<br>03/09/2026.0491741.E.4 | Unareti S.p.A. | Il contributo **contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** (vedi tabella successiva) |
| **7** | 04/09/2026.0494819.E. | Silvana Gabusi - Associazione Gruppo Verde San Siro (AGVSS) | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |



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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **8** | 07/09/2026.0496106.E. | Cap Holding | Il contributo **non ha carattere di osservazione** |
| **9** | 07/09/2026.0496137.E.1 | Cittadino/a 2 | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **10** | 07/09/2026.0496157.E.1 | Cittadino/a 3 | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **11** | 07/09/2026.0496192.E. | Cittadino/a 4 | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **12** | 07/09/2026.0496196.E. | Cittadino/a 5 | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **13** | 07/09/2026.0497294.E. | Cittadino/a 6 | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **14** | 08/09/2026.0499954.E.3 | Nicolas Rodriguez - Nexity Milano Parco delle Cave | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **15** | 08/09/2026.0501073.E.2 | Carlo Bacchini - R4M engineering S.r.l. | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **16** | 09/09/2026.0502165.E. | Arch. Sonia Occhipinti - Le Giardiniere APS | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **17** | 09/09/2026.0502267.E. | Cittadino/a 7 | Il contributo **contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** (vedi tabella successiva) |
| **18** | 09/09/2026.0502282.E. | Cittadino/a 8 | Il contributo **contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** (vedi tabella successiva) |
| **19** | 10/09/2026.0505285.E. | Dott. Mattia Gatti - Sicet Milano | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un |



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

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **20** | 10/09/2026.0505313.E. | Arch. Giancarlo Curiale - Com. Vaiano Valle Respira | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **21** | 10/09/2026.0505327.E.1 | Cittadino/a 9 | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **22** | 10/09/2026.0505436.E. | Alma De Carli - Cima Tosa S.r.l. | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **23** | 11/09/2026.0509135.E | Marco Donzelli - RFI | Il contributo **non ha carattere di osservazione** |
| **24** | 11/09/2026.0509140.E | Tiziano Cortella - New Tacito s.r.l. | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **25** | 11/09/2026.0509152.E | Tiziano Cortella - Creare s.r.l. | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **26** | 11/09/2026.0509170.E | Tiziano Cortella - Ziro s.r.l. | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **27** | 11/09/2026.0509209.E | Tiziano Cortella - Hommi s.r.l. | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **28** | 11/09/2026.0509222.E.1<br>11/09/2026.0509222.E.2 | Ministero della Cultura - SABAP Milano | Il contributo **contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** (vedi tabella successiva) |
| **29** | 11/09/2026.0509407.E | Unareti S.p.A. | Il contributo **non ha carattere di osservazione** |
| **30** | 11/09/2026.0509418.E | Cittadino/a 10 | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **31** | 11/09/2026.0509429.E | Dott. Rocco Alessandro Roggia - Roseto s.r.l. | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un |



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

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **32** | 11/09/2026.0509487.E<br>11/09/2026.0509487.E.4 | Società di Progetto Brebemi S.p.A. | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **33** | 11/09/2026.0509498.E | Francesca Oggionni - Presidente Ordine A.F. | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **34** | 11/09/2026.0509504.E | Gulli RE S.r.l. | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **35** | 11/09/2026.0509507.E | Fintek spa | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **36** | 11/09/2026.0509515.E | Tecnidea spa | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **37** | 11/09/2026.0509530.E | Cittadino/a 11 | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **38** | 11/09/2026.0509540.E | Milano Skyline s.r.l. | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **39** | 11/09/2026.0509546.E | Unipol Investimenti SGR S.p.A. | Il contributo **contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** (vedi tabella successiva) |
| **40** | 11/09/2026.0509549.E | Cittadino/a 12 | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **41** | 11/09/2026.0509554.E | Aspesi Unione Immobiliare | Il contributo **contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** (vedi tabella successiva) |



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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **42** | 11/09/2026.0509558.E | Cittadino/a 13 | Il contributo **contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** (vedi tabella successiva) |
| **43** | 11/09/2026.0509560.E | Ca.Thorr S.r.l. | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **44** | 11/09/2026.0509567.E | Cittadino/a 14 | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **45** | 11/09/2026.0509573.E | Parcheggio Tesio - Harar | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **46** | 11/09/2026.0509582.E | Stemax S.r.l. | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **47** | 11/09/2026.0509589.E | Abitare Coop | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **48** | 11/09/2026.0509600.E | Immaginare S.r.l. | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **49** | 11/09/2026.0509605.E | Savona 105 S.r.l. | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **50** | 11/09/2026.0509613.E | ABITARE IN DEVELOPMENT 4 S.r.l. | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **51** | 11/09/2026.0509616.E.7<br>11/09/2026.0509616.E.8 | Assolombarda | Il contributo **contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** (vedi tabella successiva) |
| **52** | 11/09/2026.0509626.E | Salomone Sviluppo S.r.l. | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |



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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **53** | 11/09/2026.0509636.E | Giunta Municipio 7 | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **54** | 11/09/2026.0509647.E | ATS Città Metropolitana Milano | Il contributo **contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** (vedi tabella successiva) |
| **55** | 11/09/2026.0509680.E | Parco Agricolo Sud Milano | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **56** | 14/09/2026.0512997.E. | Cittadino/a 15 | Il contributo **contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** (vedi tabella successiva) |
| **57** | 14/09/2026.0513087.E. | BEL S.p.A. | Il contributo **contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** (vedi tabella successiva) |
| **58** | 14/09/2026.0513119.E.1 | Investire SGR S.p.a. | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **59** | 14/09/2026.0513132.E | GMC Holding S.r.l. | Il contributo **contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** (vedi tabella successiva) |
| **60** | 14/09/2026.0513151.E | Accursio S.r.l. | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **61** | 14/09/2026.0513157.E.1<br>14/09/2026.0513157.E. | Associazione Laboratorio Ambiente | Il contributo **non ha carattere di osservazione** |
| **62** | 14/09/2026.0513162.E. | Confindustria Assoimmobiliare | Il contributo **contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** (vedi tabella successiva) |
| **63** | 14/09/2026.0513179.E.1<br>14/09/2026.0513179.E.2 | Investire SGR S.p.a. | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |
| **64** | 14/09/2026.0513202.E. | Mario Bolchini - AGVSS Associazione Gruppo Verde San Siro | Il contributo **non contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** in quanto ha un **contenuto strettamente urbanistico. Non pertinente** al procedimento in oggetto |



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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **65** | 14/09/2026.0513232.E.1<br>14/09/2026.0513232.E.2 | Assimpredil ANCE | Il contributo **contiene osservazioni inerenti alla presente procedura di VAS** (vedi tabella successiva) |



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

Tabella 3 – Valutazione dei contributi contenenti osservazioni rilevanti ai fini della VAS

| N. | PG | ISTANTE | TEMA DELL'OSSERVAZIONE | SINTESI DELL'OSSERVAZIONE | ACCOGLIMENTO/ACCOGLIMENTO PARZIALE/NON ACCOGLIMENTO | MOTIVAZIONI |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **3** | 25/08/2026.0478958.E. | Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi | Effetti ambientali | Viene osservata l'utilità di assoggettamento alla procedura di VAS a tutela delle componenti ambientali ed ecosistemiche esponendo raccomandazioni, considerati i potenziali impatti significativi sull'ambiente e sul territorio | PARZIALMENTE ACCOLTA | Le indicazioni contenute nel contributo non sono direttamente correlate alle valutazioni degli effetti ambientali oggetto della presente procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS. Tuttavia, saranno tenute in considerazione nell'ambito dei singoli procedimenti attuativi. |
| **6** | 03/09/2026.0491741.E.2<br>03/09/2026.0491741.E.3<br>03/09/2026.0491741.E.4 | UNARETI | Sottoservizi | Viene osservata la necessità di aggiornare e validare il quadro conoscitivo presente nel cap. 6 dell'Allegato 2 previa approvazione di Unareti. | PARZIALMENTE ACCOLTA | La proposta di aggiornamento del quadro conoscitivo non influenza direttamente le analisi svolte nell'ambito della procedura in oggetto ma sarà considerata nell'ambito delle successive procedure di Pianificazione Attuativa e Generale. |
| | | | Sottoservizi - Rete Gas | Viene osservata la necessità d'integrare il cap. 6.2 dell'Allegato 2 con una descrizione dettagliata della rete di distribuzione gas nel Comune di Milano. | PARZIALMENTE ACCOLTA | La proposta di aggiornamento del quadro conoscitivo non influenza direttamente le analisi svolte nell'ambito della procedura in oggetto ma sarà considerata nell'ambito delle successive procedure di Pianificazione Attuativa e Generale. |
| | | | Sottoservizi - Rete elettrica | Viene osservata la necessità di integrare il cap. 6.3 dell'Allegato 2, con una descrizione dettagliata della rete di distribuzione elettrica nel Comune di Milano. | PARZIALMENTE ACCOLTA | La proposta di aggiornamento del quadro conoscitivo non influenza direttamente le analisi svolte nell'ambito della procedura in oggetto ma sarà considerata nell'ambito delle successive procedure di Pianificazione Attuativa e Generale. |
| | | | Sottoservizi - progettazione | Viene osservata la necessità di integrare la valutazione con una verifica funzionale effettuata con i gestori. Le informazioni di dettaglio sulle infrastrutture critiche dovranno essere trattate in sede | PARZIALMENTE ACCOLTA | Trattandosi di una Variante parziale normativa, tale verifica funzionale da effettuarsi con i gestori viene demandata in fase di presentazione dei titoli abilitativi |



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

| N. | PG | ISTANTE | TEMA DELL'OSSERVAZIONE | SINTESI DELL'OSSERVAZIONE | ACCOGLIMENTO/ACCOGLIMENTO PARZIALE/NON ACCOGLIMENTO | MOTIVAZIONI |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | tecnica riservata e non pubblicate indiscriminatamente. | | |
| | | | Energia, emissioni climalteranti ed atmosferiche | Viene osservata la necessità di integrare, nel cap. 5.3 del RP e cap.4 dell'Allegato 2, la valutazione con i carichi attesi da pompe di calore, cottura elettrica, climatizzazione, nuovi servizi e rigenerazioni, individuando le possibili necessità di potenziamento della rete. | PARZIALMENTE ACCOLTA | L'integrazione proposta non influenza direttamente le analisi svolte nell'ambito della procedura in oggetto, ma le indicazioni proposte saranno tenute in considerazione nelle singole procedure di Pianificazione Attuativa e in sede di progettazione definitiva delle opere. |
| | | | Elettromagnetismo | Viene osservata la necessità di inserire, nel cap. 5.3 del RP e cap. 9.3 dell'Allegato 2, la seguente frase: "E' obbligatorio, nelle fasi attuative, verificare fasce e distanze di prima approssimazione, servitù e compatibilità degli usi con linee, cabine e stazioni esistenti." | PARZIALMENTE ACCOLTA | L'integrazione proposta non influenza direttamente le analisi svolte nell'ambito della procedura in oggetto, ma le indicazioni proposte saranno tenute in considerazione nelle singole procedure di Pianificazione Attuativa e in sede di progettazione definitiva delle opere. |
| | | | Effetti | Viene osservata la necessità di inserire, nel cap.5.1 del RP, la seguente frase: "Prima dell'ottenimento dei titoli abilitativi, per interventi con carichi rilevanti e opere su strade, verde o sottosuolo interessate da reti, dovrà essere fatta una consultazione preventiva di Unareti". | PARZIALMENTE ACCOLTA | L'integrazione proposta non influenza direttamente le analisi svolte nell'ambito della procedura in oggetto, ma le indicazioni proposte saranno tenute in considerazione nelle singole procedure di Pianificazione Attuativa e in sede di progettazione definitiva delle opere. |
| | | | Sottoservizi - Rete elettrica | Viene osservato la necessità, in riferimento al cap.6.3 dell'Allegato 2 e al cap. 4.6 del RP, di aggiornare o confermare formalmente i dati con Unareti, riportando per ciascun valore perimetro territoriale, tensione, fonte e data di riferimento. | PARZIALMENTE ACCOLTA | L'integrazione proposta non influenza direttamente le analisi svolte nell'ambito della procedura in oggetto, ma le indicazioni proposte saranno tenute in considerazione nelle singole procedure di Pianificazione Attuativa e in sede di progettazione definitiva delle opere. |



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

| N. | PG | ISTANTE | TEMA DELL'OSSERVAZIONE | SINTESI DELL'OSSERVAZIONE | ACCOGLIMENTO/ACCOGLIMENTO PARZIALE/NON ACCOGLIMENTO | MOTIVAZIONI |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Quadro Programmatico | Viene osservata la necessità, in riferimento all'Allegato 1, Strategia regionale, obiettivi 4.3.1-4.3.3, al Piano Aria Clima, al cap. 3.3. del RP, di inserire la seguente frase: "I piani attuativi e gli interventi rilevanti dovranno valutare la capacità di connessione della generazione distribuita, flussi bidirezionali, comunità energetiche e spazi per gli adeguamenti di rete". | PARZIALMENTE ACCOLTA | L'integrazione proposta non influenza direttamente le analisi svolte nell'ambito della procedura in oggetto, ma le indicazioni proposte saranno tenute in considerazione nelle singole procedure di Pianificazione Attuativa e in sede di progettazione definitiva delle opere. |
| | | | Mobilità ed energia | Viene osservata la necessità, in riferimento al cap.4 dell'Allegato 2 e al cap.5.3 del RP, di inserire la seguente frase: "Valutare i carichi derivanti dalla ricarica elettrica e, per parcheggi e funzioni attrattive di dimensione rilevante, prevedere consultazione preventiva del distributore e predisposizioni compatibili con la rete". | PARZIALMENTE ACCOLTA | L'integrazione proposta non influenza direttamente le analisi svolte nell'ambito della procedura in oggetto, le indicazioni proposte ma saranno tenute in considerazione nelle singole procedure di Pianificazione Attuativa e in sede di progettazione definitiva delle opere. |
| | | | Quadro Programmatico | Viene osservata la necessità, in riferimento al cap.4.8 e 5.3 del RP, ai capp. 8 e 10 dell'Allegato 2, al Piano Aria Clima dell'Allegato 1, di inserire la seguente frase: "Prevedere il coordinamento con Unareti per sistemi di infiltrazione, vasche e interventi in aree allagabili, assicurando protezione, quota e accessibilità degli impianti e continuità del servizio". | PARZIALMENTE ACCOLTA | L'integrazione proposta non influenza direttamente le analisi svolte nell'ambito della procedura in oggetto, le indicazioni proposte ma saranno tenute in considerazione nelle singole procedure di Pianificazione Attuativa e in sede di progettazione definitiva delle opere. |



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

| N. | PG | ISTANTE | TEMA DELL'OSSERVAZIONE | SINTESI DELL'OSSERVAZIONE | ACCOGLIMENTO/ACCOGLIMENTO PARZIALE/NON ACCOGLIMENTO | MOTIVAZIONI |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | VINCA | Premettendo l'assenza di osservazione specifica V.Inc.A. in questa fase, viene osservata la necessità, in riferimento al cap. "Conclusioni e prescrizioni" dell'Allegato 3 e al cap.6 del RP, di inserire la seguente frase: "Svolgere eventuali valutazioni quando singoli interventi o deviazioni di rete avranno localizzazione definita, soprattutto in prossimità di RER/REM e parchi". | PARZIALMENTE ACCOLTA | L'Allegato 3 si riferisce alla valutazione semplificata di Incidenza riguardante la Variante Normativa in oggetto. Si accolgono le indicazioni, che saranno considerate nelle singole procedure di Pianificazione Attuativa e in sede di progettazione definitiva delle opere. |
| | | | Sottoservizi - Rete elettrica | Viene osservato che il testo non chiarisce in modo univoco che le infrastrutture elettriche sono di interesse pubblico strategico, pertanto si propone, in riferimento al cap. 9.3 dell'Allegato 2, di riscrivere il primo capoverso. | PARZIALMENTE ACCOLTA | La proposta di specificazione richiesta non influenza direttamente le analisi svolte nell'ambito della procedura in oggetto ma sarà considerata nell'ambito delle successive procedure di Pianificazione Attuativa e Generale. |
| **17** | 09/09/2026.0502267.E. | Cittadino/a 7 | Coerenza Piani/Programmi | Viene evidenziata la necessità di affrontare il tema delle dotazioni di parcheggio, integrando la Relazione Preliminare al punto 4.2 con la stima della pressione della domanda di parcheggi e al punto 4.4, nonché l'Allegato 1 al punto 3.2, con l'inserimento del Piano Urbano Parcheggi. È evidenziata inoltre la necessità di modificare il Piano delle Regole, artt. 7.11c e 12.1, in relazione alle dotazioni di parcheggio. | NON ACCOLTA | Le modifiche normative proposte dalla Variante interessano solo marginalmente gli obiettivi e le strategie del Piano Urbano dei Parcheggi, che pertanto non si è ritenuto opportuno di inserire all'interno del Quadro di Riferimento Programmatico. Si rimanda comunque alla procedura in itinere di redazione del nuovo PUP e PGTU. |



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

| N. | PG | ISTANTE | TEMA DELL'OSSERVAZIONE | SINTESI DELL'OSSERVAZIONE | ACCOGLIMENTO/ACCOGLIMENTO PARZIALE/NON ACCOGLIMENTO | MOTIVAZIONI |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **18** | 09/09/2026.0502282.E. | Cittadino/a 8 | Dati Mobilità | Viene osservato che il Rapporto Preliminare VAS riporti in modo corretto e completo la ripartizione modale degli spostamenti, evidenziando la quota TPL/treno e distinguendo gli spostamenti pedonali da quelli in bici/monopattino. | NON ACCOLTA | Le analisi di dettaglio proposte non influenzano direttamente le valutazioni svolte nell'ambito della procedura in oggetto; pertanto, si rimanda agli specifici strumenti di pianificazione della mobilita quali PGTU e PUMS. |
| **28** | 11/09/2026.0509222.E.1<br>11/09/2026.0509222.E.2 | Ministero della Cultura - SABAP Milano | Procedura VAS - Coerenza Piani/Programmi | Viene osservata la necessità di approfondimento su specifiche variazioni proposte esprimendo parere positivo alla sottoposizione della variante in oggetto a procedura VAS. Si chiede che siano fornite specificazioni in merito alla coerenza delle variazioni normative proposte rispetto al quadro di tutela secondo il D. Lgs 42/2004 Parte II e Parte III secondo determinati punti e rispetto alla pianificazione paesaggistica sovraordinata, anche con riguardo ai Piani Territoriali di Coordinamento dei Parchi regionali, Parco Nord Milano e Parco Agricolo Sud Milano. | NON ACCOLTA | Per quanto riguarda la verifica della coerenza della proposta di parziale variante normativa con il corpus pianificatorio vigente, nel ribadire la piena coerenza con gli obiettivi e le strategie del PGT vigente come sopra ricordato, si rimanda alla lettura dell'Allegato 2 ed ai contenuti del capitolo 3 del Rapporto Preliminare, ove è stata argomentata e dimostrata la sinergia con gli strumenti di pianificazione costituenti il quadro programmatico di riferimento della proposta di parziale variante normativa. Non si rileva la necessità di ulteriori approfondimenti in merito all'applicazione del D.lgs. 42/2004 ed alla pianificazione paesaggistica sovraordinata, che saranno demandate ai successivi adempimenti autorizzativi. |



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

| N. | PG | ISTANTE | TEMA DELL'OSSERVAZIONE | SINTESI DELL'OSSERVAZIONE | ACCOGLIMENTO/ACCOGLIMENTO PARZIALE/NON ACCOGLIMENTO | MOTIVAZIONI |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **39** | 11/09/2026.0509546.E | Unipol Investimenti SGR S.p.A. | Effetti ambientali - Coerenza Piani/Programmi | Nell'osservazione si richiede un'analisi più puntuale rispetto alle ricadute degli indici edilizi in merito alle componenti ambientali (tutela del suolo, delle acque, del paesaggio, dell'energia, emissioni climalteranti ed atmosferiche) ed alla coerenza interna ed esterna dei piani (PTR, PAC) in relazione alla previsione delle aree interne agli isolati. Si evidenzia inoltre la necessità di effettuare l'analisi del traffico indotto anche a livello cumulativo. L'osservazione include ulteriori considerazioni puntuali relative all'alterazione del sistema perequativo con conseguente incidenza sulla correttezza e completezza della valutazione. Tali osservazioni costituiscono un ulteriore motivo per assoggettare la Variante Normativa alla procedura di VAS. | NON ACCOLTA | Gli approfondimenti del Rapporto Preliminare sono stati effettuati esclusivamente per gli aspetti correlati alla parziale variante normativa e sono diversificati a seconda della componente territoriale o ambientale trattata, che potranno/dovranno trovare appropriata declinazione e miglior approfondimento nella fase di pianificazione attuativa e progettazione delle opere edilizie, sedi nella quale saranno definite in maniera univoca le scelte localizzative e le relative funzioni urbanistiche da insediare. Pertanto, per gli stessi motivi, non è stata effettuata una valutazione degli effetti cumulativi della variante normativa; tuttavia, le valutazioni svolte sono coerenti con quanto richiesto dal procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi della normativa vigente (ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. ed allegato 1u della DGR 761/2010 e s.m.i.).<br>Gli impatti di una variante normativa vanno valutati nella loro applicazione puntuale dei singoli interventi, che possono compensare gli effetti sulla base delle scelte progettuali e delle procedure autorizzative relative. |



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

| N. | PG | ISTANTE | TEMA DELL'OSSERVAZIONE | SINTESI DELL'OSSERVAZIONE | ACCOGLIMENTO/ACCOGLIMENTO PARZIALE/NON ACCOGLIMENTO | MOTIVAZIONI |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **41** | 11/09/2026.0509554.E | Aspesi Unione Immobiliare | Coerenza Piani/Programmi - Effetti | Si chiede che l'Autorità competente, assuma la decisione di sottoposizione della variante in oggetto a procedura ordinaria di VAS, per le seguenti motivazioni:<br>- relativamente alle Modalità attuative del piano, il Rapporto Preliminare non contiene la valutazione dei possibili impatti della proposta di variante sui processi di rigenerazione urbana e ambientale;<br>- relativamente alla Disciplina delle aree interne a isolati, il Rapporto Preliminare non valuta adeguatamente gli effetti sugli interventi di rigenerazione urbana, oltre ad evidenziare un forte impatto negativo sulle componenti ambientali di suolo, acqua, clima e paesaggio e sugli obiettivi del PGT;<br>- relativamente alla Disciplina della perequazione e della compensazione, il RP non specifica come la misura è volta a limitare "dinamiche di utilizzo speculativo dei diritti edificatori", e non è sostenuta da alcun dato concreto né da una comparazione tra benefici e svantaggi sotto il profilo ambientale;<br>-relativamente alle Modalità di attuazione degli ambiti piazze e nodi, si riporta la mancanza di un'analisi empirica del fenomeno e delle conseguenze attese sulle strategie per l'attuazione dei principi di sviluppo sostenibile; | NON ACCOLTA | Il Rapporto Preliminare elaborato nell'ambito della presente procedura ha verificato la coerenza con il quadro normativo e programmatico di riferimento e la piena coerenza con gli obiettivi e le strategie del PGT vigente.<br>Gli approfondimenti del Rapporto Preliminare sono stati effettuati esclusivamente per gli aspetti correlati alla parziale variante normativa e sono diversificati a seconda della componente territoriale o ambientale trattata, che potranno/dovranno trovare appropriata declinazione e miglior approfondimento nella fase di pianificazione attuativa e progettazione delle opere edilizie, sedi nella quale saranno definite in maniera univoca le scelte localizzative e le relative funzioni urbanistiche da insediare. Pertanto, per gli stessi motivi, non è stata effettuata una valutazione degli effetti cumulativi della variante normativa; tuttavia, le valutazioni svolte sono coerenti con quanto richiesto dal procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi della normativa vigente (ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. ed allegato 1u della DGR 761/2010 e s.m.i.).<br>Gli impatti di una variante normativa vanno valutati nella loro applicazione puntuale dei singoli interventi, che possono compensare gli effetti sulla base delle scelte progettuali e delle procedure autorizzative relative. |



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

| N. | PG | ISTANTE | TEMA DELL'OSSERVAZIONE | SINTESI DELL'OSSERVAZIONE | ACCOGLIMENTO/ACCOGLIMENTO PARZIALE/NON ACCOGLIMENTO | MOTIVAZIONI |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | - relativamente alle previsioni in materia edilizia residenziale sociale, il RP risulta mancante di un'analisi dell'intervento sulla disciplina delle residenze per studenti in rapporto alle altre forme di residenza sociale e delle conseguenze attese dalla modifica della disciplina.<br>- relativamente alla disciplina degli indici edificatori, il RP ha omesso di valutare l'aumento della pressione sul consumo di suolo, il freno ai processi di depavimentazione, la mancata riqualificazione degli spazi pubblici. Distonia che, tra le nuove limitazioni volumetriche e gli obiettivi strategici di sostenibilità del PGT unitamente ai concreti rischi di impatto ambientale negativo, richiedono un'analisi rigorosa e approfondita della coerenza interna ed esterna del piano. | | |



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

| N. | PG | ISTANTE | TEMA DELL'OSSERVAZIONE | SINTESI DELL'OSSERVAZIONE | ACCOGLIMENTO/ACCOGLIMENTO PARZIALE/NON ACCOGLIMENTO | MOTIVAZIONI |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **42** | 11/09/2026.0509558.E | Cittadino/a 13 | Effetti ambientali | Si osserva che, ai fini della decisione sull'assoggettabilità a VAS, sia verificato in modo esplicito e motivato se le modifiche normative, possano determinare effetti ambientali significativi per il loro carattere cumulativo. Particolare attenzione si richiede agli effetti su mobilità e accessibilità locale, qualità dell'aria, rumore, suolo permeabile, verde e clima urbano | NON ACCOLTA | Gli approfondimenti del Rapporto Preliminare sono stati effettuati esclusivamente per gli aspetti correlati alla parziale variante normativa e sono diversificati a seconda della componente territoriale o ambientale trattata, che potranno/dovranno trovare appropriata declinazione e miglior approfondimento nella fase di pianificazione attuativa e progettazione delle opere edilizie, sedi nella quale saranno definite in maniera univoca le scelte localizzative e le relative funzioni urbanistiche da insediare. Pertanto, per gli stessi motivi, non è stata effettuata una valutazione degli effetti cumulativi della variante normativa; tuttavia, le valutazioni svolte sono coerenti con quanto richiesto dal procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi della normativa vigente (ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. ed allegato 1u della DGR 761/2010 e s.m.i.).<br>Gli impatti di una variante normativa vanno valutati nella loro applicazione puntuale dei singoli interventi, che possono compensare gli effetti sulla base delle scelte progettuali e delle procedure autorizzative relative. |
| **51** | 11/09/2026.0509616.E.7<br>11/09/2026.0509616.E.8 | Assolombarda | Effetti ambientali | Si osserva la mancanza di analisi puntuale degli effetti ambientali, nonché sulla salute, qualità della vita e gli aspetti sociali, concreti, specifici e cumulativi che le disposizioni di nuova introduzione avrebbero sul quadro esistente, non consentendo quindi di individuare possibili impatti significativi. Pertanto, si richiede di rivedere i contenuti del Rapporto Preliminare identificando, descrivendo e | NON ACCOLTA | Gli approfondimenti del Rapporto Preliminare sono stati effettuati esclusivamente per gli aspetti correlati alla parziale variante normativa e sono diversificati a seconda della componente territoriale o ambientale trattata, che potranno/dovranno trovare appropriata declinazione e miglior approfondimento nella fase di pianificazione attuativa e progettazione delle opere edilizie, sedi nella quale saranno definite in maniera univoca le scelte localizzative e le relative funzioni urbanistiche da insediare. Pertanto, per gli stessi motivi, non |



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

| N. | PG | ISTANTE | TEMA DELL'OSSERVAZIONE | SINTESI DELL'OSSERVAZIONE | ACCOGLIMENTO/ACCOGLIMENTO PARZIALE/NON ACCOGLIMENTO | MOTIVAZIONI |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | stimando puntualmente le ricadute ed i possibili effetti significativi di ciascuna azione sulle componenti ambientali interessate. | | è stata effettuata una valutazione degli effetti cumulativi della variante normativa; tuttavia, le valutazioni svolte sono coerenti con quanto richiesto dal procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi della normativa vigente (ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. ed allegato 1u della DGR 761/2010 e s.m.i.).<br>Gli impatti di una variante normativa vanno valutati nella loro applicazione puntuale dei singoli interventi, che possono compensare gli effetti sulla base delle scelte progettuali e delle procedure autorizzative relative. |
| **54** | 11/09/2026.0509647.E | ATS Città Metropolitana Milano | Effetti ambientali | Si raccomanda che, la valutazione delle trasformazioni tenga conto anche degli effetti connessi al carico insediativo complessivo e dei relativi fabbisogni in termini di servizi, mobilità, qualità dell'aria, clima acustico, dotazioni verdi e adattamento ai cambiamenti climatici. Si raccomanda pertanto che, in fase attuativa, la maggior tutela della morfologia del contesto urbano promossa dalla variane si affianchi alla promozione di un ambiente che tutela e promuove la salute della popolazione ivi insediata, sempre in coerenza con i bisogni specifici del contesto ambientale e sociale ospitante l'area di intervento. | ACCOLTA | Si accoglie la raccomandazione segnalando come i temi trattati dall'osservazione siano già oggetto di specifica valutazione all'interno dei procedimenti urbanistici di adozione ed approvazione degli strumenti di pianificazione attuativa e negoziata, in particolare nello svolgimento delle procedure di VAS/verifica VAS (oltre a quelle di VIA/verifica VIA qualora dovute) e dell'esame dei progetti da parte della Commissione del Paesaggio, nonché verificando i contenuti degli elaborati ambientali previsti a norma di legge - o comunque ritenuti necessari per l'analisi di temi specifici - da produrre nel corso delle diverse fasi progettuali (es. in tema di acustica, invarianza idraulica, verifica degli effetti da traffico indotto e sulla sosta, analisi di resilienza ai cambiamenti climatici, ecc.) |



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

| N. | PG | ISTANTE | TEMA DELL'OSSERVAZIONE | SINTESI DELL'OSSERVAZIONE | ACCOGLIMENTO/ACCOGLIMENTO PARZIALE/NON ACCOGLIMENTO | MOTIVAZIONI |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Piano del Verde | Si ritiene opportuno che, in coerenza con gli obiettivi strategici del Piano del Verde del Comune di Milano, nelle successive fasi di definizione e attuazione della disciplina siano favorite la conservazione e l'incremento delle superfici permeabili e vegetate e della dotazione arborea, ricercando un adeguato equilibrio tra illuminazione naturale, ombreggiamento estivo e ventilazione e privilegiando soluzioni orientate anche alla riduzione del deflusso delle acque meteoriche, in linea con il principio della "Città spugna". | ACCOLTA | Si accolgono le raccomandazioni segnalando che la conservazione e l'incremento delle superfici permeabili e vegetate, nonché della dotazione arborea favorendo il deflusso meteorico e la ventilazione naturale vengono e verranno perseguiti in coerenza con gli obiettivi ambientali derivati dal quadro di riferimento programmatico vigente e previsto (segnatamente PGT, PAC, PUMS, PGTU e futuro Piano del Verde il cui procedimento di approvazione risulta ad oggi in itinere) |
| | | | Servizi | Si raccomanda che nella pianificazione attuativa il reperimento delle dotazioni territoriali relative ai servizi sia vincolato all'aggiornata analisi dei bisogni dell'area dell'intervento e dell'eventuale area di atterraggio destinataria degli stessi, nel rispetto dei temi di giustizia ambientale ed equità nell'accesso ai servizi. | ACCOLTA | Si accoglie la raccomandazione segnalando, a tal proposito, come il reperimento delle dotazioni territoriali relative ai servizi viene già valutato all'interno dei procedimenti di approvazione degli strumenti di pianificazione attuativa sulla base sia dell'aggiornamento periodico del Piano dei Servizi del PGT, sia in base alle risultanze delle valutazioni derivate dal tavolo comunale per la valutazione del fabbisogno dei servizi, che sulla base delle risultanze delle Conferenze dei Servizi da svolgersi nel corso dell'istruttoria dei piani attuativi |



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

| N. | PG | ISTANTE | TEMA DELL'OSSERVAZIONE | SINTESI DELL'OSSERVAZIONE | ACCOGLIMENTO/ACCOGLIMENTO PARZIALE/NON ACCOGLIMENTO | MOTIVAZIONI |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Adattamento climatico | In relazione alla criticità consistente nel possibile differimento temporale dell'acquisizione da parte dell'Amministrazione di aree da destinare a servizi ed infrastrutture verdi e blu, si raccomanda di mettere in atto tutte le più efficaci misure affinché le modifiche procedurali introdotte non comportino un rallentamento nel conseguimento degli obiettivi di accessibilità ai servizi, incremento del verde urbano e adattamento climatico, in special modo negli ambiti caratterizzati da elevata densità insediativa e carenza di dotazioni di prossimità o maggiore vulnerabilità agli effetti delle ondate di calore. | PARZIALMENTE ACCOLTA | Si accoglie la raccomandazione specificando che la valutazione di un possibile differimento temporale nell'acquisizione di aree da destinare a servizi ed infrastrutture verdi e blu – al pari dell'efficacia delle altre modifiche normative proposte – sarà oggetto di monitoraggio e verifica a seguito dell'approvazione e dell'entrata a regime della proposta di variante in oggetto e potrà condurre, se del caso, anche ad eventuale riorientamento della misura in occasione del futuro procedimento di variante generale di piano, ad oggi sospeso |
| | | | ERS | Si raccomanda che le variazioni relative alle residenze convenzionate per studenti universitari, volte a promuovere il diritto allo studio e, al contempo, ad evitare la saturazione delle quote di ERS in locazione da parte delle residenze universitarie, contribuiscano a garantire condizioni di maggiore equità nell'accesso all'abitare preservando un adeguato equilibrio tra le esigenze abitative della popolazione studentesca e quelle delle altre fasce della popolazione caratterizzate da condizioni di fragilità o difficoltà di accesso al mercato immobiliare e favorendo una distribuzione equilibrata delle | PARZIALMENTE ACCOLTA | Si accoglie l'osservazione specificando che, come riferito nella precedente controdeduzione, anche per quanto riguarda la valutazione dell'efficacia delle modifiche normative proposte in relazione alle residenze convenzionate per studenti si rimanda alla fase di monitoraggio delle azioni di piano e ad un eventuale riorientamento in occasione della futura variante generale di PGT; |



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

| N. | PG | ISTANTE | TEMA DELL'OSSERVAZIONE | SINTESI DELL'OSSERVAZIONE | ACCOGLIMENTO/ACCOGLIMENTO PARZIALE/NON ACCOGLIMENTO | MOTIVAZIONI |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | opportunità e delle risorse disponibili. | | |
| | | | Parcheggi | Relativamente alla maggiore flessibilità prevista per la dotazione di parcheggi pubblici delle MSV negli ambiti ad elevata accessibilità e delle GSV nelle fattispecie individuate dalla norma, si raccomanda che sia sempre favorito il ricorso al servizio di trasporto pubblico e all'intermodalità/mobilità attiva, in maniera tale da promuovere i benefici in termine di clima acustico, emissioni in atmosfera e salute umana ed ambientale. | PARZIALMENTE ACCOLTA | Si accoglie la raccomandazione ricordando come la proposta di parziale variante normativa in oggetto lasci impregiudicato il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale in campo di mobilità e trasporti previsti dal corpus della pianificazione comunale vigente sopra citato, soprattutto in relazione alla promozione della mobilità attiva ed allo spostamento modale verso sistemi di mobilità collettiva; |
| | | | Coerenza Piani/Programmi | Con riferimento all'introduzione della definizione di "Area Edificabile (AE)" di cui all'art. 5 delle NdA del Piano delle Regole, considerato che tale parametro viene richiamato nella disciplina della superficie coperta di diversi tessuti urbani, si raccomanda di mantenere la coerenza con gli indirizzi di contenimento del consumo di suolo e depavimentazione ribaditi anche nel Piano del Verde del Comune di Milano attualmente oggetto di Verifica di Assoggettabilità alla VAS | PARZIALMENTE ACCOLTA | Si accoglie la raccomandazione specificando che la proposta di parziale variante normativa in oggetto lascia impregiudicato il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale previsti dal PGT e dal PAC (nonché dagli indirizzi del Piano del Verde di prossima pubblicazione) finalizzati al contenimento del consumo di suolo libero ed alla promozione di interventi di depavimentazione in ambito urbano. |



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

| N. | PG | ISTANTE | TEMA DELL'OSSERVAZIONE | SINTESI DELL'OSSERVAZIONE | ACCOGLIMENTO/ACCOGLIMENTO PARZIALE/NON ACCOGLIMENTO | MOTIVAZIONI |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **56** | 14/09/2026.0512997.E. | Cittadino/a 15 | Effetti ambientali | Si richiede di disporre l'Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006, ordinando la redazione del Rapporto Ambientale per valutare compiutamente gli impatti cumulativi sul tessuto consolidato con particolare riferimento agli effetti ambientali di impermeabilizzazione del suolo. | NON ACCOLTA | Gli approfondimenti del Rapporto Preliminare sono stati effettuati esclusivamente per gli aspetti correlati alla parziale variante normativa e sono diversificati a seconda della componente territoriale o ambientale trattata, che potranno/dovranno trovare appropriata declinazione e miglior approfondimento nella fase di pianificazione attuativa e progettazione delle opere edilizie, sedi nella quale saranno definite in maniera univoca le scelte localizzative e le relative funzioni urbanistiche da insediare. Pertanto, per gli stessi motivi, non è stata effettuata una valutazione degli effetti cumulativi della variante normativa; tuttavia, le valutazioni svolte sono coerenti con quanto richiesto dal procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi della normativa vigente (ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. ed allegato 1u della DGR 761/2010 e s.m.i.).<br>Gli impatti di una variante normativa vanno valutati nella loro applicazione puntuale dei singoli interventi, che possono compensare gli effetti sulla base delle scelte progettuali e delle procedure autorizzative relative. |
| **57** | 14/09/2026.0513087.E. | BEL S.p.A. | Coerenza Piani/Programmi - Effetti ambientali | Si osserva come il Rapporto Preliminare riporta modifiche comportanti ricedute non marginali sull'impostazione generale del PGT e sulle componenti ambientali e non risulta coerente con gli indirizzi stabiliti dal Documento di Piano del PGT. Inoltre, si osserva come le limitazioni previste in relazione alle autorimesse necessitino di approfondimento con le linee direttrici del PAC e del PUMS, | PARZIALMENTE ACCOLTA | Per quanto riguarda la verifica della coerenza della proposta di parziale variante normativa con il corpus pianificatorio vigente, si ribadisce la piena coerenza con gli obiettivi e le strategie del PGT vigente rimandando alla lettura dell'Allegato 2 ed ai contenuti del capitolo 3 del Rapporto Preliminare, ove è stata argomentata e dimostrata la sinergia con gli strumenti di pianificazione costituenti il quadro programmatico di riferimento della proposta di parziale variante normativa. |



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

| N. | PG | ISTANTE | TEMA DELL'OSSERVAZIONE | SINTESI DELL'OSSERVAZIONE | ACCOGLIMENTO/ACCOGLIMENTO PARZIALE/NON ACCOGLIMENTO | MOTIVAZIONI |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | poiché non disincentivante del traffico veicolare, con inevitabili ricadute dirette anche in termini di emissioni acustiche e inquinanti. | | Dalle valutazioni di cui al cap. 5 del Rapporto Preliminare non sono emersi effetti significativi su emissioni acustiche ed inquinanti derivanti dalla modifica normativa relativa alle autorimesse, tuttavia si rimanda ad una valutazione puntuale in fase di rilascio dei titoli abilitativi. |
| **59** | 14/09/2026.0513132.E | GMC Holding S.r.l. | Effetti ambientali | Si richiede di valutare gli effetti ambientali non considerati dal Rapporto Preliminare riportando dunque una lacuna valutativa, in particolare in merito all'effetto di stallo attuativo per i lotti di ST compresa fra 3.000 e 20.000 mq con scostamento morfologico, il carattere cumulativo del differimento dei procedimenti in itinere, l'effetto della modifica del meccanismo perequativo non mitigato. | NON ACCOLTA | Gli approfondimenti del Rapporto Preliminare sono stati effettuati esclusivamente per gli aspetti correlati alla parziale variante normativa e sono diversificati a seconda della componente territoriale o ambientale trattata, che potranno/dovranno trovare appropriata declinazione e miglior approfondimento nella fase di pianificazione attuativa e progettazione delle opere edilizie, sedi nella quale saranno definite in maniera univoca le scelte localizzative e le relative funzioni urbanistiche da insediare. Pertanto, per gli stessi motivi, non è stata effettuata una valutazione degli effetti cumulativi della variante normativa; tuttavia, le valutazioni svolte sono coerenti con quanto richiesto dal procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi della normativa vigente (ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. ed allegato 1u della DGR 761/2010 e s.m.i.).<br>Gli impatti di una variante normativa vanno valutati nella loro applicazione puntuale dei singoli interventi, che possono compensare gli effetti sulla base delle scelte progettuali e delle procedure autorizzative relative. |



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

| N. | PG | ISTANTE | TEMA DELL'OSSERVAZIONE | SINTESI DELL'OSSERVAZIONE | ACCOGLIMENTO/ACCOGLIMENTO PARZIALE/NON ACCOGLIMENTO | MOTIVAZIONI |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Procedura VAS | Si richiede di escludere la variante dalla procedura di VAS subordinando l'esclusione a indicazioni e condizioni specifiche urbanistico-edilizie, chiarendo inoltre la non assoggettabilità a verifica di VAS e a VAS dei Piani Attuativi conformi al PGT. | NON ACCOLTA | Gli strumenti di Pianificazione Attuativa e/o negoziata saranno sottoposti a VAS/Verifica di Assoggettabilità a VAS ove previsto dalla normativa vigente (ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., allegato 1u della DGR 761/2010 e s.m.i. e Legge 1150/1942 art. 16 comma 12) e comunque sulla base del rispetto del principio di non duplicazione del procedimento. |
| | | | Effetti ambientali | Si chiede l'assoggettamento a VAS della variante normativa in itinere con particolare riferimento alle disposizioni degli artt. 7, 13, 19, 21, 23 e 52 delle NdA del Piano delle Regole, in quanto disposizioni suscettibili di generare effetti ambientali significativi non valutati nel Rapporto Preliminare. | NON ACCOLTA | Gli approfondimenti del Rapporto Preliminare sono stati effettuati esclusivamente per gli aspetti correlati alla parziale variante normativa e sono diversificati a seconda della componente territoriale o ambientale trattata, che potranno/dovranno trovare appropriata declinazione e miglior approfondimento nella fase di pianificazione attuativa e progettazione delle opere edilizie, sedi nella quale saranno definite in maniera univoca le scelte localizzative e le relative funzioni urbanistiche da insediare. Pertanto, per gli stessi motivi, non è stata effettuata una valutazione degli effetti cumulativi della variante normativa; tuttavia, le valutazioni svolte sono coerenti con quanto richiesto dal procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi della normativa vigente (ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. ed allegato 1u della DGR 761/2010 e s.m.i.).<br>Gli impatti di una variante normativa vanno valutati nella loro applicazione puntuale dei singoli interventi, che possono compensare gli effetti sulla base delle scelte progettuali e delle procedure autorizzative relative. |
| | | | Procedura VAS | Si richiede di illustrare il presente contributo in sede di Conferenza di Verifica, ai sensi dell'art. 14 e ss. della L. 241/1990. | NON ACCOLTA | I soggetti invitati alla Conferenza di Verifica VAS vengono esplicitati all'interno dell'allegato 1u della DGR 761/2010 punto 3.4 |



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

| N. | PG | ISTANTE | TEMA DELL'OSSERVAZIONE | SINTESI DELL'OSSERVAZIONE | ACCOGLIMENTO/ACCOGLIMENTO PARZIALE/NON ACCOGLIMENTO | MOTIVAZIONI |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **62** | 14/09/2026.0513162.E. | Confindustria Assoimmobiliare | Effetti ambientali | Si evidenziano alcune carenze nell'istruttoria e nella motivazione del Rapporto preliminare. In particolare, il Rapporto Preliminare non sembrerebbe verificare se la VAS che ha accompagnato l'approvazione del PGT vigente possa ritenersi ancora idonea a ricomprendere gli effetti del nuovo assetto normativo. Inoltre, si evidenziano, criticità valutative nel rinvio alla fase di pianificazione attuativa e non risultano esaminati gli specifici effetti, diretti e indiretti, che le modifiche proposte potrebbero produrre sulle diverse componenti ambientali. Pertanto, si richiede la sottoposizione della variante in oggetto a procedura VAS. | NON ACCOLTA | Per quanto concerne la relazione tra PGT vigente e parziale variante normativa, ivi compresa quella tra valutazioni VAS del PGT e valutazioni contenute del Rapporto Preliminare della verifica VAS della presente variante normativa, si specifica che le valutazioni condotte nel presente procedimento lasciano impregiudicati sia i contenuti della VAS del PGT ad oggi vigente, sia gli obiettivi e le azioni di piano – in particolare, ma non solo, quelli ascrivibili alla sfera ambientale – ed in tal senso non viene proposta alcuna modifica al Documento di Piano.<br>Gli approfondimenti del Rapporto Preliminare sono stati effettuati esclusivamente per gli aspetti correlati alla parziale variante normativa e sono diversificati a seconda della componente territoriale o ambientale trattata, che potranno/dovranno trovare appropriata declinazione e miglior approfondimento nella fase di pianificazione attuativa e progettazione delle opere edilizie, sedi nella quale saranno definite in maniera univoca le scelte localizzative e le relative funzioni urbanistiche da insediare. Pertanto, per gli stessi motivi, non è stata effettuata una valutazione degli effetti cumulativi della variante normativa; tuttavia, le valutazioni svolte sono coerenti con quanto richiesto dal procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi della normativa vigente (ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. ed allegato 1u della DGR 761/2010 e s.m.i.).<br>Gli impatti di una variante normativa vanno valutati nella loro applicazione puntuale dei singoli interventi, che possono compensare gli effetti sulla base delle scelte progettuali e delle procedure autorizzative relative. |



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

| N. | PG | ISTANTE | TEMA DELL'OSSERVAZIONE | SINTESI DELL'OSSERVAZIONE | ACCOGLIMENTO/ACCOGLIMENTO PARZIALE/NON ACCOGLIMENTO | MOTIVAZIONI |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| **65** | 14/09/2026.0513232.E.1<br>14/09/2026.0513232.E.2 | Assimpredil ANCE | Normativa ed effetti correlati | Si rileva come non si evinca, in relazione all' "Area interna a isolati", dalla sintesi del Rapporto Preliminare se le nuove disposizioni in materia di Aree interne agli isolati vadano a sostituire la definizione di cortile di cui all'art. 5.24 delle NdA del vigente Piano delle Regole e le relative prescrizioni (artt. 19.3.d), art. 21.2.b), art. 23.3 delle NdA del vigente Piano delle Regole. L'assenza di chiarimento nel Rapporto Preliminare genera un'incertezza normativa significativa anche nella valutazione dei profili di impatto ambientale correlati. | NON ACCOLTA | Per quanto riguarda la mancata messa a disposizione del testo normativo completo della variante al PdR e al PdS si ricorda che la procedura di verifica/assoggettabilità VAS prevede la messa a disposizione del solo Rapporto Preliminare; come previsto sia dalla normativa di VAS sopra citata sia dalla normativa specifica vigente (LR 12/2005 e s.m.i.) nelle successive fasi del procedimento la proposta di piano verrà depositata e resa pubblica ai fini della presentazione delle osservazioni secondo i termini previsti. |



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

| N. | PG | ISTANTE | TEMA DELL'OSSERVAZIONE | SINTESI DELL'OSSERVAZIONE | ACCOGLIMENTO/ACCOGLIMENTO PARZIALE/NON ACCOGLIMENTO | MOTIVAZIONI |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Effetti ambientali | Si richiede procedere con la Valutazione Ambientale Strategica, non potendosi considerare sufficiente il mero screening VAS, per le seguenti motivazioni:<br>- relativamente alla "Disciplina dei Piani Attuativi e discostamento dalle indicazioni morfologiche" la mancata specifica dell'ufficio/organo/soggetto competente alle valutazioni progettuali incide sull'inserimento ambientale dei progetti di sviluppo impattando sulle componenti ambientali dell'utilizzo del suolo e del paesaggio;<br>- relativamente al meccanismo perequativo il Rapporto Preliminare non procede ad una valutazione approfondita delle criticità inerenti al rallentamento del correlato processo di riqualificazione ambientale, limitandosi a segnalarle senza quantificarne l'entità né individuare misure di mitigazione;<br>- relativamente alle modifiche alla disciplina dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), il Rapporto Preliminare non valuta adeguatamente gli effetti derivanti dalla riconfigurazione delle quote di ERS sulla effettiva capacità di perseguire tale obiettivo. | NON ACCOLTA | Gli approfondimenti del Rapporto Preliminare sono stati effettuati esclusivamente per gli aspetti correlati alla parziale variante normativa e sono diversificati a seconda della componente territoriale o ambientale trattata, che potranno/dovranno trovare appropriata declinazione e miglior approfondimento nella fase di pianificazione attuativa e progettazione delle opere edilizie, sedi nella quale saranno definite in maniera univoca le scelte localizzative e le relative funzioni urbanistiche da insediare. Pertanto, per gli stessi motivi, non è stata effettuata una valutazione degli effetti cumulativi della variante normativa; tuttavia, le valutazioni svolte sono coerenti con quanto richiesto dal procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi della normativa vigente (ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. ed allegato 1u della DGR 761/2010 e s.m.i.).<br>Gli impatti di una variante normativa vanno valutati nella loro applicazione puntuale dei singoli interventi, che possono compensare gli effetti sulla base delle scelte progettuali e delle procedure autorizzative relative. |



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

## 4 CONCLUSIONI

Sulla base delle risultanze delle attività tecnico-istruttorie svolte, con riferimento ai contenuti del Rapporto Preliminare e dei contributi ed osservazioni pervenuti in fase di consultazione pubblica, non sono emersi aspetti significativi in termini di possibili effetti ambientali della parziale variante.

Una parte consistente delle modifiche, infatti, rientra in semplici adeguamenti alla pianificazione sovraordinata, interpretazioni autentiche di norme contrastanti o rettifiche amministrative. Molte modifiche introdotte sono puramente procedurali (es. scomputi di SL per servizi privati, modifiche al catalogo dei servizi) e per loro natura non sono suscettibili di produrre effetti negativi sull'ambiente.

Si conclude, pertanto, che la proposta di "PARZIALE VARIANTE NORMATIVA DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)" non sia da assoggettare a procedura di VAS, tenendo in considerazione le indicazioni della Tabella 3, Cap.3 della presente Relazione Istruttoria.



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

Outlook

I: Riflessione sul ruolo del commercio nella revisione del PGT

Da [redacted]
Data giovedì 27/08/2026 13:25
A [redacted]
Cc [redacted]

[redacted]

[redacted]

Comune di Milano

[redacted]
Unità Pianificazione Generale
Area Pianificazione Urbanistica Generale
Direzione Rigenerazione Urbana

Via Sile 8 – 20139 Milano

[redacted]

*Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 si precisa che le informazioni contenute in questo messaggio sono riservate ed a uso esclusivo del destinatario. Se avete ricevuto questo messaggio per errore, Vi preghiamo di comunicare immediatamente al mittente l'accaduto e di cancellare il messaggio. Nel caso non siate il destinatario, l'utilizzo di questo messaggio e degli eventuali allegati è vietato e può comportare sanzioni civili e/o penali.*

---

**Da: URB PUG Direzione <URB.PUGDirezione@comune.milano.it>**
**Inviato: lunedì 27 luglio 2026 12:30**
**A: [redacted]**
**Oggetto: I: Riflessione sul ruolo del commercio nella revisione del PGT**

Si inoltra quanto pervenuto.

Comune di Milano

Segreteria di Direzione
Direzione Rigenerazione Urbana / Area Pianificazione Urbanistica Generale
Via Sile, 8 - 20139 MILANO - Piano 7°

URB.PUGDirezione@comune.milano.it
www.comune.milano.it

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 si precisa che le informazioni contenute in questo messaggio sono riservate ed a uso esclusivo del destinatario. Se avete ricevuto questo messaggio per errore, Vi preghiamo di comunicare immediatamente al mittente l'accaduto e di cancellare il messaggio. Nel caso non siate il destinatario, l'utilizzo di questo messaggio e degli eventuali allegati è vietato e può comportare sanzioni civili e/o penali.

---

**Da: [redacted]**
**Inviato: lunedì 27 luglio 2026 12:30**
**A: URB PUG Direzione <URB.PUGDirezione@comune.milano.it>**
**Oggetto: Riflessione sul ruolo del commercio nella revisione del PGT**

Gentili,
nell'ambito della VAS e della definizione delle linee strategiche del nuovo Piano, riteniamo importante sottoporre alla vostra attenzione una riflessione sul ruolo del retail e delle funzioni commerciali all'interno dei processi di trasformazione urbana.
La presenza di attività commerciali e servizi di prossimità rappresenta infatti un elemento strategico per garantire la vitalità dei quartieri, favorire la sicurezza percepita degli spazi pubblici e mantenere un adeguato livello di presidio urbano. La progressiva riduzione delle superfici retail, in particolare nei piani terra degli edifici, rischia di impoverire il tessuto cittadino e compromettere la qualità della vita nei quartieri.
In quest'ottica, potrebbe essere opportuno valutare l'introduzione di alcuni principi all'interno del nuovo PGT, tra cui:

- l'obbligo per i nuovi progetti di trasformazione urbana di prevedere una quota dedicata a funzioni retail/commerciali, quale componente essenziale del mix funzionale;
- qualora non venga previsto retail, la possibilità di destinare una quota a esercizi di vicinato con canoni calmierati, senza consumo della relativa SLP, al fine di incentivare servizi locali e attività di quartiere;
- il divieto di trasformazione delle unità retail esistenti in altre destinazioni d'uso, in particolare residenziale, così da preservare il patrimonio commerciale presente e il ruolo delle attività economiche come elemento di animazione e sicurezza urbana.

Riteniamo che tali aspetti possano essere valutati anche nell'ambito delle riflessioni legate alla sostenibilità urbana e alla VAS, considerando il contributo delle funzioni commerciali alla qualità dello spazio pubblico, alla rigenerazione dei tessuti urbani e alla resilienza dei quartieri.
Ringraziandovi per l'attenzione, restiamo a disposizione per eventuali approfondimenti.
Cordiali saluti,
[redacted]
Milano, Italia

Comune di Milano – Prot. 27/08/2026.0481820.E. –

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

Evaluation Only. Created with Aspose.Pdf. Copyright 2002-2014 Aspose Pty Ltd.

AMBITO TERRITORIALE OTTIMALE
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

UFFICIO D'AMBITO DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO - AZIENDA SPECIALE
VIALE PICENO 60 - 20129 MILANO
TELEFONO: 02 710493 11 (CENTRALINO)

Fascicolo 6.14\2026\1

**Spettabile: Comune di Milano**
***Direzione Rigenerazione Urbana***
***Area Pianificazione Urbanistica Generale***
PEC: *pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it*
*c.a. Arch. Marino Bottini*

UFFICIO D'AMBITO DELLA CITTA METROPOLITANA DI MILANO
Protocollo Partenza N. 10494/2026 del 25-08-2026
Prot. 25/08/2026.0478952.E.3 6.14 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente
Comune di Milano -

**OGGETTO: Procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) riferita alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Milano. Comunicazione di messa a disposizione del Rapporto Preliminare e convocazione della Conferenza di Verifica. – Riferimento Vs Protocollo 24/07/2026.0431606.U.**

Con riferimento all'istanza in oggetto e facendo seguito alla Vs. comunicazione del 24.07.2026 (Prot. Uff. Ambito n. 9425), con la quale viene indetta Conferenza di Servizi per il giorno 04.09.2026, relativa alla procedura di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica riferita alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Milano, si ritiene, per quanto di competenza, di non avere particolari osservazioni da sollevare in merito al procedimento de quo.

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
AUTORIZZAZIONI ALLO SCARICO IN
PUBBLICA FOGNATURA
*(Ing. Saverio Rocco Cillis)*

IL DIRETTORE GENERALE DELL'UFFICIO
D'AMBITO DELLA CITTA' METROPOLITANA
DI MILANO AZIENDA SPECIALE
*(Avv. Italia Pepe)*

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate

*Responsabile del Procedimento e del Servizio Tecnico Autorizzazioni allo Scarico in Pubblica Fognatura:*
*Ing. Saverio Rocco Cillis*

*Responsabile dell'Istruttoria e dell'Ufficio Pareri VAS – VIA – PII - PL:*
*Ing. Giovanni Mazzotta e-mail: g.mazzotta@atocittametropolitanadimilano.it - tel. 02/710493.58*



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

EST TICINO VILLORESI
CONSORZIO DI BONIFICA

www.etvilloresi.it
Via Ariosto, 30
20145 Milano
+39 02 485 613 01
info@etvilloresi.it
etvilloresi@pec.it

**DIREZIONE AREA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO E DIFESA DEL SUOLO**

Spettabile
**COMUNE DI MILANO**
DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA
Area Pianificazione Urbanistica Generale
Via Sile 8
20139 Milano
c.a. Direttore dell'Area
**arch. Marino Bottini**

CONSORZIO DI BONIFICA EST VILLORESI
Protocollo Partenza N. 14337/2026 del 25-08-2026
Prot. 2026/0047835 - Cl. 6.1.1.2.301.11 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente
Comune di Milano - Doc. 2026/0616

**TRASMISSIONE A MEZZO PEC/Mail**

pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it

Urb.Direzione@comune.milano.it

*Rif. Prot. 12980 del 24-07-2026*

**Oggetto**: PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) RIFERITA ALLA PROPOSTA DI PARZIALE VARIANTE NORMATIVA DELLE NORMA DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERIVIZI DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)
**Contributo Consorzio Bonifica Est Ticino-Villoresi**

Gent.mi,
in riferimento alla comunicazione di cui al vs. prot. 0431606 del 24/07/2026, premesso che:

- **Regione Lombardia promuove e organizza l'attività di bonifica e di irrigazione attraverso i Consorzi di bonifica,** per la realizzazione delle finalità assegnate dalla l.r. n. 31 del 5 dicembre 2008.
- **l'appartenenza dei corsi d'acqua al RIB è definita dall'allegato C della D.g.r. 16 dicembre 2024 n. XII/3668, pubblicata sul BURL S.O. n. 51 del 21.12.2024**. Sui corsi d'acqua afferenti al RIB, i Consorzi di bonifica svolgono il ruolo di Autorità idraulica ed esercitano tutte le funzioni di polizia idraulica;
- **il Reticolo Idrico di Bonifica (di seguito RIB) è soggetto normativamente al Regolamento di Gestione della Polizia Idraulica,** approvato con DGR n. X/6037 del 19/12/2016, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 52 del 30/12/2016;
- il Regolamento succitato individua i canali di competenza del Consorzio elencati nell'allegato A, le fasce di rispetto riassunte nell'allegato B e misurate come illustrato nell'allegato C, oltre alle norme di polizia idraulica e all'iter di rilascio di concessioni, autorizzazioni, nulla-osta, ecc.;

Considerato quanto sopra e esaminata la documentazione messa a disposizione, in particolare *Rapporto Ambientale* nonché relativi allegati, nel condividere gli obiettivi strategici declinati **si richiede che**:



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

- a prescindere dagli esiti della verifica, la progettazione delle previsioni di intervento dovrà tener conto della rete irrigua presente, **a garanzia della gestione e tutela della risorsa idrica, del deflusso irriguo a garanzia dei diritti dei soggetti beneficiari, della ricarica della falda e degli aspetti paesaggistici ed ecosistemici ad esso correlati, nonché in ottica ti contenimento dell'uso di suolo e tutela dei suoli agricoli.**
- **per tutti i reticoli irrigui non appartenenti al RIB**, nell'ottica generale di salvaguardia della distribuzione della risorsa idrica, **si invita a prendere diretti contatti con i titolari degli stessi, al fine di verificare eventuali vincoli insistenti su di essi** a garanzia della continuità idraulica di tutta la rete presente e degli aspetti ecosistemici ad essa collegati.

Premesso tutto quanto sopra, analizzato il contesto ambientale e irriguo del territorio metropolitano, considerati i potenziali impatti significativi sull'ambiente e sul territorio, in ottica di consumo di suolo e gestione dei corpi idrici presenti, **si rileva l'utilità di assoggettamento alla procedura di VAS a tutela delle componenti ambientali ed ecosistemiche del territorio.**

Alla luce di quanto sopra e nello spirito di un'ampia collaborazione, per quanto di propria competenza, si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o informazione.

Di seguito i link per la consultazione degli atti citati:

- **Sito istituzionale** Consorzio di Bonifica Est Ticino-Villoresi**:** www.etvilloresi.it
- **Regolamento** di Gestione della Polizia Idraulica: https://etvilloresi.it/wp-content/uploads/2018/12/Regolamento-di-polizia-idraulica_2.pdf

Cordiali saluti

*Il Direttore*
*Area Valorizzazione del Territorio e Difesa del Suolo*
(Ing. Stefano Burchielli)

Documento firmato digitalmente ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

*Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente. La presente copia è conforme al documento originale informatico, memorizzato, conservato digitalmente e rintracciabile nel sistema informativo dell'Ente.*

CONSORZIO DI BONIFICA EST VILLORESI
Protocollo Partenza N. 14337/2026 del 25-08-2026
Doc. Principale - Class. 01.11 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

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

INU
Lombardia

Ente di alta cultura
e di coordinamento tecnico
Dpr 21 novembre 1949, n.1114

Associazione di Protezione Ambientale
DM 3 luglio 1997, n.162

Procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) riferita alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) di cui all'Avviso Pubblico in data 24 luglio 2026.

Contributo di INU Lombardia

La pubblicazione del Rapporto preliminare per la verifica dell'assoggettabilità della Variante normativa alla procedura di VAS costituisce l'occasione per sviluppare alcune considerazioni preliminari sugli obiettivi e sui contenuti della Variante medesima per quanto è possibile desumere dalla descrizione sintetica contenuta nel Cap. 2 del Rapporto stesso.
Anzitutto è bene chiarire che l'espletamento di una procedura completa di VAS non sembra poter aggiungere o migliorare alcunché dei contenuti della Variante la quale, per quanto traspare della sintesi riportata nel citato Cap. 2, prefigura un generale contenimento dei carichi insediativi e conseguentemente non sembra poter compromettere le valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale del vigente PGT.
D'altra parte le questioni affrontate dalla Variante corrispondono perfettamente ai sedici punti indicati nella Deliberazione della Giunta Comunale 1358/2025 con la quale veniva avviata. Ora le modifiche al testo normativo, per quanto sommariamente descritte, sembrano prefigurare un radicale cambio di rotta rispetto alla strategia del piano vigente. In particolare la Variante sembrerebbe intaccare almeno 5 dei pilastri del PGT attualmente vigente che costituiscono il sistema portante della politica urbanistica milanese degli ultimi anni.

- La radicale **modifica delle modalità applicative della normativa morfologica** con la cancellazione del ruolo della Commissione per il Paesaggio, l'assoggettamento a pianificazione attuativa dei progetti in "discostamento", l'estensione all'intero territorio urbanizzato della disciplina limitativa dell'edificazione nei "cortili".
- La **soppressione della libera trasferibilità dei diritti edificatori** escludendone il deposito temporaneo nel Registro dei Diritti edificatori.
- Il forte **contenimento delle superfici per servizi di interesse pubblico scomputabili** dal calcolo della capacità edificatoria.

INU
Istituto Nazionale di Urbanistica
Sezione Lombardia

Comune di Milano - Prot. 01/09/2026.0487558.E. -

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

- Alcune significative **limitazioni all'applicazione del principio dell'indifferenza funzionale**.
- Rilevante **incremento della dotazione di aree per servizi e spazi pubblici** quantomeno negli interventi edilizi di maggiore dimensione, con corrispondente limitazione del ricorso alla monetizzazione.

Come già sostenemmo nel documento presentato insieme a Legambiente Lombardia a seguito della pubblicazione delle linee di indirizzo per la variante[1] è indispensabile che l'Amministrazione Comunale collochi le modifiche al piano vigente nel quadro di una nuova visione dello sviluppo della città e del governo delle trasformazioni urbane affinché le innovazioni normative non risultino come diretta conseguenza delle traversie giudiziarie.
Alcuni elementi di tale nuova visione si possono al momento solo intravvedere nella descrizione delle varianti e saranno certamente meglio apprezzabili una volta reso noto il nuovo testo normativo. Ma una così radicale conversione della strategia di piano non può essere passata sotto silenzio, nascosta nelle pieghe delle singole modifiche della norma. La nuova strategia deve essere apertamente dichiarata e collocata al centro della discussione per rendere apprezzabili le innovazioni e raccogliere il contributo di tutti i soggetti interessati, e fra questi anche INU Lombardia che non farà mancare la sua la vigile collaborazione.

INU Lombardia
Il Consiglio Direttivo

[1] "Argomentazioni e proposte riguardanti le linee di indirizzo per la parziale variante normativa delle norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi a seguito dell'avviso di avvio del procedimento pubblicato sul BURL n° 47 del 18/11/2025", 15/12/2025 (vedi allegato).

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

INU Lombardia

LEGAMBIENTE LOMBARDIA

# Lettera aperta al Sindaco e agli Amministratori di Milano
# Serve una nuova visione per governare lo sviluppo della città

Con rammarico prendiamo atto della decisione dell'Amministrazione Comunale, di recente formalizzata, di interrompere l'elaborazione della Variante generale del PGT avviata più di due anni or sono, prima che si scatenasse su Milano la tempesta urbanistica che tuttora imperversa.
Pur riconoscendo la difficoltà a pervenire all'adozione del nuovo Piano nei tempi della corrente consigliatura, riteniamo irrinunciabile una presa di posizione sul futuro di Milano da parte dell'Amministrazione Comunale il cui lascito in campo urbanistico non può rimanere così pesantemente connotato dalla situazione di precarietà e incertezza, quando non di conflitto aperto, sull'applicabilità delle norme improntate alla densificazione della città costruita, in assenza di orientamenti chiari e condivisi sulla rigenerazione diffusa.

Mentre si lavora alla correzione delle regole che hanno portato all'intervento della Magistratura è necessario riaprire il confronto sulle prospettive, sulle priorità e più in generale sulla visione della città futura da porre alla base di un nuovo piano, anche per valutare con quest'ottica le innovazioni normative che il Comune ha deciso di introdurre nel breve periodo.

Siamo consapevoli che, al di là degli aspetti giuridici e tecnici, la questione urbanistica di Milano, come di molte città che competono nell'economia globale, nasce dalla difficoltà della politica di governare le spinte del capitalismo finanziario. Le dinamiche del mercato hanno prodotto la crescita abnorme dei proventi della rendita e dei valori immobiliari. La città si è profondamente rinnovata ma la straordinaria entità dei capitali investiti a Milano non è tornata a vantaggio né della riduzione delle diseguaglianze né della valorizzazione dell'interesse pubblico, che l'Amministrazione milanese deve ora dimostrare di essere in grado di riportare al centro dell'azione amministrativa e dunque al centro del Piano.

Nell'anno che ci separa dalle elezioni amministrative del 2027 abbiamo l'opportunità di sviluppare un confronto concreto e approfondito sulla strategia di sviluppo alla quale improntare le scelte di piano, coinvolgendo le risorse sociali, culturali ed economiche con le quali discutere dei risultati fin qui ottenuti, non certo tutti negativi, valutare gli errori, identificare i bisogni concreti della città e le risposte che si possono prospettare col nuovo PGT.

Per avviare il confronto sullo stato e sullo sviluppo della città proponiamo 5 temi che riteniamo centrali per la definizione della strategia che dovrà guidare il nuovo piano.

1. **L'attenzione alla scala metropolitana**. Il PGT di Milano riguarda solo formalmente il territorio racchiuso entro i confini comunali poiché i suoi effetti si ripercuotono sulla regione metropolitana in termini di espulsione delle funzioni meno pregiate e tra queste la redistribuzione delle sedi produttive e soprattutto la residenza dei ceti meno abbienti, determinando una proiezione extraurbana degli effetti della trasformazione, con conseguente aumento del consumo di suolo e della domanda di servizi e di trasporto pubblico, comportando rischi di perdita di coesione del sistema metropolitano. Ne consegue che la definizione delle scelte strategiche del nuovo piano comunale non può avvenire senza il contributo fattivo della Città Metropolitana.

2. **Le scelte strategiche dello sviluppo: crescita, densificazione e sostenibilità del carico urbanistico.** Il piano deve assumere le decisioni che gli competono per legge relativamente alla distribuzione dei carichi urbanistici, ossia del volume edificabile sui suoli urbani e delle misure per garantirne la sostenibilità. Si tratta di un compito assegnato dalla legge al Consiglio Comunale, che deve trovare compiuta e condivisa definizione nel piano generale evitando il rinvio a successive ed imprecisate fasi decisionali.

3. **Strumenti per garantire una ripartizione equilibrata dei vantaggi della rendita.** È indispensabile adeguare gli strumenti di prelievo di quote della rendita urbana, amplificata dalla crescita del mercato immobiliare, da investire nell'armatura pubblica della città e

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

nell'attivazione di politiche di *welfare* urbano. Il riequilibrio delle utilità pubbliche in Milano può inoltre contribuire a ridurre la distanza fra il rendimento degli investimenti nella città e nel territorio metropolitano con conseguenti effetti di riequilibrio su scala vasta.

4. **La risposta al crescente fabbisogno di alloggi a basso costo.** Quello della casa a costi accessibili è un fabbisogno ancora drammaticamente presente nell'area urbana milanese. In assenza di iniziative statali di sostegno all'edilizia sociale, il piano urbanistico comunale rimane oggi l'unico strumento col quale acquisire aree da destinare alla realizzazione di alloggi da concedere a prezzi calmierati. Azioni da sviluppare nella consapevolezza che una politica efficace per l'edilizia sociale richiede una forte regia pubblica da sviluppare a scala metropolitana insieme a investimenti sulle infrastrutture e sui servizi.

5. **L'adattamento ai cambiamenti climatici da porre al centro dell'armatura pubblica della città.** Milano può giovarsi di un patrimonio estremamente ricco di proposte, studi e progetti per una città nella quale il verde possa svolgere un ruolo centrale. Ma nel frattempo l'edificio urbano si trova in una condizione di sempre più vistosa e grave fragilità a fronte di fenomeni climatici estremi, non più sostenibili da un reticolo idrico relegato dalla crescita urbana in rigidi scatolari sotterranei e ormai inidoneo alla gestione di eventi alluvionali severi, che frequentemente eccedono la capacità delle opere di protezione realizzate a monte. Da questa consapevolezza è possibile partire per costruire programmi e attivare interventi in grado di garantire in primo luogo la sicurezza idraulica, di migliorare le condizioni del microclima e combattere il fenomeno dell'isola di calore contribuendo alla qualificazione dell'ambiente e del paesaggio urbano e all'incremento della biodiversità.

Ma nessun piano, anche il più chiaro e accurato, può essere elaborato e attuato senza un apparato tecnico e culturale adeguato, fatto di persone competenti e consapevoli della loro responsabilità, alle quali è necessario restituire fiducia e certezze e garantire che non si ripresentino le situazioni critiche determinate dalle contraddizioni politiche e normative che hanno connotato l'urbanistica milanese.
L'elaborazione del nuovo piano deve costituire, fin dalle battute iniziali, l'occasione per la rigenerazione delle risorse umane destinate ad elaborarlo e gestirlo, poiché senza adeguate capacità di lavoro ogni programma è velleitario. Per ottenere questo risultato è necessaria una salda direzione di politica urbanistica ed una guida culturale e tecnico scientifica riconoscibile dell'Ufficio di Piano, che si assuma la responsabilità disciplinare del Piano stesso e sia in grado di suscitare un clima di collaborazione fra le diverse strutture tecniche del Comune coinvolgendo la Città Metropolitana.

Su questi temi chiediamo agli Amministratori milanesi di riaprire il confronto coi cittadini, sospeso con la rinuncia all'elaborazione del nuovo piano, organizzando un nuovo ciclo di "Stati generali" sulla città, ripromettendoci in ogni caso di avviare, dall'inizio del nuovo anno, un programma di incontri per riattivare un dibattito sereno, concreto e fattivo a partire dalle priorità individuate, coinvolgendo l'università, le istituzioni, le associazioni e più in generale la società milanese per costruire una politica e una visione condivise per il futuro della nostra città.

Milano, 24 novembre 2025

---

Il Presidente di
INU Lombardia
Marco Engel

[redacted]

La Presidente di
Legambiente Lombardia
Barbara Meggetto

[redacted]

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

A

Direzione Rigenerazione urbana

Area Pianificazione Urbanistica Generale

Comune di Milano

URB.PUGDirezione@comune.milano.it

Oggetto: Contributo a Procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS per la proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente PGT.

Gentile Direttore,

ho letto il Rapporto Preliminare relativo al procedimento in oggetto sul sito del Comune.

Invio il seguente contributo.

Cordialmente

Michele Sacerdoti

Consigliere comunale

Presidente della Commissione Ambiente, Mobilità, Verde e Animali del Comune di Milano

email: michele.sacerdoti@ comune.milano.it

**Obbligatorietà dei piani attuativi**

A pag. 18 del rapport preliminare è scritto:

*Circa le modalità di Attuazione del Piano - art. 13 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole e relativi commi - viene semplificata la struttura dei titoli abilitativi in adeguamento agli ultimi provvedimenti amministrativi, ridefinendo le modalità di intervento:*

*• Piano Attuativo per tutti gli interventi aventi una ST pari o superiore a 20.000 mq;*

*• Piano Attuativo per interventi aventi una ST inferiore a 20.000 mq in presenza di almeno uno dei seguenti elementi: o scostamento dalle indicazioni morfologiche di cui agli articoli relativi a NAF, ARU e ADR, o attuazione della disciplina di cui all'articolo 15 commi 4 e 5 relativi a nodi e piazze, o previsione di un'altezza superiore ai 25 metri o un indice fondiario superiore ai 3 mc/mq di Area Edificabile e l'altezza massima dei nuovi edifici superi l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti all'interno dell'isolato di quelli adiacenti;*

*• Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) per interventi aventi una ST inferiore a 20.000 mq, che prevedono il superamento dei 25 metri di altezza e/o della densità fondiaria di 3mc/mq dell'Area Edificabile in conformità alle indicazioni morfologiche qualora l'altezza massima dei nuovi edifici non superi l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti all'interno dell'isolato oggetto dell'intervento e degli isolati immediatamente adiacenti;*

Comune di Milano - Prot. 02/09/2026.0488921.E. -

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

Ora l'art. 41 bis della legge urbanistica nazionale prevede l'obbligatorietà dei piani attuativi se gli interventi hanno una altezza superiore al 25 metri o un indice fondiario superiore ai 3 mc/mq. e non considera se l'altezza massima degli edifici superi l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti all'interno dell'isolato di quelli adiacenti.

Viene ritenuto sufficiente il Permesso di Costruire Convenzionato qualora siano rispettate le norme morfologiche del PGT e se l'altezza massima degli edifici superi l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti all'interno dell'isolato di quelli adiacenti.

Ora l'art. 41 bis non prevede deroghe per il rispetto delle norme morfologiche del PGT e non prevede il Permesso di Costruire Convenzionato.

Ritengo che la formulazione non rispetti le previsioni dell'art. 41 bis e sia piuttosto confuso.

**Altezza massima degli edifici vicino ai parchi**

Non trovo alcuna indicazione sull'altezza massima degli edifici vicini ai parchi.

Il tema è stato molto dibattuto in occasione delle indagini penali e sulle torri al Parco delle Cave e in via Crescenzago di fronte al Lambro.

E' universalmente riconosciuto che i parchi devono essere contornati da edifici bassi in modo che chi li utilizza abbia l'impressione di essere in campagna e non creare l'effetto di Central Park a New York, contornato da grattacieli. I costruttori hanno un evidente interesse commerciale grazie alla vista sul verde che consente di vendere gli appartamenti a un prezzo maggiore i grandi edifici fanno sentire le persone oppresse, rovinando la sensazione di apertura e la vista del cielo.

L'ex assessore Tancredi si era impegnato a creare una norma morfologica nelle norme del piano delle regole PGT che fissasse una altezza massima.

Il Piano del Verde che entrerà in vigore prossimamente prevede a pag. 8

5. L**'edificato prospiciente parchi, corsi d'acqua e altri ambiti naturalistici di pregio dovrà svilupparsi in rapporto dimensionale equilibrato con le aree verdi**, preferendo soluzioni progettuali che prevedano una gradualità delle altezze verso gli spazi aperti ed evitando, ove possibile, l'affaccio di edifici di elevata altezza che generino discontinuità e contrasti tra costruito e verde, compromettendo la percezione e la leggibilità degli spazi aperti.

La variante di PGT dovrebbe rendere prescrittivo questo auspicio.

Attualmente non c'è alcuna norma morfologica in questo senso e la valutazione è lasciata alla Commissione per i Paesaggio che non si è data alcuna linea guida in questo senso. Anzi ha approvato progetti discutibili come quelli in via Crescenzago 105 e 99 contro il parere del rappresentante del Municipio 3.

**Indice territoriale 1 fino a 500 metri delle fermate del trasporto pubblico locale**

Le attuali norme del PGT all'art. 17 portano da 0,35 a 1 mq/mq l'indice territoriale massimo fino a 500 metri dalle fermate del trasporto pubblico locale. Data la diffusione delle fermate di fatto l'indice massimo è 1 mq/mq in quasi tutto il territorio della città. Le aree con indice massimo 1 sono indicate nella tavola R.02.

Ritengo che questa indicazione vada eliminata. Tra l'altro basta che un angolo del lotto da edificare sia a meno di 500 metri da una fermata che tutto il lotto assume questo indice massimo.

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

**Area interna a isolati**

Sono tra i cittadini che si sono battuti per impedire le costruzioni nei cortili con il Comitato per la Qualità Urbanistica nel 2012 e che ha portato grazie all'Assessore de Cesaris alla norma del PGT del 2012 che ha limitato l'altezza dei nuovi edifici a quella esistente. Ho anche seguito l'evoluzione della definizione di cortile con il PGT del 2018 e le vicende giudiziarie che ne sono seguite.

Apprezzo quindi l'introduzione della nuova definizione di Area interna a isolati e dell'allegato grafico che le riporta. I 20 metri dal confine con lo spazio pubblico verso l'interno dovrebbero essere sufficienti per comprendere gli edifici esistenti in cortina.

Tuttavia mi domando se questo allegato verrà prodotto in modo automatico e se produrrà una grande quantità di osservazioni da parte degli interessati con possibili successivi ricorsi amministrativi. Penso che questo allegato potrebbe essere oggetto di confronto con i Municipi che conoscono il territorio.

**Rapporto tra il PGT e l'art. 8 della Nature Restoration Law approvata dall'Unione Europea nel 2024.**

Il PGT dovrebbe tenere conto delle limitazioni al consumo del suolo stabilite dall'art. 8 della Nature Restoration Law che ha valore sovraordinato rispetto ai piani regolatori comunali.

I regolamenti europei, come il 2024/1991, sono atti legislativi vincolanti, direttamente applicabili ed esecutivi, con efficacia immediata e portata generale, finalizzati anche a garantire l'uniformità del diritto nell'Unione, non richiedendo atti di recepimento nazionale.

Pertanto è opportuno allegare al PGT la carta europea delle aree non urbanizzate del Comune di Milano definita dalla rete di satelliti Copernicus seguendo le prescrizioni proposte dall'Ispra per il Piano Nazionale di Ripristino (PNR) italiano.

In tali aree eventuali consumi di suolo a partire del 2024 dovrebbero essere compensati da uguali depavimentazioni e ripristini ecologici di suolo e vegetazione in altre aree della città

Si eviterebbe la nascita di contenziosi e di pagamenti di infrazioni da parte del Comune di Milano in quanto in base al decreto legislativo 80/2026 il Comune è responsabile dell'attuazione del Piano con riferimento agli obblighi relativi al ripristino degli ecosistemi urbani di cui all'articolo 8 del regolamento (UE) 2024/1991.

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

unareti

*Sede legale:*
Via Lamarmora, 230
25124 Brescia

Milano, 03/09/2026

**Oggetto:**
**Procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) riferita alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT).**
**Trasmissione osservazioni società Unareti S.p.A.**

Spett.le Amministrazione,

con riferimento all'avvio del procedimento in oggetto, comunicato via PEC ad A2A S.p.A. con nota prot. 0431606.U in data 24/07/2026, si trasmettono in allegato i documenti denominati *"20260903_UNR_Milano_Conferenza di verifica_Osservazioni e Integrazione documento VAS"*, contenenti le osservazioni formulate da **Unareti S.p.A.** nell'ambito del procedimento in esame.

Si comunica, altresì, che **Unareti S.p.A., A2A Illuminazione Pubblica S.r.l., A2A Calore e Servizi S.r.l. e Smart City** parteciperanno alla **Conferenza di Verifica VAS** convocata per il giorno **04/09/2026**. Le medesime Società si riservano di formulare ulteriori osservazioni, richieste di approfondimento e/o integrazioni documentali che dovessero emergere nel corso della Conferenza stessa, nonché di trasmettere eventuali contributi aggiuntivi entro il termine del **11/09/2026**.

Restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o approfondimento, si porgono cordiali saluti.

**Allegati:**

- 20260903_UNR_Milano_Conferenza di verifica_Osservazioni
- Integrazione documento VAS

**Marco Calanni Pileri**
UNR/PAD/INV/AUT
**Unareti S.p.A.**

Firmato digitalmente da:
MARCO CALANNI PILERI
Data: 03/09/2026 09:04:32

Comune di Milano - Prot. 03/09/2026.0491741.E.4 -

**Unareti S.p.A.**

*Sede legale:*
Via Lamarmora, 230
25124 Brescia

T _ +39 030 3553.1
F _ +39 030 3553.204
M _ info@unareti.it
PEC _ unareti@pec.unareti.it
W _ www.unareti.it

Capitale Sociale_euro 965.250.000,00 i.v. socio unico
CF | P.IVA | Reg. Imprese Brescia_12883450152
REA_505371
*Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di A2A S.p.A.*

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

### 6.2 Rete di distribuzione del gas naturale

Il gas naturale rappresenta tuttora il principale vettore energetico per il riscaldamento degli edifici termoautonomi presenti sul territorio del comune di Milano.

La rete distribuzione del gas naturale è gestita da Unareti S.p.A., subentrata il 1° marzo 2022 nella gestione del servizio in tutti i Comuni dell'Ambito Territoriale Minimo Milano 1 (Milano, Sesto San Giovanni, Cinisello Balsamo, Novate Milanese, Corsico e dal 1/11/2023 i comuni di Bollate e Baranzate) ai sensi dell'articolo 14 del Dlgs. 23 maggio 2000, n° 164. Nel comune di Milano sono presenti 3 punti di ingresso del gas naturale nella rete di distribuzione cittadina (cabine di Regolazione e Misura – REMI). La rete si suddivide poi in tre livelli di pressione per un totale di 2191km di rete presenti sul territorio del comune di Milano, così suddivisi:

- 340km di rete di distribuzione in alta e media pressione
- 1851km di rete di distribuzione in bassa pressione

*Figura 1 - Rete di distribuzione del gas naturale nel comune di Milano*

La rete di distribuzione del gas, principalmente interrata, presenta una elevata capillarità e magliatura con lo scopo di garantire un servizio regolare e costante a tutti gli utenti connessi alla stessa sul territorio servito.

### 6.3 Rete di distribuzione dell'energia elettrica

Come è noto, la rete di distribuzione dell'energia elettrica è il vettore energetico maggiormente impattato in termini di crescita dei consumi e della potenza connessa nel territorio del comune di Milano. La rete elettrica è in forte crescita spinta dal processo di elettrificazione dei consumi e dalla transizione energetica in atto che porta con sé un incremento del numero di utenti finali e della potenza allacciata alla rete.

Al 31/12/2025 sul territorio del comune di Milano sono presenti 12 cabine primarie che corrispondono ad altrettanti punti di ingresso dell'energia elettrica dalla rete di trasmissione nazionale (gestita da Terna) alla rete di distribuzione. Tali impianti risultano strategici per il sistema in quanto la loro presenza è fondamentale per avvicinare il carico alla fonte di energia e di conseguenza ridurre probabilità e impatti di eventuali guasti sulla rete. Considerate le richieste di connessione, le esigenze di garantire una stabilità e affidabilità della rete nonché degli scenari energetici nazionali e locali, si prevede un aumento del numero delle cabine primarie di circa l'80% nei prossimi 10 anni.

Le suddette cabine primarie alimentano complessivamente 7457km di rete di distribuzione così suddivisi:

- 5km di rete in alta tensione
- 3790km di rete in media tensione
- 3663km di rete in bassa tensione

Comune di Milano - Prot. 03/09/2026.0491741.E.2 -



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

*Figura 2 - Rete di distribuzione dell'energia elettrica nel comune di Milano*

Il processo di transizione energetica già introdotto vede protagonista anche la rete elettrica, posata per la quasi totalità interrata nella viabilità urbana. Essa richiede un processo di rinnovamento e potenziamento già avviato a partire dalla metà del decennio scorso ed in continua crescita di volumi. Tale processo è finalizzato ad un miglioramento della resilienza della rete agli eventi climatici estremi, incremento della disponibilità di potenza, miglioramento della continuità e qualità del servizio oltre che allacciamento di nuove utenze energivore.

Altrettanto strategiche risultano le cabine secondarie, sede della trasformazione da media a bassa tensione. Al 31/12/2025 Unareti ne ha in servizio 6168, con una previsione di incremento di oltre 1000 unità su un orizzonte decennale. Contestualmente alla posa di nuove cabine secondarie finalizzate alla soddisfazione delle nuove richieste di connessione, è previsto un programma di rinnovo delle cabine esistenti con lo scopo di adeguarle ai più moderne standard costruttivi, anche portando fuori terra gli impianti maggiormente soggetti ad allagamento in caso di fenomeni metereologici estremi.



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

## Conferenza di Verifica VAS Variante PGT Milano — rilievi preliminari Unareti

*Tabella di lavoro — 3 Settembre 2026*

| Punto di attenzione | Riferimento puntuale | Richiesta di modifica / integrazione del documento |
|---|---|---|
| Quadro conoscitivo dei sottoservizi non aggiornato: il PUGSS comunale risale al 2013 e descrive lo stato del 2012; il Rapporto usa quindi il Catasto Regionale di gennaio 2024. | Allegato 2, cap. 6 “Sistema dei sottoservizi”, p. 38; Rapporto Preliminare, § 4.6, pp. 35-36. | Si chiede che il quadro conoscitivo venga validato e aggiornato con Unareti prima dell’approvazione.<br>Si propone di inserire la seguente frase:<br>***Il quadro conoscitivo progettuale dovrà essere validato e aggiornato con Unareti prima dell’approvazione e, per le fasi attuative, mediante dati gestionali aggiornati scambiati in sede tecnica.*** |
| Ambito territoriale dei dati gas non univoco | Allegato 2, § 6.2 “Rete distribuzione gas”, p. 40; Rapporto Preliminare, § 4.6, p. 35. | Si fornisce una proposta per il paragrafo 6.2 dellAllegato 2, contenente una descrizione dettagliata della rete di distribuzione gas nel Comune di Milano. Si veda paragrafo "6.2 Rete di distribuzione del gas naturale" inserito nel file denominato **"Integrazione documento VAS" allegato all'email.** |
| Attribuzione non coerente del gestore della distribuzione elettrica: il testo indica alternativamente “Unareti e Gruppo A2A” e “A2A”. | Allegato 2, § 6.3, p. 41; § 9.3, p. 79; Rapporto Preliminare, § 4.6, p. 35. | Si fornisce una proposta di paragrafo 6.3 dellAllegato 2, contenente una descrizione dettagliata della rete di distribuzione elettrica nel Comune di Milano. Si veda paragrafo "6.3 Rete di distribuzione dell’energia elettrica" inserito nel file denominato **"Integrazione documento VAS" allegato all'email.** |
| Le tavole rappresentano la presenza delle reti ma non capacità disponibile, criticità, impianti nodali, vincoli di esercizio o necessità di potenziamento. | Allegato 2, Figure 6.2.1 e 6.3.1, p. 41; cap. 6, pp. 38-42. | Integrare la valutazione con una verifica funzionale effettuata con i gestori. Le informazioni di dettaglio sulle infrastrutture critiche dovranno essere trattate in sede tecnica riservata e non pubblicate indiscriminatamente. |
| Le aree cedute come pertinenze indirette devono essere “libere da manufatti e da servitù”, salvo dichiarazione d’interesse pubblico della Giunta. | Rapporto Preliminare, cap. 2, § 2.1, modifica all’art. 6 NdA PdR, p. 14. | Si chiede di inserire un’espressa salvaguardia per reti, cabine, impianti gas/elettrici e servitù esistenti o necessari al servizio pubblico.<br>Si propone di inserire la seguente frase:<br>***L’eventuale rilocalizzazione deve essere concordata con il gestore e non pregiudicare sicurezza e continuità.*** |
| Il trasferimento dei diritti edificatori prevede la totale demolizione dei manufatti nell’area di origine e nuovi asservimenti volumetrici, senza disciplina espressa delle infrastrutture a rete presenti. | Rapporto Preliminare, cap. 2, § 2.1, modifica all’art. 7 NdA PdR, p. 14. | Chiarire che demolizioni, cessioni e asservimenti urbanistici non comportano automaticamente rimozione o perdita di efficacia di reti e servitù di pubblico servizio<br>Si propone di inserire la seguente frase:<br>***I lavori di demolizioni, cessioni e asservimenti urbanistici non comportano automaticamente rimozione o perdita di efficacia di reti e servitù di pubblico servizio. E' necessario prevedere verifica preventiva con Unareti.*** |
| Aree pedonali, piste ciclabili e aree verdi a uso pubblico sono ammesse in ogni tessuto e nelle aree destinate a servizio. | Rapporto Preliminare, cap. 2, § 2.1, p. 13; valutazione suolo/acque/ecosistemi, § 5.3, pp. 43-44. | Si chiede di poter subordinare le sistemazioni alla verifica delle interferenze: accessibilità a chiusini e organi di manovra, distanze delle alberature, carichi sulle condotte, protezione dei cavi e assenza di ostacoli permanenti sopra le reti.<br>Si propone di inserire la seguente frase:<br>***I lavori di sistemazione delle interferenze dovrà essere subordinato alla verifica di accessibilità a chiusini e organi di manovra, distanze delle alberature, carichi sulle condotte, protezione dei cavi e assenza di ostacoli permanenti sopra le reti.*** |

Comune di Milano - Prot. 03/09/2026.0491741.E.3 -

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

| | | |
|---|---|---|
| Le nuove modalità attuative consentono densificazioni, superamenti di 25 m e interventi con elevata densità mediante PA o PdCC, senza richiamare la capacità delle reti. | Rapporto Preliminare, cap. 2, modifica all'art. 13 NdA PdR, pp. 17-18; Nodi e Piazze, artt. 6 e 15, pp. 13 e 16-17. | Rendere obbligatoria, per PA e PdCC con nuovi carichi rilevanti, la verifica preventiva della capacità gas/elettrica e degli spazi per cabine, locali tecnici, impianti di riduzione/misura e accessi manutentivi.<br>Si propone di inserire la seguente frase:<br>***Per i lavori con PA e PdCC, dovrà essere fatta una verifica preventiva con l'ente gestore della capacità gas/elettrica e degli spazi per cabine, locali tecnici, impianti di riduzione/misura e accessi manutentivi.*** |
| Nei PA1/a, PA1/b e PA1/c il limite complessivo di SL trasferibile tra pertinenze dirette aumenta da 20.000 a 30.000 m². | Rapporto Preliminare, cap. 2, disciplina art. 26 NdA PdR, p. 16. | Si chiede di poter inserire una verifica coordinata degli effetti dei trasferimenti sulla distribuzione territoriale dei carichi e sugli eventuali potenziamenti delle reti nelle aree di atterraggio. |
| È ammesso il trasferimento di volumetrie da GFU Piazza d'Armi verso aree del Piano Straordinario per la Casa accessibile. | Rapporto Preliminare, cap. 2, modifica all'art. 16 NdA PdR, p. 17; valutazione popolazione e salute, § 5.3, p. 47. | Prevedere la consultazione di Unareti<br>Si propone di inserire la seguente frase:<br>***In caso di trasferimento di volumetrie, prevedere la consultazione di Unareti sia per l'area di origine sia per quelle di destinazione, verificando riduzione/aumento dei carichi, allacciamenti e infrastrutture eventualmente da mantenere o adeguare.*** |
| La dismissione di servizi può condurre a sostituzione, rilocalizzazione o rifunzionalizzazione e al riassetto urbanistico degli immobili senza variante al Piano. | Rapporto Preliminare, cap. 2, modifiche agli artt. 5 PdS e 53 PdR, pp. 17-18. | Si propone di inserire la seguente frase:<br>***Sono esclusi automatismi per aree o immobili contenenti infrastrutture di rete; subordinare dismissione e rifunzionalizzazione al parere del gestore e alla salvaguardia di impianti, accessi e servitù.*** |
| Il Rapporto riconosce la crescita dell'elettrificazione degli usi finali, ma la valutazione degli effetti energetici considera soprattutto esposizione solare e recupero edilizio. | Allegato 2, cap. 4, pp. 32-34; Rapporto Preliminare, § 5.3 "Energia, emissioni climalteranti ed atmosferiche", p. 46 e sintesi p. 51. | Si chiede di poter integrare la valutazione con i carichi attesi da pompe di calore, cottura elettrica, climatizzazione, nuovi servizi e rigenerazioni, individuando le possibili necessità di potenziamento della rete. |
| La conclusione "non sono ipotizzabili effetti" per l'elettromagnetismo è troppo categorica rispetto a densificazioni, variazioni di altezza e nuove funzioni potenzialmente sensibili. | Rapporto Preliminare, § 5.3 "Elettromagnetismo", p. 47; Allegato 2, § 9.3, pp. 77-79. | Si propone di inserire la seguente frase:<br>***E' obbligatorio, nelle fasi attuative, verificare fasce e distanze di prima approssimazione, servitù e compatibilità degli usi con linee, cabine e stazioni esistenti.*** |
| Altezze superiori a 25 m e nuovi usi sensibili possono avvicinarsi a elettrodotti o impianti senza che la disciplina descritta richiami verifiche geometriche e delle servitù. | Rapporto Preliminare, cap. 2, art. 13 NdA PdR, pp. 17-18; Allegato 2, Figura 9.3.2 e § 9.3, pp. 78-79. | Prevedere verifica preventiva delle distanze, delle servitù e dell'accessibilità degli impianti; coinvolgere Unareti<br>Si propone di inserire la seguente frase:<br>***In caso di edifici con altezze superiori a 25 m deve essere effettuata una verifica preventiva delle distanze, delle servitù e dell'accessibilità degli impianti; coinvolgere Unareti e, per le rispettive competenze, i gestori delle reti AT.*** |
| Le numerose fattispecie di demolizione/ricostruzione, riqualificazione e modifica dello spazio pubblico non sono accompagnate da un protocollo esplicito per le interferenze di cantiere. | Rapporto Preliminare, cap. 2, artt. 6, 13, 19, 21 e 23 NdA PdR, pp. 13-18; valutazione rifiuti/energia, pp. 45-46. | Si propone di inserire la seguente frase::<br>***Fornire, prima di scavi e demolizioni, rilievo delle reti, coordinamento del progetto con il gestore, misure di protezione, programma delle eventuali deviazioni e garanzia di continuità del servizio.*** |

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

| | | |
|---|---|---|
| Non sono definite responsabilità e oneri per spostamento, protezione o adeguamento delle reti generati dagli interventi urbanistici. | Rapporto Preliminare, cap. 2 e § 5.3: rinvio generalizzato alle successive fasi attuative, pp. 13-18 e 42-48. | Si propone di inserire la seguente frase:<br>***Si chiarisce che spostamenti o adeguamenti richiesti dall'intervento devono essere concordati con il gestore, realizzati secondo i suoi standard e posti a carico del soggetto attuatore, salvo diversa disciplina convenzionale.*** |
| Il Rapporto ritiene gli eventuali effetti non cumulativi e solo sito-specifici, rinviandoli ai singoli titoli abilitativi. | Rapporto Preliminare, § 5.1, pp. 42-43; cap. 7 "Sintesi degli elementi emersi", pp. 51-53. | Si propone di inserire la seguente frase:<br>***Prima dell'ottenimento dei titoli abilitativi, per interventi con carichi rilevanti e opere su strade, verde o sottosuolo interessate da reti. dovrà essere fatta una consultazione preventiva di Unareti.*** |
| Il fascicolo esaminato descrive le modifiche normative, ma non comprende un testo consolidato o comparato delle NdA proposte. | Documentazione allegata alla convocazione: Rapporto Preliminare e Allegati 1-3; descrizione sintetica delle modifiche nel cap. 2 del Rapporto. | Si chiede che il testo normativo sia completo, possibilmente comparato con la disciplina vigente, per verificare puntualmente ammissibilità, servitù, impianti e obblighi procedurali che possono interessare le reti. |
| Dati della rete elettrica meno recenti rispetto agli altri sottoservizi: estensioni MT e BT riferite al 31/12/2022. | Allegato 2, § 6.3 "Rete energia elettrica", p. 41; Rapporto Preliminare, § 4.6, p. 35. | Aggiornare o confermare formalmente i dati con Unareti, riportando per ciascun valore perimetro territoriale, tensione, fonte e data di riferimento. |
| Negli ARU è previsto un arretramento di 3 metri verso lo spazio pubblico, con fascia da destinare a verde, potenzialmente sovrapposta a reti e allacciamenti. | Rapporto Preliminare, cap. 2, § 2.1, disciplina art. 23 NdA PdR, pp. 15-16. | Si propone di inserire la seguente frase:<br>***La fascia verde dovrà essere progettata previa verifica delle reti esistenti e delle future necessità di allacciamento, evitando alberature o opere incompatibili con esercizio e manutenzione***. |
| La disciplina delle categorie di servizi e delle funzioni di supporto non chiarisce espressamente il trattamento di cabine, impianti di rete e infrastrutture energetiche di pubblico servizio. | Rapporto Preliminare, cap. 2, modifica all'art. 6 NdA PdS, p. 17. | Si propone di inserire la seguente frase:<br>***Si chiarisce che le infrastrutture necessarie alla distribuzione gas ed elettrica sono sempre ammissibili quali impianti di pubblico servizio e non sono soggette ai limiti percentuali previsti per le funzioni urbane di supporto.*** |
| Gli obiettivi sovraordinati richiamano adeguamento della rete elettrica alla produzione diffusa, comunità energetiche e forte crescita delle rinnovabili, ma l'analisi di coerenza non ne valuta le conseguenze infrastrutturali. | Allegato 1, Strategia regionale, obiettivi 4.3.1-4.3.3, p. 24; Piano Aria Clima, pp. 36-38; Rapporto Preliminare, § 3.3, pp. 27-30. | Si propone di inserire la seguente frase:<br>***I piani attuativi e gli interventi rilevanti dovranno valutare la capacità di connessione della generazione distribuita, flussi bidirezionali, comunità energetiche e spazi per gli adeguamenti di rete.*** |
| È previsto un incremento dell'elettrificazione della mobilità privata, logistica e trasporto pubblico, mentre le modifiche relative ai parcheggi sono valutate solo sotto il profilo del traffico e delle emissioni. | Allegato 2, cap. 4, p. 33; Rapporto Preliminare, § 5.3 "Mobilità" ed "Energia", pp. 46-47. | Si propone di inserire la seguente frase:<br>***Valutare i carichi derivanti dalla ricarica elettrica e, per parcheggi e funzioni attrattive di dimensione rilevante, prevedere consultazione preventiva del distributore e predisposizioni compatibili con la rete.*** |
| La documentazione tratta rischio idraulico, falda, superfici permeabili e "città spugna", ma non valuta la resilienza di cabine, giunti e impianti gas/elettrici. | Rapporto Preliminare, §§ 4.8 e 5.3, pp. 37 e 43-44; Allegato 2, capp. 8 e 10; Allegato 1, Piano Aria Clima, azione "Milano Città Spugna", p. 38. | Si propone di inserire la seguente frase:<br>***Prevedere il coordinamento con Unareti per sistemi di infiltrazione, vasche e interventi in aree allagabili, assicurando protezione, quota e accessibilità degli impianti e continuità del servizio.*** |
| L'Allegato 3 sulla V.Inc.A. non individua interferenze specifiche con le reti gas o elettriche e rinvia le verifiche alle successive localizzazioni. | Allegato 3, conclusioni e prescrizioni, pp. 8-9; Rapporto Preliminare, cap. 6, pp. 49-50. | Nessuna osservazione specifica V.Inc.A. in questa fase;<br>Si propone di inserire la seguente frase:<br>***Svolgere eventuali valutazioni quando singoli interventi o deviazioni di rete avranno localizzazione definita, soprattutto in prossimità di RER/REM e parchi.*** |



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

| | | |
|---|---|---|
| L'articolo 7.2 non riporta riferimenti a cabine elttriche AT e MT e cabina gas di primo e secondo salto | Art 7.2 | In grassetto e corsivo si integra il quarto capoverso:<br>Ai sensi dell'art. 2 comma 4 della LR 31/2014 e sulla scorta dei criteri definiti da Regione Lombardia (DGR n° 1141/2019), è inoltre possibile individuare gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo.<br>Si tratta di quelle opere che, per la loro portata territoriale, possono esulare dalle competenze programmatorie degli strumenti di governo del territorio di livello comunale ai quali è riferita la politica di riduzione del consumo di suolo.<br>In particolare, possono essere inclusi in questa categoria le infrastrutture per la mobilità di livello sovracomunale (autostrade, infrastrutture metropolitane, ferroviarie ed aeroportuali, depositi della metropolitana esistenti e programmati), i servizi alla persona pubblici e di interesse pubblico di rilievo sovracomunale (ospedali e centri di ricerca, scuole secondarie superiori, poli universitari, spazi fieristici, strutture per la sicurezza, uffici giudiziari, carceri, ***cabine elettriche AT/MT e cabine gas di I e/o II salto***), interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale esistenti e programmati per una superficie totale pari a circa 19.360.000 mq, pari all'11% circa della superficie territoriale del comune di Milano. |
| Il testo non chiarisce in modo univoco che le infrastrutture elettriche sono di interesse pubblico strategico | Allegato 2, § 9.3, p. 79 | In grassetto e corsivo si propone di riscrivere il primo capoverso a p. 79.<br>***A Milano il sistema di trasmissione in alta tensione è gestito da Terna S.p.A., RFI S.p.A. e in piccola parte da Unareti S.p.A.. La rete di distribuzione in media e bassa tensione è invece gestita da Unareti S.p.A. tramite cabine primarie di trasformazione Alta Tensione/Media Tensione, dalle quali partono i cavi di distribuzione in media tensione che alimentano le cabine secondarie di trasformazione Media Tensione/Bassa Tensione per l'approvvigionamento di utenze in bassa tensione. La rete alimenta anche tutti i servizi comunali: illuminazione pubblica, semafori, trasporti, ecc. Le cabine primarie elettriche e le cabine secondarie sono espressamente qualificate come infrastrutture di interesse pubblico strategico, per garantire la continuità del servizio e il processo di transizione energetica e per tale motivo si potranno prevedere tutele urbanistiche e/o esclusioni da eventuali limitazioni che possano comprometterne la futura realizzazione in occasione di nuovi insediamenti o di ristrutturazioni.*** |

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

Buongiorno,
l'Associazione Gruppo Verde San Siro (AGVSS), apartitica e senza scopo di lucro,
è impegnata dal 1985 nella tutela del territorio e della qualità della vita nel quartiere.
Distinti saluti
Silvana Gabusi
Presidente AGVSS
all. CI

**In relazione alla prevista trasformazione del Tunnel Patroclo nell'ambito della Grande Funzione Urbana San Siro, si chiede di verificare la natura e la funzione dell'intervento, nonché la corretta imputazione dei relativi costi.**

**Le modifiche al Tunnel Patroclo (ATTUALMENTE PERFETTAMENTE FUNZIONANTE) risultano infatti strettamente connesse alla realizzazione del nuovo stadio e agli edifici commerciali, in particolare, alla realizzazione e all'accesso ai nuovi parcheggi sotterranei previsti dal progetto, consentendo la liberazione delle aree in superficie destinate a nuove edificazioni commerciali e ricettive.**

Pur trattandosi di un intervento che sarà realizzato dal Comune, appare necessario verificare se la sua realizzazione sia effettivamente riconducibile a un'esigenza generale della collettività **oppure se sia prevalentemente determinata dalle esigenze funzionali del progetto dello stadio e delle attività private ad esso connesse.**

Le opere di **urbanizzazione PUBBLICA** devono infatti essere oggettivamente finalizzate al soddisfacimento dei bisogni della collettività e non essere asservite alla realizzazione o alla valorizzazione di uno specifico intervento privato.

La giurisprudenza ha chiarito che NON È scomputabile il costo di opere destinate a soddisfare un interesse privato, dovendo trattarsi di opere preordinate alla fruizione collettiva indifferenziata e alla soddisfazione di interessi generali **(Cons. Stato, Sez. V, 12 ottobre 1999, n. 1443; Cons. Stato, Sez. V, 13 settembre 2018, n. 5372; TAR Lombardia, Milano, Sez. IV, n. 927 del 14 aprile 2021).**

Pertanto, si chiede che, nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, venga **specificamente valutato il rapporto funzionale tra la trasformazione del Tunnel Patroclo e il progetto dello stadio, nonché delle ulteriori volumetrie, pari a circa 98.000 m², destinate a funzioni terziarie e ricettive, tra cui hotel, uffici, centro commerciale e servizi per il tempo libero, verificando se l'intervento risponda effettivamente a un interesse generale della collettività o se sia prevalentemente funzionale alla realizzazione e alla valorizzazione del progetto privato.**

Qualora venga accertata tale prevalente funzionalità, si chiede che sia chiarito per quale ragione i costi dell'intervento sul Tunnel Patroclo debbano essere sostenuti dalla collettività, anziché essere ricondotti agli oneri e ai costi connessi all'intervento che ne determina la necessità.

Comune di Milano - Prot. 04/09/2026.0494819.E. -

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

Milano, 04/09/2026
Prot. n. 15712

**Cod. Progetto: ---**
*Da indicare in caso di risposta*

Spett.le
**Comune di Milano**
DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE
pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it

c.a. Il Direttore
**Arch. Marino Bottini**

*Inviato tramite PEC*

**Oggetto: Procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) riferita alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT). Comunicazione di messa a disposizione del Rapporto Preliminare e convocazione della Conferenza di Verifica. – NOTA CAP HOLDING**

A riscontro della Vostra di pari oggetto la Scrivente Società comunica quanto segue:

**EVENTUALI NUOVE OPERE IN PREVISIONE INTERFERENTI CON OPERE FOGNARIE IN GESTIONE DEL GRUPPO CAP**
*(Referente CAP ing. Laura Mariani – laura.mariani@gruppocap.it - Ing. Claudio Didu - claudio.didu@gruppocap.it - Ing. Laura Cantaluppi - laura.cantaluppi@gruppocap.it )*

Dalla documentazione messa a disposizione si evince la natura programmatica degli interventi previsti nell'aggiornamento del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano. Si precisa già in questa fase preliminare che per gli interventi in previsione di sviluppo sui territori della Città Metropolitana di Milano, di cui il Gruppo CAP risulta gestore del S.I.I., si dovrà prevedere una verifica circa l'eventuale presenza di infrastrutture attenti il S.I.I., tramite consultazione del portale WebGis. Nel caso risultassero interferenze si dovrà procedere con una valutazione della compatibilità idraulica e plano-altimetrica tra le nuove opere e le infrastrutture esistenti, trasmettendo la relativa documentazione di progetto alla Scrivente Società che è chiamata a rilasciare specifico parere di competenza.

**SETORE ACQUEDOTTO**
*(Referente CAP geom. Ivan Bertolazzi – email ivan.bertolazzi@gruppocap.it )*

GRUPPO CAP gestisce le seguenti tubazioni di rete acquedottistiche che ricadono all'interno del territorio del comune di Milano:

1. **Rho** Via Grandi rete dn 125 ultimo tratto confina con Milano per circa 102 mt
2. **Pero** Via Figino rete dn 150 ultimo tratto confina con Milano per circa 247 mt
3. **Bresso** Via Papa Giovanni XXIII – rete dn 250 in territorio di Milano per circa 85 mt

Comune di Milano - Prot. 07/09/2026.0496106.E. -



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

4. **Cormano** SP 199 – rete de 125 in territorio di Milano per circa 230 mt
5. **Cormano** Via Comasina – rete dn 100 in territorio di Milano per circa 25 mt
6. **Novate** Via Chiesa – rete dn 80 in territorio di Milano per circa 92 mt
7. **Baranzate** Via Belgioioso – rete dn 100 in territorio di Milano per circa 210 mt
8. **Baranzate** Via Montello – rete dn 100 in territorio di Milano per circa 45 mt
9. **Sesto San Giovanni** Via Clerici – rete uso irriguo in territorio di Milano per circa 45 mt
10. **Sesto San Giovanni** Via Adamello – rete de 250 in territorio di Milano per circa 115 mt
11. **Settimo Milanese** Via Airaghi - rete DN 80 ACC in territorio di Milano per circa 105 mt
12. **Cusago** Via Milano - rete DN 80 ACC in territorio di Milano per circa 43 mt
13. **Cesano Boscone** Via Monegherio - rete DN 125 ACC in territorio di Milano per circa 26 mt
14. **Cesano Boscone** Via Gozzoli – rete DN 150 ACC in territorio di Milano per cica 65 mt.

Inoltre, vi sono n° 6 punti di interconnessioni tra ACQ CORSICO CAP ed ACQ MM in Comune di MILANO:

1. I560 via Milano
2. I561 via Gonin
3. I562 Via Gonin
4. I563 via Lorenteggio
5. I564 via Lorenteggio
6. I565 via Kuliscioff

Quanto sopra è un elenco indicativo e non esaustivo delle reti acquedotto in gestione a Gruppo CAP, si precisa già in questa fase preliminare che per gli interventi in previsione di sviluppo sui territori della Città Metropolitana di Milano, si dovrà eseguire una verifica tramite il nostro portale WebGis o effettuare una richiesta di coordinamento sottoservizi all'ufficio Sit, per identificare l'ubicazione planimetrica dei sottoservizi ACQ interrati come supporto per la progettazione futura ed eventuale successiva richiesta di preventivi per spostamento tubazioni ACQ interferenziali.

**POZZI IDROPOTABILI**
*(Referente CAP Geol. Maurizio Gorla – maurizio.gorla@gruppocap.it )*

i riferimenti normativi per le Aree di Salvaguardia (Zone di Tutela Assoluta + Zona di Rispetto) dei pozzi sono rappresentati da:

- **D.L.gs. 152/06 art. 94 – Disciplina delle aree di salvaguardia**: il comma 3 definisce la Tutela Assoluta (**TA**); il comma 4 definisce la Zona di Rispetto (**ZdR**) ed elenca le attività qualificate come centri di pericolo che non possono essere realizzate/svolte in concomitanza con le ZdR dei pozzi.

- **DGR n. 6/15137 del 27 giugno 1996**, la quale stabilisce le direttive per delimitare le zone di rispetto e le aree di salvaguardia dei pozzi e delle sorgenti destinati al consumo umano. Definisce sia il criterio **geometrico** (fascia di rispetto standard di 200 metri in assenza di studi), sia il criterio **idrogeologico/temporale**. Il criterio temporale si basa sull'isocrona a **60 giorni** (tempo di transito della falda sotterranea). Questa DGR è stata poi integrata con il testo del sottostante riferimento regionale.

- **D.G.R. n.7-12693 del 10/04/2003** – Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano.

Per la D.G.R. n.7-12693 del 10/04/2003
L' Allegato 01 – Capitolo 03 disciplina la progettazione per le nuove opere; in particolare:



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

- par. 3.1 in merito al sistema fognario;
- par. 3.2 presenta vari criteri da rispettare per le opere civili;
- par. 3.3 presenta vari criteri da rispettare per le opere viarie e ferroviarie;
- par. 3.4 presenta vari criteri per le pratiche agricole.

Stante i riferimenti normativi citati, si osserva quanto segue:

- Con riferimento alla procedura in oggetto si potrebbero produrre interferenze con le zone di rispetto di alcuni pozzi gestiti da Gruppo CAP, in particolare per quei comuni finitimi rispetto alla conurbazione di Milano. Qui di seguito si riportano i pozzi potenzialmente a rischio (n.b. analisi effettuata lungo tutto il perimetro del Comune di Milano).

| Comune | Pozzo/impianto | Settore della ZdR che ricade entro i confini del Comune di Milano |
|---|---|---|
| Settimo Milanese | Giletta n. 5 | Porzione orientale |
| Bresso | Don Vercesi n. 1 | Estrema porzione meridionale, di valle |
| Segrate | Andromeda n. 5 e n. 7 | Estrema porzione di NE |
| Opera | Noverasco/Mirasole n. 4 | Porzione di monte |
| Rozzano | Adige n. 56 | Estrema porzione di NE |
| Buccinasco | Alpini n. 7 | Estremità orientale |

- Si potrebbero produrre criticità relativamente a quanto riportato all'art- 94 – comma 4 – della D. Lgs. 152/06 (i.e. lettera d), soprattutto per ciò che attiene ad infrastrutture viarie.

- La D.G.R. Lombardia 7/12693 prevede espressamente la possibilità di realizzare o mantenere infrastrutture viarie, purché siano adottate misure atte a evitare il rischio di contaminazione della falda.

- Le attività di progetto potrebbero anche comprendere interventi che ricadono nella summenzionata categoria di infrastrutture, le cui principali, potenziali criticità che possono avere un impatto sulle acque di falda sono le seguenti:
  - sversamento accidentale di carburanti;
  - perdita di oli e liquidi veicolari;
  - trasporto di sostanze pericolose;
  - infiltrazione delle acque meteoriche contaminate provenienti dalla carreggiata;
  - utilizzo di sali disgelanti.

In particolare, si chiede di tenere in debita considerazione:

- **Opere di raccolta delle acque meteoriche**
  - impermeabilizzazione della piattaforma stradale;
  - raccolta delle acque in rete chiusa;
  - convogliamento fuori dalla zona di rispetto o trattamento preventivo.

- **Misure di protezione della falda**
  - fossi impermeabilizzati;
  - sistemi di prima pioggia;
  - vasche di contenimento;



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

- separatori oli.

**SETTORE FOGNATURA**

*(Referenti Direzione Acqua – Ing. Adriano Aveta – Ing. Giulia Parisi email andriano.aveta@gruppocap.it e giulia.parisi@gruppocap.it )*

In questa particolare fase ed in assenza di elaborati di dettaglio si prescrive il rispetto dei Regolamenti in essere.

*Acque bianche:*

Per quanto concerne le acque meteoriche si fa riferimento al RR 4/2006, Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia, e al Regolamento del SII (art. 57) che ha recepito lo stesso.

Gruppo CAP - a partire dal 2021 - ha avviato il processo di acquisizione in gestione della manutenzione delle reti di acque meteoriche in capo ai Comuni e relative infrastrutture, realizzate/collaudate prima del 2012. Tale conferimento comprende le attività di manutenzione ordinaria quali pulizia e rifacimento dello stato di fatto, mentre le attività collegate alla gestione straordinaria, ivi compresa la titolarità in caso di modifiche sostanziali e la richiesta di autorizzazioni qualitative e quantitative, rimangono in capo al Comune in quanto proprietario dell'infrastruttura.

Resta inteso che, qualunque sia il recapito delle acque meteoriche, esse debbano rispettare i limiti previsti dal D.lgs. 152/2006 per lo scarico delle stesse a seconda di quale sia il recapito: in sottosuolo, in corpo idrico superficiale oppure in pubblica fognatura.

*Acque nere:*

Per quanto concerne invece i reflui civili (*acque nere*) potranno essere convogliati in pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal Regolamento del SII – Sezione C – Servizi Fognatura e Depurazione.

Sono vietati allacciamenti a gravità alla rete fognaria pubblica, ove previsti, di fognature interne che abbiano il fondo di scorrimento ad un livello inferiore all'estradosso – Art. 46 comma 2 del Regolamento del SII.

Si resta in attesa di ricevere, nelle successive ed eventuali fasi progettuali, elaborati di dettaglio (planimetrie, profili e particolari costruttivi delle eventuali opere idrauliche) per le opportune valutazioni tecniche.

*Altre tipologie di acque:*

Si richiede particolare attenzione al rispetto del Regolamento del SII in merito la Disciplina degli scarichi di acque reflue industriali (Art. 58), delle acque derivanti da operazioni di scambio termico (Art. 59) e dello scarico di acque di falda emunte nel corso di interventi di messa in sicurezza e/o bonifica di siti contaminati o di drenaggio della falda (Art.60).

*Compatibilità idraulica:*

in caso di necessità di collegamento/allacciamento alle fognature in gestione a Gruppo CAP si chiede di prende contatto con lo Scrivente Gestore fornendo i quantitativi di scarico in l/s previsti a progetto;

*Interferenze reti in Gestione (nere, miste, bianche)*:

Si potrebbero registrare delle interferenze con le infrastrutture di nostra gestione. Si richiede dunque una verifica da parte dei progettisti tramite accesso a WebGis Acque Lombardia al seguente indirizzo, relativamente alla parte "Comuni e Professionisti":

https://www.gruppocap.it/it/cosa-facciamo/mappe-e-cantieri

Si prescrive di considerare a livello generale quanto segue:



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

- Nel caso di reti fognarie neri/miste/bianche - Planimetricamente mantenere una distanza minima di posa mai inferiore a 100 cm per le reti nere/miste; da considerarsi calcolata dal fianco tubazione della fognatura al fianco della trincea tipologica eventualmente prevista;
- Nel caso di collettori intercomunali - Planimetricamente mantenere una distanza minima di posa mai inferiore a 350 cm dal fianco tubazione della fognatura al fianco della trincea tipologica prevista;
- Altimetricamente, nell'ipotesi che le reti fognarie siano sempre inferiori rispetto gli altri sottoservizi, è necessario invece garantire una distanza minima di posa (valutata tra generatrice superiore della tubazione fognaria e generatrice inferiore della condotta del nuovo sottoservizio) di almeno 100 cm per le reti fognarie miste/nere/bianche.
- Tutte le eventuali intersezioni con gli allacci fognari, nell'ipotesi che gli stessi siano sempre inferiori rispetto gli altri sottoservizi, dovranno garantire una distanza minima di posa (valutata tra generatrice superiore dell'allaccio fognario e generatrice inferiore della condotta del nuovo sottoservizio) di almeno 80 cm.
- Divieto di realizzare/posare alcun tipo di infrastruttura/pianta a radice profonda in asse a tutta la dorsale della rete fognaria che possa andare ad intaccare la sua integrità strutturale e funzionale;
- Necessità di lasciare tutti i chiusini di ispezione/griglie di raccolta acque meteoriche presenti liberi da vincoli al fine di non ostacolare le attività di manutenzione ordinaria/straordinaria in carico al Gestore del SII qualora ce ne fosse bisogno.
- Necessità di lasciare eventuali i punti di scarico in c.i.s. liberi da vincoli al fine di non ostacolare il corretto deflusso delle acque in tempo di pioggia;
- Necessità di lasciare viabilità di accesso e manovra per l'esecuzione di attività di spurgo/pulizia rete in carico al Gestore del SII qualora ce ne fosse bisogno.
- Le pendenze del manto stradale dovranno tenere conto della posizione attuale/futura dei sistemi di raccolta (caditoie/bocche di lupo) onde evitate ristagni di acqua in seguito ad eventi meteorici.
- Rispetto dei principi dell'Invarianza Idraulica (Es. Divieto di realizzare nuove caditoie che contribuiscono ad incrementare il carico idraulico attuale oltre che variare la qualità delle acque e i loro tempi di corrivazione verso le reti fognarie);
- Per i punti di intersezione critici, per i quali non è possibile rispettare le prescrizioni sopra riportate, si necessita di ricevere elaborati di dettaglio (relazione sulla gestione delle interferenze presenti) per le opportune valutazioni tecniche. In particolar modo, tale elaborato dovrà essere accompagnato da tavole di dettaglio in cui siano riportate sovrapposizioni planimetriche ed altimetriche delle opere in progetto rispetto allo stato di fatto esistente delle infrastrutture fognarie in Gestione a GRUPPO CAP ed eventuali opere di protezione previa presa visione sul portale Webgis delle nostre reti. Esempio: Nel caso di vincoli altimetrici che impongano ricoprimenti inferiori si deve prevedere la posa di una piastra di ripartizione dei carichi o posa in bauletto di calcestruzzo (Rbk 200 minimo con spessori minimi pari a 10/15 cm).

Qualora si necessitasse di informazioni precise sull'esatta localizzazione delle reti in gestione alla Scrivente Società, si rimanda alla procedura di tracciamento reti di Gruppo CAP, richiedibile al link:
https://www.gruppocap.it/clienti/gruppocap/richiedi-assistenza/tracciamento-reti (sezione TRACCIAMENTO RETI)

Laddove non fosse possibile rispettare le prescrizioni sopra trasmesse e fosse necessario risolvere l'interferenza con infrastrutture di Nostra Gestione – solo in merito a reti miste/nere - si potrà procedere alla loro risoluzione in uno dei seguenti modi:

- **Opzione 1:** emissione di un preventivo per lo spostamento della/e infrastruttura/e con finanziamento dello stesso a carico del richiedente/attuatore;
- **Opzione 2**: valutazione di un progetto di spostamento della/e infrastruttura/e redatto dai Vostri Progettisti e disponibilità di CAP Holding a svolgere attività di alta sorveglianza con oneri a carico del richiedente/attuatore.;

*Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*



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

Nel caso fosse necessario risolvere l'interferenza con infrastrutture di tipo meteorico si dovrà procedere col formalizzare richiesta ufficiale di risoluzione al Comune in quanto proprietario dell'infrastruttura e titolare di modifiche sostanziali e richieste di autorizzazioni qualitative e quantitative.

Nel rendere disponibili i dati delle reti tecnologiche in Gestione alla Scrivente, si precisa che, pur trattandosi della rappresentazione cartografica più attendibile ed aggiornata possibile, il servizio cartografico di Gruppo CAP non può garantire la precisione assoluta di quanto inviato. Pertanto, in fase progettuale, resta onere esterno verificare la completezza e la correttezza delle informazioni fornite mentre in fase esecutiva sarà essenziale adottare ogni necessaria cautela e tutti gli accorgimenti possibili al fine di evitare ogni eventuale danno agli impianti idrici e fognari in gestione a Gruppo CAP.

**SETTORE DEPURAZIONE**

*(Referenti Direzione Engineering – Ing. Cristian Gervasoni; Settore Circular Treatment – Gianluca Meraviglia e Ing. Elena Bonetti - email cristian.gervasoni@gruppocap.it – gianluca.meraviglia@gruppocap.it – elena.bonetti@gruppocap.it )*

Per gli impianti di depurazione già esistenti ed insistenti sul territorio comunale di Milano dovrà essere prevista una Fascia di rispetto non inferiore a 100m in cui dovranno essere previste apposite regolamentazioni e limitazioni edilizie.

Tenuto conto del fatto che le reti fognarie di alcune zone del territorio comunale di Milano recapitano le proprie acque reflue in impianti di trattamento di acque reflue urbane di competenza di Gruppo CAP, in particolare quello di Peschiera Borromeo, che riceve le acque reflue della zona orientale della città, si chiede di avere accesso, in visualizzazione, al sistema cartografico di tali reti fognarie.

L'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Il Responsabile
Servizi Tecnico Commerciali
Ing. Laura Maggi

Referente per la pratica:
Ufficio Piani Urbanistici e Interferenze – Ing. Mirko Villanova - e-mail piani.urbanistici@gruppocap.it

*Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*



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

***Oggetto:*** **Procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS - Proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente PGT - Osservazioni / Contributi relative alla modifica del Tunnel Patroclo San Siro**

Il sottoscritto [redacted] residente a Milano in via [redacted] in qualità di cittadino direttamente interessato per vicinanza all'opera della prevista trasformazione del Tunnel Patroclo nell'ambito della Grande Funzione Urbana San Siro,

**chiede**

di verificare la natura e la funzione dell'intervento, nonché la corretta imputazione dei relativi costi.

Le modifiche al Tunnel Patroclo ( **ATTUALMENTE PERFETTAMENTE FUNZIONANTE** ) risultano infatti strettamente connesse alla realizzazione del nuovo stadio e agli edifici commerciali, in particolare, alla realizzazione e all'accesso ai nuovi parcheggi sotterranei previsti dal progetto, consentendo la liberazione delle aree in superficie destinate a nuove edificazioni commerciali e ricettive.

Pur trattandosi di un intervento che sarà realizzato dal Comune, appare necessario verificare se la sua realizzazione sia effettivamente riconducibile a un'esigenza generale della collettività oppure se sia prevalentemente determinata dalle esigenze funzionali del progetto dello stadio e delle attività private ad esso connesse ed in dispregio alla qualità della vita dei residenti.

Le opere di urbanizzazione PUBBLICA devono infatti essere oggettivamente finalizzate al soddisfacimento dei bisogni della collettività e non essere asservite alla realizzazione o alla valorizzazione di uno specifico intervento privato.

La giurisprudenza ha chiarito che **NON È** scomputabile il costo di opere destinate a soddisfare un interesse privato, dovendo trattarsi di opere preordinate alla fruizione collettiva indifferenziata e alla soddisfazione di interessi generali (Cons. Stato, Sez. V, 12 ottobre 1999, n. 1443; Cons. Stato, Sez. V, 13 settembre 2018, n. 5372; TAR Lombardia, Milano, Sez. IV, n. 927 del 14 aprile 2021).

Pertanto, si chiede che, nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, venga specificamente valutato il rapporto funzionale tra la trasformazione del Tunnel Patroclo e il progetto dello stadio, nonché delle ulteriori volumetrie, pari a circa 98.000 m², destinate a funzioni terziarie e ricettive, tra cui hotel, uffici, centro commerciale e servizi per il tempo libero, verificando se l'intervento risponda effettivamente a un interesse generale della collettività o se sia prevalentemente funzionale alla realizzazione e alla valorizzazione del progetto privato.

Qualora venga accertata tale prevalente funzionalità, si chiede che sia chiarito per quale ragione i costi dell'intervento sul Tunnel Patroclo debbano essere sostenuti dalla collettività, anziché essere ricondotti agli oneri e ai costi connessi all'intervento che ne determina la necessità.

Distinti saluti

[redacted]

Comune di Milano – Prot. 07/09/2026.0496137.E.1 –

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

*Oggetto:* **Procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS - Proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente PGT - Osservazioni / Contributi relative alla modifica del Tunnel Patroclo San Siro**

*La* sottoscritta [redacted] residente a Milano in [redacted] in qualità di cittadina direttamente interessata per vicinanza all'opera della prevista trasformazione del Tunnel Patroclo nell'ambito della Grande Funzione Urbana San Siro,

**chiede**

di verificare la natura e la funzione dell'intervento, nonché la corretta imputazione dei relativi costi.

Le modifiche al Tunnel Patroclo (ATTUALMENTE PERFETTAMENTE FUNZIONANTE ) risultano infatti strettamente connesse alla realizzazione del nuovo stadio e agli edifici commerciali, in particolare, alla realizzazione e all'accesso ai nuovi parcheggi sotterranei previsti dal progetto, consentendo la liberazione delle aree in superficie destinate a nuove edificazioni commerciali e ricettive.

Pur trattandosi di un intervento che sarà realizzato dal Comune, appare necessario verificare se la sua realizzazione sia effettivamente riconducibile a un'esigenza generale della collettività oppure se sia prevalentemente determinata dalle esigenze funzionali del progetto dello stadio e delle attività private ad esso connesse ed in dispregio alla qualità della vita dei residenti.

Le opere di urbanizzazione PUBBLICA devono infatti essere oggettivamente finalizzate al soddisfacimento dei bisogni della collettività e non essere asservite alla realizzazione o alla valorizzazione di uno specifico intervento privato.

La giurisprudenza ha chiarito che NON È scomputabile il costo di opere destinate a soddisfare un interesse privato, dovendo trattarsi di opere preordinate alla fruizione collettiva indifferenziata e alla soddisfazione di interessi generali (Cons. Stato, Sez. V, 12 ottobre 1999, n. 1443; Cons. Stato, Sez. V, 13 settembre 2018, n. 5372; TAR Lombardia, Milano, Sez. IV, n. 927 del 14 aprile 2021).

Pertanto, si chiede che, nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, venga specificamente valutato il rapporto funzionale tra la trasformazione del Tunnel Patroclo e il progetto dello stadio, nonché delle ulteriori volumetrie, pari a circa 98.000 m², destinate a funzioni terziarie e ricettive, tra cui hotel, uffici, centro commerciale e servizi per il tempo libero, verificando se l'intervento risponda effettivamente a un interesse generale della collettività o se sia prevalentemente funzionale alla realizzazione e alla valorizzazione del progetto privato.

Qualora venga accertata tale prevalente funzionalità, si chiede che sia chiarito per quale ragione i costi dell'intervento sul Tunnel Patroclo debbano essere sostenuti dalla collettività, anziché essere ricondotti agli oneri e ai costi connessi all'intervento che ne determina la necessità.

Distinti saluti

[redacted]

*Allegata Carta identità*

Comune di Milano – Prot. 07/09/2026.0496157.E.1 –

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

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

In relazione alla prevista trasformazione del Tunnel Patroclo nell'ambito della Grande Funzione Urbana San Siro, si chiede di verificare la natura e la funzione dell'intervento, nonché la corretta imputazione dei relativi costi.
Le modifiche al Tunnel Patroclo (ATTUALMENTE PERFETTAMENTE FUNZIONANTE ) risultano infatti strettamente connesse alla realizzazione del nuovo stadio e agli edifici commerciali, in particolare, alla realizzazione e all'accesso ai nuovi parcheggi sotterranei previsti dal progetto, consentendo la liberazione delle aree in superficie destinate a nuove edificazioni commerciali e ricettive.
Pur trattandosi di un intervento che sarà realizzato dal Comune, appare necessario verificare se la sua realizzazione sia effettivamente riconducibile a un'esigenza generale della collettività oppure se sia prevalentemente determinata dalle esigenze funzionali del progetto dello stadio e delle attività private ad esso connesse.
Le opere di urbanizzazione PUBBLICA devono infatti essere oggettivamente finalizzate al soddisfacimento dei bisogni della collettività e non essere asservite alla realizzazione o alla valorizzazione di uno specifico intervento privato.
La giurisprudenza ha chiarito che NON È scomputabile il costo di opere destinate a soddisfare un interesse privato, dovendo trattarsi di opere preordinate alla fruizione collettiva indifferenziata e alla soddisfazione di interessi generali (Cons. Stato, Sez. V, 12 ottobre 1999, n. 1443; Cons. Stato, Sez. V, 13 settembre 2018, n. 5372; TAR Lombardia, Milano, Sez. IV, n. 927 del 14 aprile 2021).
Pertanto, si chiede che, nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, venga specificamente valutato il rapporto funzionale tra la trasformazione del Tunnel Patroclo e il progetto dello stadio, nonché delle ulteriori volumetrie, pari a circa 98.000 m², destinate a funzioni terziarie e ricettive, tra cui hotel, uffici, centro commerciale e servizi per il tempo libero, verificando se l'intervento risponda effettivamente a un interesse generale della collettività o se sia prevalentemente funzionale alla realizzazione e alla valorizzazione del progetto privato.
Qualora venga accertata tale prevalente funzionalità, si chiede che sia chiarito per quale ragione i costi dell'intervento sul Tunnel Patroclo debbano essere sostenuti dalla collettività, anziché essere ricondotti agli oneri e ai costi connessi all'intervento che ne determina la necessità.
Distinti saluti
[redacted] Milano

Comune di Milano - Prot. 07/09/2026.0496192.E. -

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

In relazione alla prevista trasformazione del Tunnel Patroclo nell'ambito della Grande Funzione Urbana San Siro, si chiede di verificare la natura e la funzione dell'intervento, nonché la corretta imputazione dei relativi costi.
Le modifiche al Tunnel Patroclo (ATTUALMENTE PERFETTAMENTE FUNZIONANTE ) risultano infatti strettamente connesse alla realizzazione del nuovo stadio e agli edifici commerciali, in particolare, alla realizzazione e all'accesso ai nuovi parcheggi sotterranei previsti dal progetto, consentendo la liberazione delle aree in superficie destinate a nuove edificazioni commerciali e ricettive.
Pur trattandosi di un intervento che sarà realizzato dal Comune, appare necessario verificare se la sua realizzazione sia effettivamente riconducibile a un'esigenza generale della collettività oppure se sia prevalentemente determinata dalle esigenze funzionali del progetto dello stadio e delle attività private ad esso connesse.
Le opere di urbanizzazione PUBBLICA devono infatti essere oggettivamente finalizzate al soddisfacimento dei bisogni della collettività e non essere asservite alla realizzazione o alla valorizzazione di uno specifico intervento privato.
La giurisprudenza ha chiarito che NON È scomputabile il costo di opere destinate a soddisfare un interesse privato, dovendo trattarsi di opere preordinate alla fruizione collettiva indifferenziata e alla soddisfazione di interessi generali (Cons. Stato, Sez. V, 12 ottobre 1999, n. 1443; Cons. Stato, Sez. V, 13 settembre 2018, n. 5372; TAR Lombardia, Milano, Sez. IV, n. 927 del 14 aprile 2021).
Pertanto, si chiede che, nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, venga specificamente valutato il rapporto funzionale tra la trasformazione del Tunnel Patroclo e il progetto dello stadio, nonché delle ulteriori volumetrie, pari a circa 98.000 m², destinate a funzioni terziarie e ricettive, tra cui hotel, uffici, centro commerciale e servizi per il tempo libero, verificando se l'intervento risponda effettivamente a un interesse generale della collettività o se sia prevalentemente funzionale alla realizzazione e alla valorizzazione del progetto privato.
Qualora venga accertata tale prevalente funzionalità, si chiede che sia chiarito per quale ragione i costi dell'intervento sul Tunnel Patroclo debbano essere sostenuti dalla collettività, anziché essere ricondotti agli oneri e ai costi connessi all'intervento che ne determina la necessità.
Distinti saluti

[redacted]

Comune di Milano - Prot. 07/09/2026.0496196.E. -

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

Premessa:

Il Regolamento Edilizio art 104 comma 1 bis recita

“Le unità immobiliari di superfice utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio. Gli alloggi monoaffaccio non potranno essere orientati verso nord (cioè ricadere nell’arco compreso tra +/- 30° gradi Nord)”.

Considerazione:

L’illuminazione di un alloggio a Milano è molto più influenzata “dall’ombra” dell’edificio fronteggiante (sia su cortile privato che su via pubblica) che dall’ orientamento astronomico; inoltre i cambiamenti climatici in corso (con le estati caldissime) rendono (al contrario dello spirito della normativa vigente) più vivibili i mono affaccio verso Nord (meno calore solare ed irraggiamento) che quelli orientati in altro modo; pertanto si propone di sostituire il principio dell’orientamento astronomico con l’applicazione del principio della retta inclinata di 60° come indicato nell’art 86 comma 4, modificando quindi l’art 104 comma 1 bis come di seguito indicato.

Osservazione:

“Le unità immobiliari di superfice utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio. Gli alloggi monoaffaccio dovranno soddisfare la seguente verifica: una semiretta condotta sul piano perpendicolare alla facciata in corrispondenza con l’asse della veduta di ciascun locale principale dell’alloggio ed inclinata di 60° sul piano orizzontale del pavimento di ciascun locale principale a partire dall’intersezione tra questo e la parete esterna del fabbricato dovrà risultare esterna all’ingombro fisico del volume dell’edificio prospicente”

Conclusioni

Quanto sopra nello spirito di dare a tutte le unità immobiliari milanesi le medesime possibilità di modifica o migliorie, indipendentemente dalla loro più o meno fortunata esposizione, nello spirito “uguaglianza” di tutti i cittadini (proprietari) sancito dalla Costituzione.

Comune di Milano - Prot. 07/09/2026.0497294.E. -

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

NEXITY MILANO PARCO DELLE CAVE SRL

Milano, 8 settembre 2026

Spettabile
COMUNE DI MILANO
Direzione Rigenerazione Urbana
AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

Autorità procedente:
COMUNE DI MILANO - AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE;
Autorità competente:
COMUNE DI MILANO - AREA RISORSE IDRICHE E IGIENE AMBIENTALE;

Via Sile 8
20139 MILANO

PEC: pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it

PEO: urb.pugdirezione@comune.milano.it

**Oggetto: PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS "[156820] Parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT)." FASE DI CONSULTAZIONE art. 12, c.2 D.Lgs. 152/06 – Osservazioni e Contributi**

la sottoscritta società "**NEXITY MILANO PARCO DELLE CAVE S.R.L.**" con sede in Torino (TO), Corso Galileo Ferraris, n. 110, capitale sociale di euro 10.000,00, iscritta nel Registro delle Imprese tenuto presso la Camera di Commercio di Torino - Codice Fiscale 12001310015, in persona del suo procuratore speciale Nicolas Rodriguez [redacted] domiciliato per la carica presso la sede sociale, a quanto infra autorizzato in virtù dei poteri a lui attribuiti in forza della procura speciale autenticata nella firma dal notaio dott. Simone Chiantini di Milano in data 22 ottobre 2021 rep.n. 27461/15223, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP II in data 25 ottobre 2021 al n. 109017 (la "**Società**" o la "**Scrivente**")

titolare della procedura in atti PG. 634533 del 14/11/2025, riconducibile alle istanze rimediali di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 1409 del 13/11/2025

**VISTI**

l'art. 4 della Legge regionale n. 12 dell'11 Marzo 2005 'Legge per il governo del territorio';

l'art.12, comma 2, del decreto legislativo n. 152 del 3 aprile 2006 'Norme in materia ambientale';

Comune di Milano - Prot. 08/09/2026.0499954.E.3 -



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

gli Indirizzi generali per verifica di assoggettabilità a VAS approvati con d.c.r. n. 351 del 13 marzo 2007, e gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 761 del 10 novembre 2010

la Deliberazione della Giunta Comunale n. 496 del 13/04/2023 con la quale il Comune di Milano ha dato avvio al procedimento per una variante generale allo stesso vigente, successivamente al quale il Comune è intervenuto con diversi provvedimenti aventi efficacia di orientamento, indirizzo e coordinamento delle attività amministrative in materia urbanistico-edilizia, volti a garantire, in via ordinaria e fino ad avvenuta efficacia della variante, una coordinata e uniforme prosecuzione dell'attività di istruttoria degli interventi edilizi urbanistici, tra i quali si citano:

- Deliberazione di Giunta Comunale n. 199 del 23/02/2024 recante l'approvazione di Linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico-edilizia;
- Disposizione di servizio n. 3/2024 del 13/03/2024 con la quale è stato costituito il gruppo di lavoro in attuazione della delibera di G.C. n. 199 del 23/02/2024;
- Disposizione di servizio n. 4/2024 del 20/03/2024 con la quale sono stati forniti agli uffici della Direzione Rigenerazione Urbana e della Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE le "indicazioni al fine di orientare temporaneamente l'attività amministrativa sui procedimenti per i quali non è ancora stato rilasciato e/o comunque non si è ancora formato il titolo edilizio, sino a nuove indicazioni operative e interpretative desumibili da fonti legislative, giurisprudenziali o comunque istituzionali";
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 552 del 07/05/2025 recante l'approvazione di nuove linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico-edilizia meglio definendo i casi di ricorso a titolo edilizio, permesso di costruire convenzionato o piano attuativo
- Determinazione Dirigenziale n. 4192 del 27/05/2025 della Direzione Rigenerazione Urbana di concerto con la Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE, che ha definito 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;
- Disposizione di Servizio n. 2/2025 del 30/05/2025 avente ad oggetto, gruppo di lavoro di cui alla disposizione di servizio 4/2025 - definizione dell'attività di supporto in esecuzione della determina dirigenziale n. 4192 del 27/05/2025

**CONSIDERATA**

la Deliberazione della Giunta Comunale n.1409 del 13/11/2025 e la Determinazione Dirigenziale n.11478 del 11/12/2025 con cui sono state definite le "modalità di presentazione delle istanze rimediali aventi ad oggetto interventi edilizi già realizzati o in corso di esecuzione sulla base di titoli abilitativi all'edificazione già



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

perfezionati ed oggetto di procedimenti penali per ipotesi di reati edilizi e definizione delle susseguenti attività istruttorie di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 1409/2025"

nonché la Determinazione Dirigenziale n. 11478 del 11/12/2025, alla cui lettura si rimanda, sono state definiti 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

**RITENUTO**

che lo svolgimento delle istruttorie delle procedure relative alle istanze rimediali dovrebbero concludersi in base alle normative ad oggi applicabili, come riconosciute nell'ambito delle istruttorie stesse

**OSSERVA**

che la variante normativa in corso non dovrebbe modificare le norme transitorie e finali, né interferire con le istruttorie in corso relative alle misure rimediali, al fine di non pregiudicare né rallentarne l'iter amministrativo

Con osservanza.

**Nexity Parco delle Cave s.r.l**

ID NICOLAS DANIEL HENRI RODRIGUEZ
08/09/2026 11:04:42 UTC+0200

**ALLEGATI:**

A. Documento di identità

B. Poteri di firma

C. Visura società



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

R4M
ENGINEERING

Al Sindaco del Comune di Milano
Alla Direzione dell'Area Pianificazione Generale del Comune di Milano
pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it

OGGETTO: **Procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) riferita alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT): Rapporto Preliminare - CONTRIBUTI.**

Il sottoscritto Arch. carlo Bacchini, [redacted] iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al N.5509, [redacted] mail c.bacchini@r4mengineering.com, PEC r4mengineering@legalmail.it

PRESA VISIONE

dell'Avviso del Direttore dell'Area Pianificazione Generale di messa a disposizione del Rapporto Preliminare VAS relativa a quanto in oggetto

RICHIAMATO

L'art- 26.5 delle NTA del PTC Parco Agricolo Sud Milano approvato con Dgr 3 agosto 2000 n. 7/818, che recita:
*"5. Fino all'approvazione del piano di cintura urbana è ammesso l'ampliamento del 20% delle strutture edilizie residenziali e, previa dichiarazione di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 14, di quelle ad uso produttivo extragricolo.*
*Fino all'approvazione del piano di cintura urbana le localizzazioni di aree per autodemolizioni e altre attrezzature di interesse generale, sono ammesse, previa dichiarazione di compatibilità ambientale di cui all'art. 14. In pendenza delle procedure di approvazione dei piani di cintura urbana è rimessa agli strumenti urbanistici comunali la disciplina di dettaglio delle trasformazioni d'uso di edifici rurali che siano già dismessi dall'uso agricolo e non siano assoggettati alle disposizioni di cui agli artt. 38, 39, 40."*

PRESO ATTO CHE

l'art. 35 delle NTA del PdR vigente al comma 1 si limita a richiamare la disciplina del PTC Parco Sud senza precisare la la disciplina di dettaglio delle trasformazioni d'uso di edifici rurali dismessi

RILEVATO INOLTRE CHE

Comune di Milano - Prot. 08/09/2026.0501073.E.2 -

R4M engineering srl Milano
via Calatafimi, 10 - 20122 Milano t +39 02 899.190.39 f +39 02 400.434.57
mail info@r4mengineering.com pec r4mengineering@legalmail.it www.r4mengineering.com

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

a più di venticinque anni dalla loro istituzione, non si è fatto seguito alla formazione dei Piani di Cintura Urbana previsto dall'art. 26.2 delle citate NTA del PTC Parco Agricolo Sud Milano, né è dato sapere quando ciò verrà fatto; assumono quindi particolare rilevanza le norme transitorie stabilite dagli strumenti urbanistici comunali in particolare per favorire la riqualificazione e impedire il degrado degli immobili esistenti compresi nelle aree soggette a tale disciplina

PREMESSO CHE

nel rapporto ambientale VAS, di cui all'oggetto, la disciplina relativa alle Aree Sottoposte Alla Normativa Dei Parchi Regionali e Dei Parchi Locali di Interesse Sovracomunale viene in realtà affrontata in due punti (2 Descrizione Sintetica degli Interventi Contenuti nella Variante):
pag. 16: "*Nel Parco Nord di Milano - art. 35 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole e relativi commi - all'interno delle "zone edificate" così come individuate dal PTC viene confermata la possibilità di raggiungere l'IT massimo pari a 0,15 mq/mq mediante l'utilizzo di diritti edificatori perequati provenienti da aree a pertinenza indiretta del Piano dei Servizi ed è sempre consentito il mantenimento della Superficie Lorda esistente; nelle "Zone Edificate" e nelle "Zone di Riorganizzazione Funzionale" l'eventuale capacità edificatoria/SL esistente potrà essere trasferita nelle medesime zone e le relative aree dovranno essere cedute all'Ente parco Nord per l'ampliamento del Parco stesso previa bonifica dei suoli. Non sono ammesse destinazioni d'uso relative a funzioni logistiche e produttive e Datacenter nelle "Zone Edificate" e delle "Zone di Riorganizzazione Funzionale".*

Pag 17: "*Per quanto riguarda le categorie dei servizi - art. 6 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi e relativi commi – possono essere previste funzioni destinate a Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale entro il limite del 10% della Superficie Lorda destinata a funzioni libere - salvo diversa disposizione della Giunta Comunale che definisce diverso limite - e l'obbligo di allegare schema di convenzione preventivamente al titolo abilitativo, da approvarsi mediante delibera di Giunta Comunale; inoltre le attività di supporto ai servizi pubblici localizzati su aree pubbliche, asservite all'uso pubblico o date in concessione sono limitate ad un massimo del 10% della superficie adibita al servizio individuato, salvo atto di indirizzo della Giunta Comunale che definisce diverso limite e viene specificato l'obbligo di dotazione di servizi per le funzioni urbane inserite a supporto della sostenibilità economica del servizio; queste ultime due disposizioni sono valevoli anche per i servizi e le attrezzature private di uso pubblico o di interesse generale, purché in forza di asservimento, convenzionamento o accreditamento, nonché per interventi nel Parco Sud se previsto nella relativa disciplina.*"
nulla però viene specificato relativamente a quanto richiamato sopra;

Tutto ciò premesso

SI PROPONE

che la variante normativa del PGT in corso di formazione affronti invece il tema del recupero edgli edifici rurali dismessi in Parco Sud, ad esempio inserendo all'art. 35 della NTA del PdR un nuovo comma del seguente tenore:



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

***"4. All'interno dei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano, in pendenza delle procedure di approvazione dei piani di cintura urbana sono consentite le trasformazioni d'uso di edifici rurali che siano già dismessi dall'uso agricolo e non siano assoggettati alle disposizioni di cui agli artt. 38, 39, 40, con esclusione di usi non compatibili con la fruizione del Parco quali funzioni logistiche, Data Center e attività produttive a rischio di incidente rilevante. In conformità alla disciplina di PTC tali trasformazioni possono comprendere la demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime degli edifici esistenti e il loro ampliamento fino a un massimo del 20%, nel rispetto dei caratteri tipologici storici e degli elementi materici di valore eventualmente presenti; è altresì ammessa le localizzazioni di aree per attrezzature di interesse generale compatibili con la fruizione del Parco. Tali interventi sono soggetti a valutazione paesaggistica e ambientale secondo le norme vigenti."***

Si propone inoltre di ricomprendere nel Rapporto Ambientale VAS, al punto 2, un breve riassunto di quanto sopra.

Si confida in una valutazione positiva di quanto presentato.

In fede,

Milano, 08 settembre 2026

[redacted]



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

# OSSERVAZIONI

## ALLA VARIANTE NORMATIVA PARZIALE DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)

**Associazione Parco Piazza d'Armi – Le Giardiniere APS**

## INDICE

**OSSERVAZIONE 01**
Esclusione delle aree verdi dalla generazione di diritti edificatori

**OSSERVAZIONE 02**
Calcolo dell'edificabilità sulla Superficie Fondiaria e non sulla Superficie Territoriale

**OSSERVAZIONE 03**
Inserimento nelle NdA di una definizione e disciplina dei corridoi ecologici

**OSSERVAZIONE 04**
Trasformazione del tunnel Patroclo e imputazione dei costi dell'intervento

**OSSERVAZIONE 05**
Grande Funzione Urbana Piazza d'Armi: definizione e limiti delle funzioni urbane accessorie

# IMPOSTAZIONE GENERALE

Le presenti osservazioni riguardano alcuni aspetti della disciplina normativa del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi che incidono direttamente sul rapporto tra capacità edificatoria, tutela del suolo, sistema del verde e rete ecologica.

Le proposte sono accomunate dall'obiettivo di rafforzare la coerenza tra le destinazioni urbanistiche e le effettive funzioni ambientali e territoriali delle aree, orientando progressivamente la trasformazione urbana verso il **recupero dell'esistente, la tutela del suolo libero e il rafforzamento delle infrastrutture verdi ed ecologiche**.

Comune di Milano - Prot. 09/09/2026.0502165.E. -



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

# OSSERVAZIONE 01 – ESCLUSIONE DELLE AREE VERDI DALLA GENERAZIONE DI DIRITTI EDIFICATORI

**Oggetto: eliminazione dell'Indice di edificabilità Territoriale attribuito alle aree destinate al verde urbano e alle aree verdi di nuova previsione**

Gli articoli 5 e 6 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole e l'articolo 8 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi attribuiscono un **Indice di edificabilità Territoriale (IT) unico pari a 0,35 mq/mq** anche alle aree destinate al verde urbano di nuova previsione, definite dal Piano dei Servizi come **"pertinenze indirette"**.

In particolare, l'art. 8, comma 4, del Piano dei Servizi stabilisce che alle aree per il verde urbano di nuova previsione è riconosciuto un IT unico di **0,35 mq/mq**, mentre l'art. 7 del Piano delle Regole consente di utilizzare e trasferire i relativi diritti edificatori su altre aree edificabili del territorio comunale.

Si ritiene che tale disciplina debba essere radicalmente modificata.

L'attribuzione di diritti edificatori alle aree destinate al verde determina infatti una **contraddizione sostanziale tra la funzione urbanistica assegnata a tali aree e il loro trattamento ai fini edificatori**.

Un'area individuata dal Piano come necessaria per il verde urbano, per la rete ecologica, per la permeabilità dei suoli, per la mitigazione climatica e per la biodiversità non dovrebbe contemporaneamente costituire una superficie capace di **generare diritti edificatori trasferibili**.

La stessa impostazione del Piano dei Servizi riconosce al verde urbano funzioni ambientali essenziali: miglioramento della qualità ambientale urbana, permeabilità dei suoli, termoregolazione, continuità della rete ecologica, rafforzamento della biodiversità e adattamento ai cambiamenti climatici.

Attribuire a tali aree un indice edificatorio, anche se utilizzabile esclusivamente attraverso meccanismi perequativi e trasferibile altrove, significa tuttavia **attribuire un valore edificatorio a un suolo la cui funzione urbanistica dovrebbe essere, per definizione, quella di garantire una dotazione ambientale e territoriale**.

La criticità risulta ancora maggiore nel caso delle **aree pubbliche**. Non appare coerente che un'area acquisita o già appartenente al patrimonio pubblico e destinata al verde possa concorrere alla formazione di diritti edificatori, trasferibili successivamente su altre aree del territorio comunale.

Il verde pubblico non può essere considerato contemporaneamente **bene destinato alla fruizione collettiva e infrastruttura ecologica** e **riserva di diritti edificatori da utilizzare altrove**.

## Si chiede pertanto

1. **di eliminare l'attribuzione dell'Indice di edificabilità Territoriale alle aree destinate al verde urbano**, sia esistenti sia di nuova previsione, stabilendo che tali aree **non generino nuovi diritti edificatori**, né direttamente né indirettamente, né attraverso meccanismi perequativi o compensativi;
2. **di escludere espressamente dalla generazione di diritti edificatori tutte le aree pubbliche destinate al verde urbano**, indipendentemente dal fatto che siano già esistenti o di nuova previsione;
3. di modificare conseguentemente l'art. 5, comma 3, e l'art. 6 del Piano delle Regole, nelle parti pertinenti, e l'art. 8, comma 4, del Piano dei Servizi, eliminando l'attribuzione dell'IT unico di 0,35 mq/mq alle aree destinate al verde urbano;
4. di modificare conseguentemente anche l'art. 7 del Piano delle Regole, **stabilendo espressamente che le aree destinate al verde urbano sono escluse dalla disciplina della perequazione**



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

**urbanistica nella parte in cui questa comporti la generazione, l'attribuzione o il trasferimento di nuovi diritti edificatori**;

5. di modificare l'art. 11 del Piano dei Servizi nella parte in cui presuppone l'utilizzo dell'IT unico di 0,35 mq/mq quale base per la determinazione della capacità edificatoria;
6. di chiarire che **le aree destinate al verde urbano non possono generare, direttamente o indirettamente, nuovi diritti edificatori trasferibili**, fermo restando che eventuali diritti edificatori legittimamente esistenti e già maturati dovranno essere disciplinati separatamente, senza attribuire nuova capacità edificatoria al suolo destinato a verde.

## Una diversa gestione dei diritti edificatori già maturati: dalla perequazione espansiva al recupero del dismesso

Proprio con riferimento ai diritti edificatori **già legittimamente maturati**, si propone inoltre di avviare un diverso ragionamento sulla loro gestione.

Invece di utilizzare tali diritti per alimentare ulteriore edificazione su aree libere, il Piano potrebbe introdurre un **meccanismo innovativo di conversione, compensazione o incentivazione**, finalizzato a orientarne l'utilizzo verso il **recupero del patrimonio edilizio esistente, abbandonato, degradato o sottoutilizzato**.

In questa prospettiva, il valore dei diritti edificatori già riconosciuti potrebbe essere associato a interventi di **acquisizione, recupero e riqualificazione di edifici o complessi edilizi dismessi**, prevedendo forme di incentivo per i soggetti che scelgano di investire nel recupero dell'esistente anziché nella realizzazione di nuovo costruito su suolo libero.

Il Comune potrebbe pertanto valutare strumenti urbanistici, economici e procedurali che rendano **più conveniente recuperare un edificio abbandonato che costruirne uno nuovo**, eventualmente attraverso ulteriori incentivi o premialità da definire nel rispetto del quadro normativo vigente.

Si propone, in altri termini, un **cambio di paradigma della perequazione urbanistica**: non più uno strumento che consente di trasferire capacità edificatoria dal suolo libero per realizzare nuovo costruito, ma uno strumento capace di **orientare il valore edificatorio già esistente verso il recupero del patrimonio costruito**.

Tale impostazione consentirebbe di affrontare contemporaneamente due questioni oggi strettamente connesse: da un lato la necessità di **non attribuire nuovo valore edificatorio alle aree verdi e ai suoli liberi**, dall'altro quella di trovare una soluzione al problema dei **diritti edificatori già riconosciuti e del patrimonio edilizio inutilizzato**.

L'obiettivo dovrebbe essere quello di accompagnare progressivamente la trasformazione urbana verso un modello fondato sul principio **"zero nuovo consumo di suolo, massimo recupero dell'esistente"**, nel quale l'eventuale nuova capacità edificatoria sia prioritariamente indirizzata alla rigenerazione del patrimonio già costruito e non alla trasformazione di nuove aree libere.

**Il verde deve produrre benefici ambientali e sociali, non diritti edificatori. E i diritti edificatori già esistenti dovrebbero diventare, ove possibile, una leva per recuperare ciò che è già costruito, non un pretesto per costruire ancora.**



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

# OSSERVAZIONE 02 – CALCOLO DELL'EDIFICABILITÀ SULLA SUPERFICIE FONDIARIA E NON SULLA SUPERFICIE TERRITORIALE

**Oggetto: determinazione della capacità edificatoria esclusivamente sulla Superficie Fondiaria (SF), con esclusione delle aree destinate a dotazioni territoriali**

L'attuale disciplina del PGT attribuisce l'Indice di edificabilità Territoriale (IT) in rapporto alla **Superficie Territoriale (ST)**, definita dall'art. 5, comma 1, delle Norme di attuazione del Piano delle Regole come la superficie complessiva dell'area oggetto di trasformazione, comprendente sia **la superficie fondiaria sia le aree destinate alle dotazioni territoriali.**

L'art. 5, comma 2, definisce infatti l'IT come la quantità massima di Superficie Lorda edificabile riferita alla Superficie Territoriale, mentre il comma 4 definisce la Superficie Fondiaria (SF) come la superficie territoriale al netto delle aree destinate alle dotazioni territoriali.

Tale impostazione determina, di fatto, che la capacità edificatoria possa essere calcolata anche in relazione a superfici che **non sono destinate all'edificazione**, quali aree per il verde urbano, infrastrutture e altre dotazioni territoriali.

Si ritiene necessario modificare tale impostazione, stabilendo che la capacità edificatoria debba essere determinata esclusivamente in rapporto alla **Superficie Fondiaria effettivamente destinata all'uso edificatorio**, escludendo dal calcolo le aree destinate a verde urbano, servizi, infrastrutture e alle altre dotazioni territoriali.

La superficie che non può essere edificata non dovrebbe infatti concorrere alla determinazione della quantità di edificazione ammessa.

In particolare, il riconoscimento di un indice edificatorio calcolato sulla ST produce un effetto di **sovradimensionamento della capacità edificatoria**, poiché comprende nel parametro di calcolo anche superfici che, per loro stessa destinazione urbanistica, devono rimanere libere dall'edificazione.

Tale meccanismo risulta inoltre incoerente con gli obiettivi dichiarati dal PGT in materia di **contenimento del consumo di suolo, tutela della permeabilità, rafforzamento della rete ecologica, incremento del verde urbano e adattamento ai cambiamenti climatici**.

## Si chiede pertanto

1. **di modificare l'art. 5 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole**, stabilendo che gli indici di edificabilità siano riferiti alla **Superficie Fondiaria (SF)** e non alla Superficie Territoriale (ST), quando quest'ultima comprenda aree non edificabili destinate a dotazioni territoriali;
2. **di modificare conseguentemente l'art. 6 del Piano delle Regole**, affinché l'Indice di edificabilità sia determinato sulla sola superficie effettivamente destinata all'edificazione;
3. di escludere dal calcolo della capacità edificatoria **tutte le aree destinate a verde urbano, servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, infrastrutture per la mobilità e altre dotazioni territoriali**, sia esistenti sia di nuova previsione;
4. di modificare conseguentemente le disposizioni del Piano dei Servizi che attribuiscono diritti edificatori alle superfici destinate a dotazioni territoriali, evitando che tali superfici concorrano, direttamente o indirettamente, alla formazione della capacità edificatoria;
5. di modificare l'art. 11 del Piano dei Servizi, affinché le dotazioni territoriali siano considerate esclusivamente come **superfici necessarie a garantire la qualità e l'equilibrio urbano**, e non come



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

superfici concorrenti alla determinazione dell'edificabilità.

## Motivazione

La capacità edificatoria deve essere commisurata al **suolo effettivamente destinato alla trasformazione edilizia**.

Le aree destinate al verde, ai servizi e alle infrastrutture svolgono una funzione territoriale, ambientale e collettiva e non costituiscono superficie edificabile. La loro inclusione nella superficie sulla quale viene calcolata l'edificabilità determina pertanto un incremento della capacità edificatoria senza che corrisponda ad una effettiva maggiore disponibilità di suolo edificabile.

Si propone quindi di assumere come principio generale che:

**la superficie che deve rimanere libera dall'edificazione non può concorrere alla determinazione della quantità di edificazione ammessa.**

In questo modo si garantisce una maggiore coerenza tra capacità edificatoria, effettiva disponibilità di suolo edificabile e obiettivi di riduzione del consumo di suolo e di tutela delle infrastrutture verdi e ambientali della città.

# OSSERVAZIONE 03 – INSERIMENTO DI UNA DEFINIZIONE E DISCIPLINA DEI CORRIDOI ECOLOGICI

### Oggetto: introduzione nelle Norme di Attuazione di una definizione univoca e operativa dei corridoi ecologici e della relativa disciplina di tutela

## Criticità e motivazioni

Il Rapporto Preliminare VAS, al punto 6 "Verifica delle interferenze con i siti Rete Natura 2000 e con la Rete Ecologica Regionale", richiama espressamente la Rete Ecologica Regionale (RER) e la Rete Ecologica Metropolitana (REM), precisando che gli strumenti urbanistici attuativi e i titoli edilizi relativi a specifiche localizzazioni dovranno verificare le eventuali interferenze con gli elementi della RER e della REM.

Il Piano dei Servizi individua inoltre la Rete Ecologica Comunale (REC) e le infrastrutture verdi e blu, riconoscendone la funzione di connessione con le reti ecologiche di area vasta.

Si rileva tuttavia l'assenza nelle Norme di Attuazione di una **definizione univoca e operativa di "corridoio ecologico"**, nonché di criteri oggettivi per determinarne la funzionalità e per disciplinare gli interventi che possano interferire con esso.

La questione assume particolare rilevanza in quanto il termine "corridoio ecologico" è già utilizzato dal PGT con una specifica rilevanza urbanistica. In particolare, l'art. 26 delle NdA del Piano delle Regole, relativo ai Piani Attuativi Obbligatori, richiama il corridoio ecologico rappresentato nella disciplina della REC e attribuisce prevalenza alle previsioni della Rete Ecologica Comunale rispetto alla previsione planivolumetrica.

Ne consegue che il corridoio ecologico non costituisce un elemento meramente descrittivo o cartografico, ma può incidere concretamente sulle trasformazioni urbanistiche. È pertanto necessario che il PGT ne definisca le caratteristiche, i requisiti di funzionalità e le modalità di tutela, evitando che la qualificazione di una determinata area come "corridoio ecologico" rimanga priva di parametri funzionali e verificabili.



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

## Proposta di definizione

Si propone pertanto di integrare le NdA del **Piano dei Servizi**, con il necessario coordinamento con il **Piano delle Regole**, introducendo la seguente definizione:

**Corridoioecologico:** elemento territoriale lineare o continuo, costituito da habitat naturali, seminaturali o da altri elementi ambientali e vegetazionali idonei, avente la funzione di mantenere, ripristinare o incrementare la connettività ecologica tra nodi, habitat e aree naturali della rete ecologica, favorendo lo spostamento, la dispersione e gli scambi genetici delle specie e contribuendo alla continuità e alla funzionalità degli ecosistemi.

La disciplina dovrà stabilire che l'effettiva qualificazione e progettazione di un corridoio ecologico debba essere verificata in relazione almeno ai seguenti elementi:

- continuità territoriale ed ecologica del collegamento;
- connessione effettiva tra nodi, habitat, aree protette e altri elementi della rete ecologica;
- adeguatezza della larghezza, della struttura e della composizione vegetazionale rispetto alla funzione ecologica prevista e alle specie di riferimento;
- qualità, complessità e continuità della vegetazione e degli habitat;
- permeabilità ecologica del suolo;
- presenza di barriere infrastrutturali, insediative o di altri elementi che possano interrompere la connessione;
- presenza di fonti di disturbo quali traffico, rumore, illuminazione artificiale, recinzioni e intensa frequentazione;
- eventuale presenza e conservazione di aree naturali o seminaturali intermedie funzionali alla connessione ecologica;
- modalità di gestione e manutenzione necessarie a garantire nel tempo la funzionalità ecologica.

**La mera presenza di superfici permeabili, aree a verde, filari alberati, alberature isolate, aiuole ornamentali o verde pertinenziale non può essere considerata, di per sé, equivalente alla realizzazione di un corridoio ecologico o di un elemento di connessione ecologica**, qualora non sia dimostrata, attraverso una specifica valutazione ecologica, l'effettiva funzione svolta ai fini della connettività della rete.

Gli eventuali elementi di connessione ecologica intermedia, comunemente definiti *stepping stones*, dovranno pertanto possedere caratteristiche ecologiche, dimensionali e localizzative adeguate alla funzione attribuita e non potranno essere utilizzati come mera compensazione quantitativa della perdita di habitat o della frammentazione del corridoio.

## Fascia di tutela e rispetto dei corridoi ecologici

Al fine di garantire la continuità e la funzionalità dei corridoi ecologici, si chiede inoltre di introdurre una specifica **fascia di tutela e rispetto**, da individuare cartograficamente e da disciplinare nelle NdA del PdS e, per quanto di competenza, del PdR.

La fascia di tutela dovrà essere dimensionata in relazione alle caratteristiche ecologiche del corridoio, agli habitat e alle specie di riferimento e dovrà essere finalizzata a prevenire gli effetti di margine e le trasformazioni che possano comprometterne la funzionalità.

All'interno della fascia dovranno pertanto essere **escluse le seguenti trasformazioni e opere**, in quanto potenzialmente incompatibili con la funzione di connessione ecologica:



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

- nuove edificazioni e interventi che comportino impermeabilizzazione del suolo;
- infrastrutture, manufatti e opere che possano interrompere o ridurre la continuità del corridoio;
- recinzioni o altri elementi che impediscano o ostacolino il movimento della fauna;
- interventi che comportino la rimozione, la significativa riduzione o la frammentazione della vegetazione e degli habitat esistenti;
- impianti di illuminazione artificiale incompatibili con la funzione ecologica del corridoio;
- attività e usi che determinino livelli significativi di rumore, traffico o disturbo della fauna;
- sistemazioni a verde esclusivamente ornamentali o pertinenziali prive di una comprovata funzione di connessione ecologica;
- interventi che comportino una riduzione della permeabilità ecologica o compromettano le connessioni con gli altri elementi della RER, della REM e della REC.

In particolare, in coerenza con quanto previsto dall'**art. 63 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitano (PTM) della Città Metropolitana di Milano**, qualora la realizzazione di insediamenti od opere interferisca con la continuità di un corridoio ecologico, dovrà essere prevista **preventivamente una fascia arboreo-arbustiva orientata nel senso del corridoio, di larghezza indicativa non inferiore a 50 metri**, per tutta la lunghezza dell'intervento, finalizzata a garantire o ricostituire la continuità ecologica.

I 50 metri non dovranno essere intesi come misura uniforme della larghezza di tutti i corridoi ecologici, ma come **riferimento per la fascia arboreo-arbustiva da realizzare in caso di interventi che interferiscano con la continuità del corridoio**, secondo quanto previsto dal PTM.

La fascia di tutela dovrà essere considerata parte integrante della strategia di conservazione della connessione ecologica e non potrà essere sostituita da sistemazioni a verde meramente ornamentali o da superfici verdi prive di una comprovata funzione ecologica.

## Progettazione e verifica della funzionalità ecologica

Per la realizzazione di nuovi corridoi ecologici e per gli interventi che interessino o possano interferire con corridoi esistenti, la proposta progettuale dovrà essere accompagnata da una **specifica relazione di funzionalità ecologica**, redatta da un professionista o da un gruppo interdisciplinare con comprovata competenza in materia di ecologia, agronomia/selvicoltura e progettazione e gestione del verde, con il coinvolgimento di competenze faunistiche ove necessario.

## Si chiede pertanto

La relazione dovrà dimostrare:

- quali elementi della rete ecologica il corridoio è destinato a collegare;
- quali habitat e specie costituiscono riferimento per la progettazione;
- l'adeguatezza della larghezza, della struttura e della composizione vegetazionale;
- la continuità e la permeabilità ecologica del collegamento;
- l'eventuale presenza di barriere e le soluzioni previste per superarle;
- le modalità per garantire il passaggio della fauna;
- la connessione con eventuali elementi naturali o seminaturali intermedi;
- le modalità di gestione e manutenzione del corridoio e della fascia di tutela.



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

La progettazione dovrà privilegiare specie vegetali autoctone e coerenti con le caratteristiche ecologiche del sito e dovrà essere accompagnata da un **programma di gestione e monitoraggio**, finalizzato a verificare nel tempo l'effettiva funzionalità del corridoio e a prevedere eventuali interventi correttivi qualora gli obiettivi di connettività ecologica non risultino raggiunti.

Si chiede pertanto che il PGT stabilisca che **la qualificazione di un'area come corridoio ecologico non possa derivare dalla sola rappresentazione cartografica**, ma debba essere supportata da criteri ecologici, progettuali e prestazionali verificabili e che ogni intervento suscettibile di comprometterne la continuità sia subordinato alla preventiva dimostrazione del mantenimento o del ripristino della funzionalità ecologica.

# OSSERVAZIONE 04 – TRASFORMAZIONE DEL TUNNEL PATROCLO E IMPUTAZIONE DEI COSTI DELL'INTERVENTO

**Oggetto: verifica del rapporto funzionale tra la trasformazione del Tunnel Patroclo e la Grande Funzione Urbana San Siro, nonché della corretta imputazione dei relativi costi**

## Criticità e motivazioni

In relazione alla prevista trasformazione del **Tunnel Patroclo**, nell'ambito della Grande Funzione Urbana San Siro, si chiede di verificare la natura e la funzione effettiva dell'intervento, nonché la corretta imputazione dei relativi costi.

Il Tunnel Patroclo risulta **attualmente perfettamente funzionante**. Le modifiche previste appaiono tuttavia strettamente connesse alla realizzazione del nuovo stadio e delle ulteriori funzioni previste nell'ambito della trasformazione, e in particolare alla realizzazione e all'accesso ai nuovi parcheggi sotterranei previsti dal progetto, consentendo la liberazione delle aree in superficie destinate a nuove edificazioni con funzioni commerciali e ricettive.

Pur trattandosi di un intervento che sarà realizzato dal Comune, appare pertanto necessario verificare se la sua realizzazione risponda effettivamente a un'esigenza generale della collettività oppure se sia prevalentemente determinata dalle esigenze funzionali del progetto dello stadio e delle attività private ad esso connesse.

Le opere di urbanizzazione pubblica devono infatti essere oggettivamente finalizzate al soddisfacimento di bisogni della collettività e non possono essere funzionalmente asservite alla realizzazione o alla valorizzazione di uno specifico intervento privato.

La giurisprudenza ha chiarito, in tale prospettiva, che non sono scomputabili i costi relativi a opere destinate a soddisfare un interesse prevalentemente privato, dovendo trattarsi di opere preordinate alla fruizione collettiva indifferenziata e alla soddisfazione di interessi generali (Cons. Stato, Sez. V, 12 ottobre 1999, n. 1443; Cons. Stato, Sez. V, 13 settembre 2018, n. 5372; TAR Lombardia, Milano, Sez. IV, 14 aprile 2021, n. 927).

## Verifica del rapporto funzionale con la trasformazione prevista

Alla luce di quanto sopra, si chiede che, nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, venga specificamente valutato il rapporto funzionale tra la trasformazione del Tunnel



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

Patroclo e il progetto complessivo della Grande Funzione Urbana San Siro.

Tale verifica dovrà considerare, in particolare, il rapporto tra l'intervento sul Tunnel Patroclo, la realizzazione del nuovo stadio e le ulteriori volumetrie previste, pari a circa **98.000 m²**, destinate a funzioni terziarie e ricettive, tra cui hotel, uffici, centro commerciale e servizi per il tempo libero.

Dovrà essere quindi chiarito se la trasformazione del Tunnel Patroclo costituisca un intervento autonomamente necessario per il miglioramento della viabilità e della mobilità pubblica e per il soddisfacimento di esigenze generali della collettività, oppure se la sua necessità derivi in misura prevalente dalle specifiche esigenze funzionali e localizzative della trasformazione prevista dalla GFU San Siro.

## Imputazione dei costi

Qualora venga accertata una prevalente funzionalità dell'intervento rispetto alla realizzazione e alla valorizzazione del progetto dello stadio e delle funzioni private ad esso connesse, si chiede che venga chiarito per quale ragione i relativi costi debbano essere sostenuti dalla collettività, anziché essere ricondotti agli oneri e ai costi connessi all'intervento che ne determina, direttamente o indirettamente, la necessità.

Si chiede pertanto che siano resi espliciti:

- la funzione pubblica specificamente assolta dalla trasformazione del Tunnel Patroclo;
- le ragioni per cui l'intervento risulti necessario anche indipendentemente dalla realizzazione del nuovo stadio e delle ulteriori funzioni private previste dalla GFU;
- il rapporto funzionale tra l'intervento sul Tunnel Patroclo e i nuovi parcheggi sotterranei e le relative opere di accesso;
- i soggetti sui quali ricadono i costi dell'intervento e le relative motivazioni;
- l'eventuale quota di costi riconducibile alle esigenze specifiche della trasformazione privata.

**Si chiede pertanto** che la trasformazione del Tunnel Patroclo sia oggetto di una specifica verifica sotto il profilo urbanistico, funzionale ed economico, al fine di accertare che la qualificazione dell'intervento come opera pubblica corrisponda alla sua effettiva funzione e che i relativi costi siano correttamente imputati in relazione alla natura e alle finalità dell'opera.

# OSSERVAZIONE 05 – GRANDE FUNZIONE URBANA PIAZZA D'ARMI: DEFINIZIONE E LIMITI DELLE FUNZIONI URBANE ACCESSORIE

**Oggetto: necessità di definire le funzioni urbane accessorie e la loro effettiva relazione funzionale e temporale con la funzione principale della Grande Funzione Urbana Piazza d'Armi**

## Criticità e motivazioni

L'art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole prescrive che gli ambiti a Grande Funzione Urbana (GFU) siano destinati all'insediamento di rilevanti funzioni per servizi pubblici



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

e/o di interesse pubblico o generale, nonché per attrezzature pubbliche.

Accanto a tali funzioni, la medesima disposizione ammette, nell'ambito dell'indice di edificabilità territoriale (IT) di 0,35 mq/mq, funzioni urbane **accessorie e comunque compatibili con la GFU, ad essa funzionalmente e temporalmente connesse**.

Tale previsione assume particolare rilievo nel caso della **Grande Funzione Urbana Piazza d'Armi**, la cui funzione urbana è individuata nel **grande parco urbano**.

Si pone pertanto la necessità di chiarire in modo puntuale che cosa debba intendersi per "funzioni urbane accessorie e compatibili" con il grande parco e, soprattutto, quali caratteristiche debbano possedere affinché possa essere effettivamente dimostrata la loro connessione **funzionale e temporale** con la funzione principale della GFU.

La questione non appare meramente terminologica, poiché dalla definizione e dall'interpretazione delle funzioni accessorie dipende la concreta possibilità di insediare nell'ambito della GFU funzioni che possono avere un peso urbanistico rilevante e che potrebbero risultare non direttamente correlate alla funzione principale del grande parco urbano.

## Necessità di una definizione univoca delle funzioni accessorie

La Convenzione Quadro della GFU dovrà essere approvata dalla Giunta, che si esprimerà, tra gli altri, sugli elementi essenziali relativi:

- **alle funzioni urbane accessorie o compatibili con la GFU;**
- al sistema della mobilità e del trasporto pubblico;
- alla dotazione territoriale minima per servizi, alle aree di cessione e alla superficie permeabile;
- al cronoprogramma generale degli interventi, con riferimento anche al possibile utilizzo dell'indice IT unico di 0,35 mq/mq di SL per funzioni urbane accessorie;
- allo schema progettuale di massima e, laddove necessario, all'individuazione di sub-lotti di intervento e delle relative modalità di attuazione.

Ne consegue che la definizione delle funzioni accessorie non può essere considerata un elemento secondario o meramente attuativo, ma costituisce una componente sostanziale della disciplina della GFU.

Si ritiene pertanto necessario che le Norme di Attuazione definiscano preventivamente **criteri oggettivi** per stabilire quali funzioni possano essere considerate accessorie, compatibili e funzionalmente e temporalmente connesse alla funzione principale della GFU, evitando che tale qualificazione venga rimessa esclusivamente alla fase convenzionale o progettuale.

## Il caso della Grande Funzione Urbana Piazza d'Armi

Nel caso della Piazza d'Armi viene precisato che:

- la GFU è costituita da un **grande parco urbano**, che include anche l'area boschiva esistente e corrisponde almeno al 75% della Superficie Territoriale *(a)*;
- il parco costituisce dotazione minima per servizi *(a)*;
- sulle aree non interessate dal grande parco urbano è possibile realizzare funzioni urbane accessorie e servizi previsti dal catalogo, non computabili nella SL, tra cui, a titolo



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

esemplificativo, le categorie amministrativo, servizi sociali, sport e servizi abitativi *(b)*.

Occorre verificare la compatibilità sostanziale delle funzioni richiamate con la funzione principale della GFU Piazza d'Armi.

Non è infatti sufficiente che una funzione sia genericamente qualificabile come servizio o interesse pubblico perché possa automaticamente essere considerata "accessoria" e "compatibile" con una GFU la cui funzione principale è quella di realizzare un grande parco urbano.

Occorre invece dimostrare quale sia la relazione concreta tra ciascuna funzione ammessa e il parco, quali esigenze del parco essa sia destinata a soddisfare e in che modo contribuisca alla sua realizzazione, fruizione, gestione, manutenzione o qualificazione ambientale e sociale.

## Coerenza con la funzione di infrastruttura verde e blu

La necessità di una verifica puntuale risulta ulteriormente evidente considerando che la GFU Piazza d'Armi è individuata nella Tav. S03 del Piano dei Servizi come **area destinata alla realizzazione di nuovi parchi e all'esecuzione di infrastrutture verdi e blu**.

In tale quadro, appare necessario chiarire come funzioni quali amministrazione, servizi sociali, impianti sportivi e servizi abitativi possano essere ricondotte alla realizzazione di un'infrastruttura verde e blu e, soprattutto, in quali condizioni possano essere considerate effettivamente **accessorie** rispetto alla funzione principale del grande parco urbano.

La nozione di "accessorio" implica infatti, per sua stessa natura, una funzione secondaria, marginale o complementare rispetto a una funzione principale.

Ne consegue che la presenza di funzioni urbane accessorie non dovrebbe poter determinare, per quantità, dimensione, autonomia funzionale o organizzazione spaziale, una trasformazione tale da alterare la gerarchia tra la funzione principale della GFU e le funzioni ad essa subordinate.

## Necessità di garantire la prevalenza della funzione principale della GFU

Nel caso della Piazza d'Armi, pertanto, dovrà essere verificato che le funzioni urbane accessorie:

1. siano effettivamente complementari alla funzione principale del grande parco urbano;
2. presentino una concreta relazione funzionale con il parco;
3. siano temporalmente connesse alla sua realizzazione, fruizione, gestione o qualificazione;
4. non assumano un'autonomia funzionale tale da configurarsi come trasformazioni indipendenti dalla GFU;
5. non compromettano la continuità, la superficie, la qualità ambientale e la funzionalità ecologica del grande parco;
6. non determinino, nel loro complesso, un peso urbanistico tale da rendere la funzione del parco meramente residuale rispetto alle altre funzioni insediate.

Si ritiene inoltre necessario che la Convenzione Quadro e gli strumenti attuativi individuino con chiarezza **quali funzioni siano ammesse, in quale quantità, con quali caratteristiche e secondo quale effettiva relazione con il grande parco**, evitando che il concetto di "funzione accessoria" possa essere utilizzato per introdurre funzioni urbane sostanzialmente autonome.



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

## Si chiede pertanto

Si chiede che la disciplina della Grande Funzione Urbana Piazza d'Armi sia integrata e precisata al fine di:

- definire in modo univoco il concetto di **"funzione urbana accessoria"**;
- stabilire criteri oggettivi per verificarne la **compatibilità** con la funzione principale della GFU;
- definire i requisiti necessari affinché possa essere dimostrata la connessione **funzionale e temporale** con il grande parco urbano;
- chiarire il riferimento normativo e i contenuti del **"catalogo"** delle funzioni richiamato dalla disciplina;
- verificare puntualmente la compatibilità delle categorie amministrativo, servizi sociali, sport e servizi abitativi con la funzione principale della GFU Piazza d'Armi e con la sua qualificazione quale area destinata alla realizzazione di nuove infrastrutture verdi e blu;
- garantire che le funzioni accessorie rimangano effettivamente subordinate e complementari alla funzione principale della GFU e non assumano un'autonomia tale da modificarne la natura;
- assicurare che la realizzazione delle funzioni accessorie non comprometta la prevalenza territoriale, ambientale, ecologica e funzionale del grande parco urbano.

In particolare, si chiede che la verifica non si limiti alla qualificazione formale delle singole funzioni come "accessorie", ma consideri il **peso complessivo della trasformazione**, la sua organizzazione spaziale, la quantità e autonomia delle funzioni insediate e il loro effettivo rapporto con la funzione principale della GFU.

La questione di fondo è quindi quella di garantire che, nella Grande Funzione Urbana Piazza d'Armi, **le funzioni accessorie siano effettivamente al servizio del grande parco e non che il grande parco finisca per assumere una funzione meramente accessoria rispetto alle altre trasformazioni**.

Milano, 08/09/2026

Associazione Parco Piazza d'Armi – Le Giardiniere APS

**Associazione Parco Piazza d'Armi – Le Giardiniere APS**
*Via Moncalvo, 18/4 – 20143 Milano – c.f. 97730400153*
www.legiardinieremilano.it - legiardinieremilano@gmail.com

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

Al Sindaco del Comune di Milano
Alla Direzione dell'Area Pianificazione Generale del Comune di Milano
pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it

**OGGETTO: Procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) riferita alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT): Rapporto Preliminare - CONTRIBUTI.**

Il sottoscritto arch. [redacted], abitante a Milano in via [redacted]

PRESA VISIONE

dell'Avviso del Direttore dell'Area Pianificazione Generale di messa a disposizione del Rapporto Preliminare VAS relativa a quanto in oggetto

RILEVATO CHE

nel citato Rapporto al punto 4.2 a pag. 32 si riporta che in Milano *"la dotazione di sosta, suddivisa tra sosta su strada e sosta in struttura, al 2024, ammonta a circa 374.000 stalli ai quali vanno sommati ulteriori 338.000 posti auto o box stimati e destinati alla sosta pertinenziale dei residenti.";* questo dato è ripreso con maggiore dettaglio alla tabella 2.4.1 a pag. 20 dell'Allegato 2 del Rapporto.

Sempre dai dati riportati dal medesimo Rapporto (tasso di motorizzazione pag. 31) sembra si possa invece dedurre un numero assoluto di auto registrate a Milano pari a circa 700.000 unità, a cui aggiungere gli ingressi giornalieri mediante auto, stimabili in modo approssimativo in circa 600.000 unità, ovvero a 4-500.000 auto.

Ciò sembrerebbe confermare una dotazione di parcheggi largamente insufficiente rispetto alla domanda, come confermato peraltro da recenti ricerche Assimpredil a cura di Giampaolo Corda e da rilevazioni fatte dai cittadini; tale dotazione insufficiente – se dimostrata - può spiegare un diffuso comportamento di sosta irregolare che comporterebbe l'utilizzo di spazio pubblico a detrimento della mobilità pedonale, ciclabile e mediante trasporto pubblico

RICHIAMATO CHE

il Piano Urbano dei Parcheggi (PUP) del Comune di Milano risale al 2003 e costituisce pertanto un riferimento (ancorché non citato dal Rapporto Preliminare citato né dai suoi Allegati) datato, ancorché tuttora vigente

PREMESSO CHE

nel Rapporto Preliminare VAS di cui all'oggetto, la disciplina relativa ai parcheggi si propone venga modificata solo in modo marginale (punto 2 Descrizione Sintetica degli Interventi Contenuti nella Variante):

pag. 17-18: "*In merito alla dotazione di parcheggi privati per le funzioni commerciali - art. 31 PdR e relativi commi - viene aggiornato il riferimento normativo ed inserito il richiamo all'art. 12 del PdR (che non subisce variazioni); si precisa che l'affermazione di esenzione dalla dotazione di parcheggi per esercizi di vicinato e per MSV e Grandi Strutture di Vendita (GSV) in aree pedonali, ZTL e Area C deve essere intesa come aggiuntiva rispetto a quanto dovuto di legge.*

*Sulla dotazione di parcheggi pubblici per Medie Strutture di Vendita (MSV) - art. 33 PdR e relativi commi - viene introdotta la possibilità di definire mediante convenzione la dotazione di parcheggi*

Comune di Milano – Prot. 09/09/2026.0502267.E. –



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

*pubblici in caso di interventi all'interno di aree ad elevata accessibilità, con individuazione di parcheggi limitrofi sostitutivi per l'utenza, in caso di recupero di edifici esistenti. Si precisa inoltre che per le Grandi Strutture di Vendita in aree pedonali, Area C e ZTL permanenti, sono ammesse quote di parcheggio inferiori a quelle previste dalla normativa regionale, con monetizzazione delle quote residuali e possibile ricorso a convenzioni per l'utilizzo di parcheggi già esistenti in zone limitrofe del territorio comunale."*

Tutto ciò premesso

PROPONE

che la variante normativa del PGT in corso di formazione e conseguentemente la VAS affronti invece anche il tema delle dotazioni di parcheggi ad esempio nel seguente modo:

A) nel Rapporto Preliminare al punto 4.2 esplicitare il valore assoluto delle auto presenti mediamente ogni giorno a Milano (residenti, addetti e visitatori ecc) raffrontandolo al numero dei posti auto disponibili suddivisi per categoria (pubblici e privati, su strada e in struttura) in modo da avere una stima attendibile delle dimensioni del fenomeno

B) nel Rapporto Preliminare al punto 3.2 inserire il Piano Urbano Parcheggi; all'Allegato 1 al punto 4 aggiungere un paragrafo 4.4. relativo al Piano Urbano Parcheggi

C) prevedere una serie di modifiche alle norme di PGT in modo da dare una almeno parziale soluzione alla questione, ad esempio nel seguente modo:

C.1) PdR art. 7.11.c: appare opportuno consentire l'utilizzo anche a parcheggio privato delle aree da cui sono stati trasferiti i diritti edificatori, a fronte di un fabbisogno presente in zona, ad esempio nel seguente modo:
*"c. l'area, asservita volumetricamente, di proprietà privata, dovrà essere bonificata e, se libera, dovrà essere garantita la conservazione delle dotazioni arboree o sistemata a verde, opportunamente forestata* ***o utilizzata a parcheggio, sussistendo una domanda irrisolta in zona****; la manutenzione sarà a carico del soggetto proprietario. Previa istruttoria e valutazione tecnica degli uffici competenti per tali aree potrà essere prevista la cessione o l'asservimento all'uso pubblico, con specifica convenzione registrata e trascritta; anche in questo caso dovrà essere garantita la conservazione delle dotazioni arboree o sistemata a verde, opportunamente forestata e la manutenzione sarà a carico del soggetto proprietario* ***e, se ceduta,*** *per un periodo massimo di 5 anni;"*

C.2) PdR art. 12.1 primo paragrafo: la norma scritta nel modo attuale potrebbe essere erroneamente interpretata come limitazione dei parcheggi privati esclusivamente a quelli minimi previsti per legge. Questo sarebbe in contrasto sia con quanto disposto dall'art. 13.8, sia dall'art. 8.1 (libertà funzionale) sia con la definizione dei servizi privati di cui all'art. 5.15 secondo paragrafo delle presenti norme, oltre che in generale con l'obiettivo di ridurre o eliminare gli spazi di sosta nelle strade offrendo localizzazioni alternative alla domanda di sosta comunque presente. Al solo fine di dissipare possibili dubbi, si potrebbe aggiungere al termine del paragrafo la seguente frase: "***Sono altresì parcheggi privati tutti gli spazi di sosta dei veicoli, come da successivo art. 13.8.***"

C.3) PdR art. 12.1 secondo paragrafo (nonché art. 31.2 di formulazione simile): la norma che



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

obbliga al reperimento delle dotazioni minime di parcheggi pertinenziali solo in sottosuolo o in struttura non solo obbliga a costi eccessivi nella realizzazione di edifici (ad esempio produttivi o a servizi) dai bassi margini di redditività, ma comporta la permanenza nel tempo di strutture poco fungibili anche in un'eventuale futura diminuzione della domanda. L'attuale formulazione inoltre non chiarisce se le dotazioni minime di legge siano dovute anche in interventi di demolizione e ricostruzione. Si potrebbe riformulare il comma nel seguente modo:
*"In tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con totale demolizione e ricostruzione, per ogni funzione urbana* ***è dovuto il reperimento della dotazione di parcheggi privati minima prescritta dall'art. 41-sexies, della legge 17 agosto 1942, n. 1150. Tale dotazione deve essere realizzata in modo adeguato alla dignità paesaggistica del luogo."***

Si propone inoltre di ricomprendere nel Rapporto Ambientale VAS, al punto 2, un breve riassunto di quanto sopra.

Si confida in una valutazione positiva di quanto presentato.

In fede,

Milano, 9 settembre 2026

[redacted]



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

Al Sindaco del Comune di Milano
Alla Direzione dell'Area Pianificazione Generale del Comune di Milano
pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it

**OGGETTO: Procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) riferita alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT): Rapporto Preliminare - CONTRIBUTI.**

Il sottoscritto arch. [redacted] abitante a Milano in via [redacted]

PRESA VISIONE

dell'Avviso del Direttore dell'Area Pianificazione Generale di messa a disposizione del Rapporto Preliminare VAS relativa a quanto in oggetto

RILEVATO CHE

nel citato Rapporto al punto 4.2 a pag. 31 si riporta che in Milano *"Per quanto riguarda lo share modale, ovvero la ripartizione degli spostamenti effettuati, nello specifico quelli interni alla città, la quota prevalente, pari al 35%, riguarda scelte di mobilità dolce (piedi, bici e monopattino); la quota dei viaggi effettuati utilizzando l'auto è pari al 30% circa, mentre la quota dei viaggi in moto corrisponde al restante 5%."*; questo dato è ripreso con maggiore dettaglio e completezza al punto 2.1 (pag 15) e alla tabella 2.1.3 a pag. 16 dell'Allegato 2 del Rapporto;

CONSIDERATO CHE

nel Rapporto Preliminare VAS al punto citato evidentemente non è stato riportato il dato relativo a TPL/treno (circa 30%); la cosiddetta "mobilità dolce" unisce due modalità (pedonali e ciclabili/monopattini) in realtà abbastanza differenti sia come raggio d'azione che soprattutto come infrastrutturazione stradale (marciapiedi e piste ciclabili/carreggiate messe in sicurezza) e quindi come valutazione dell'esistente e determinazione delle azioni conseguenti;

tutto ciò premesso

PROPONE

che il Rapporto Preliminare VAS riporti in modo corretto e completo la ripartizione modale degli spostamenti, evidenziando la quota TPL/treno e distinguendo gli spostamenti pedonali da quelli in bici/monopattino.

Si confida in una valutazione positiva di quanto esposto.

In fede,

Milano, 9 settembre 2026

[redacted]

Comune di Milano - Prot. 09/09/2026.0502282.E. -



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

Al Sindaco del Comune di Milano
Alla Direzione dell'Area Pianificazione Generale del Comune di Milano
pianificazioneurbanistica@postacert@comune.milano.it

OGGETTO: Procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) riferita alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT): Rapporto Preliminare - CONTRIBUTI.

Il S.I.CeT. (Sindacato Inquilini Casa e Territorio) di Milano con sede legale in via A. Tadino,31 – 20124 Milano con c.f. 97053830150

PRESA VISIONE

dell'Avviso del Direttore dell'Area Pianificazione Generale di messa a disposizione del Rapporto Preliminare VAS relativa a quanto in oggetto

RICHIAMATO

il contributo presentato in data 22 -12 2025 jPec.1303.20251222153306.19681.53.1.1@pec.aruba.it avente titolo "LA QUESTIONE DELLA CASA A MILANO: SERVE UN'ALTRA IDEA DI CITTÀ - LE PROPOSTE DEL S.I.CeT. - in relazione alla DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.1358 DEL 6/11/2025", che qui si intende interamente confermato

VERIFICATO CHE

in tale Rapporto non c'è riscontro ai contributi presentati sul tema dell'edilizia abitativa non solvibile sul libero mercato; il tema (pur come noto particolarmente rilevante nell'ambito cittadino) è citato solo marginalmente e in modo inadeguato.

Si citano in particolare i seguenti passaggi:

(premessa pag 6)
*Si è inoltre rilevato nel tempo come:*
(...)
• *si sia riscontrata una risposta non sufficiente al fabbisogno di residenze per studenti nell'ambito cittadino che manifesta ancora oggi forti criticità;*
(il tema fabbisogno residenziale non solvibile non è neanche citato nb)

(punto 2 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI INTERVENTI CONTENUTI NELLA VARIANTE pag. 16)
*In merito all'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) - art. 9 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole e relativi commi - le residenze convenzionate per studenti universitari vengono ricondotte dalle quote minime della lettera b) alle quote massime della lettera a) specificando che dovranno essere realizzate per almeno il 30% con tariffe da normativa del diritto allo studio; all'interno di ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità, il superamento dell'IT massimo per ERS in affitto è ricondotto entro le indicazioni morfologiche - con possibilità di ricorrere a pianificazione attuativa in caso di scostamento. Per la residenza convenzionata è confermato un vincolo di almeno 30 anni; viene però esplicitato che qualora questo sia senza limitazione temporale, le*



Comune di Milano - Prot. 10/09/2026.0505285.E. -

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

*relative quote possono essere considerate come servizi. Tale parametro si applica anche alla residenza universitaria, ora ricompresa nella lettera a).*
(si parla solo di edilizia universitaria e convenzionata nb)

La variante normativa delineata, pur potendo intervenire (come fa) sul tema, sottovaluta il problema e la necessità e l'urgenza dell'intervento.

Si ribadiscono pertanto alcune considerazioni generali che servano a inquadrare meglio la problematica, assieme a una serie di proposte di modifica delle norme di PGT che potrebbero fin da subito delineare possibili soluzioni al problema, in modo aggiuntivo ad altre iniziative relative al tema della Casa Accessibile.

IL BISOGNO ABITATIVO

A Milano ogni anno più di 17.000 famiglie con ISEE inferiore a 16.000€ presentano domanda di casa popolare mentre le assegnazioni non superano il 3% delle richieste.
Nel 2024 a Milano, secondo i dati pubblicati dal Ministero degli Interni sono stati eseguiti 1.597 sfratti (un numero che non comprende i pignoramenti della prima casa e gli sfratti eseguiti senza forza pubblica). Eppure, negli ultimi anni si è risposto quasi unicamente al fabbisogno di edilizia privata in vendita tendenzialmente destinata a redditi alti o molto alti e in piccola parte all'edilizia convenzionata (anche qui in maggioranza in vendita) mentre niente è stato fatto per dare qualche tipo di risposta al fabbisogno abitativo di alloggi a canone sociale per i lavoratori poveri e le famiglie a basso reddito. Al contrario è proseguita una politica di vendite e valorizzazioni di Edilizia Residenziale Pubblica che continua ad erodere giorno dopo giorno la disponibilità di abitazioni per le famiglie in graduatoria (SAP) e per le famiglie sotto sfratto o senza casa che richiedono un alloggio transitorio in emergenza (SAT). La domanda di case popolari non solo è rilevante dal punto di vista numerico ma è assolutamente prioritaria dal punto di vista della necessità di una risposta pubblica: si tratta infatti di famiglie private del diritto ad un'abitazione dignitosa. Queste famiglie vivono in coabitazione, ospiti da parenti o conoscenti, in ricoveri precari oppure in alloggi troppo piccoli e in condizioni manutentive pessime pur spendendo più del 50% del reddito per pagare gli affitti e spesso, pur in presenza di minori o invalidi, vivono il dramma dello sfratto per morosità o finita locazione o del pignoramento immobiliare. In altre parole queste famiglie sono private di diritti umani fondamentali che dipendono dal diritto alla casa, a partire dal diritto all'istruzione sino al diritto alla salute. Ci piacerebbe che anche nei documenti istituzionali fosse citato il recente editoriale di Lancet dedicato dalla prestigiosa rivista scientifica all'abitazione come *determinante di salute trascurato* che si conclude con questo invito alle Istituzioni: rendere l'alloggio una priorità nell'intervento di sanità pubblica è un imperativo morale. La salute delle nostre comunità dipende da questo.

Le risorse di welfare abitativo messe in campo a livello nazionale e a livello locale, in particolare nelle aree metropolitane cosiddette ad alta tensione abitativa, non rispondono in alcun modo a questa emergenza sociale ed anzi si sono costantemente ridotte a scapito di una crescente domanda di sostegno ai costi di locazione nel mercato privato. Questi ultimi, in contesti come Milano, sono progressivamente cresciuti alimentando una spirale di impoverimento delle famiglie vulnerabili e delle famiglie di ceto medio e medio basso il cui esito è il serio rischio di



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

essere espulsi dalla città. I dati sugli sfratti rappresentano negli ultimi anni il quadro desolante degli effetti di queste dinamiche regressive e della mancanza di serie politiche abitative. In questo orizzonte critico, in assenza di politiche adeguate, l'offerta residenziale pubblica viene sempre più relegata ad un ruolo residuale di welfare, caratterizzato da una costante riduzione della disponibilità di abitazioni a canone sociale. Le politiche di Social Housing assunte come modello alternativo d'intervento rispetto all'Edilizia Residenziale Pubblica, hanno mostrato la loro totale inefficacia e debolezza.
In questo panorama si sono determinate dinamiche importanti che ridisegnano la città di Milano: l'iniqua politica di rigenerazione urbana diretta quasi esclusivamente a creare le condizioni favorevoli per processi di gentrificazione e a favorire investimenti segnati dal paradigma neoliberista espressione degli interessi esclusivi dei grandi fondi immobiliari e finanziari. La finanziarizzazione del mercato della casa, supportato dalle politiche comunali, è diventato un nuovo modello di business che delinea un panorama di esclusione dei poveri e di una città esclusiva per i ricchi.

Si ricorda inoltre che il diritto di accesso a un'abitazione è sancito da disposizioni normative come l'art. 11 del Patto internazionale dei diritti economici, sociali e culturali a cui l'Italia ha aderito, da garantire nei piani urbanistici comunali secondo quanto disposto tra l'altro dall'art. 29 comma 1 della Legge 865/71 (*"L'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40 per cento e superiore al 70 per cento di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato").* La percentuale di ERS prevista dal PGT vigente è invece pari a circa il 5% del totale di edilizia abitativa e questo costituisce, oltre a un grave errore tecnico, culturale e politico, anche una violazione di legge che se non viene sanata potrebbe anche essere sanzionata mediante ricorsi amministrativi.

## L'APPLICAZIONE DEL PGT VIGENTE

Di fronte a questo contesto dobbiamo prima di tutto sottolineare come gli "*elementi di disordine nello sviluppo del contesto edilizio e urbano della città*" citati in delibera non riguardino esclusivamente le norme morfologiche o paesaggistiche. Le ricadute sociali degli interventi edilizi e di "rigenerazione urbana" hanno contribuito a determinare aumenti generalizzati dei costi di vendita e di locazione degli immobili. Ne è conseguita l'impossibilità per ampi settori di cittadini di accedere al mercato privato degli affitti, l'intensificarsi di processi di espulsione, e, non ultimo, la violazione degli stessi diritti umani di migliaia di famiglie e di lavoratori poveri.
È opportuno inoltre evidenziare come l'errata qualificazione degli interventi e quindi l'utilizzo illegittimo della SCIA, il calcolo non adeguato degli oneri di urbanizzazione e la mancata verifica delle monetizzazioni, abbiano prodotto un significativo minor incasso per l'Amministrazione Comunale (documentato dalla Procura della Repubblica). Ciò ha determinato il venir meno di investimenti pubblici finalizzati al riequilibrio dei processi citati e, più in generale, per politiche a favore delle fasce deboli della cittadinanza.
Appare quindi fortemente riduttivo riferirsi al dibattito pubblico sottolineando *la richiesta di maggior coinvolgimento degli organi amministrativi elettivi in merito alla dotazione e modificazione dei servizi della città* senza richiamare la richiesta di maggior coinvolgimento in generale della cittadinanza e delle sue rappresentanze.



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

Occorre sottolineare come *il dibattito pubblico* sia soprattutto mosso dall'evidente sproporzione tra i percorsi facilitati che hanno consentito l'edificazione degli stabili destinati a ceti alti e la crescente difficoltà nel reperire alloggi a canoni sostenibili per le famiglie di lavoratori, oltre al sostanziale stallo nell'assegnazione di alloggi a canone sociale. È infine paradossale riscontrare che il riferimento al fabbisogno abitativo sia circoscritto a quello per gli studenti ignorando totalmente il più generale bisogno di case in affitto e a basso costo della città.
**Si chiede pertanto di correggere il punto evidenziato a pag. 6/54** della Premessa del Rapporto Preliminare relativo al procedimento di parziale variante normativa delle NdA del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente P.G.T. - verifica di assoggettabilità alla VAS - **secondo quanto evidenziato, ovvero:**
*"si sia riscontrata una risposta non sufficiente al fabbisogno di residenze per studenti **e per la maggioranza della cittadinanza** nell'ambito cittadino che manifesta ancora oggi forti criticità*

PROPOSTA DI MODIFICHE PUNTUALI

Di seguito si segnalano ulteriormente, a titolo esemplificativo, e ferma restando l'opportunità di una revisione complessiva delle previsioni di Piano, una serie di punti dell'attuale normativa di PGT che sembrano richiedere una revisione. Tali punti in parte sono già indicati nella richiamata delibera GC N. 1358 del 06/11/2025, in parte vengono articolati maggiormente, estendendoli ad aspetti correlati o introducendo valutazioni aggiuntive in modo innovativo, al fine di un più completo e efficace lavoro.
Per semplicità i punti vengono illustrati secondo l'ordine in cui si presentano nell'attuale testo normativo.

**PdR**

1) art. 7.11.c: appare opportuno consentire l'utilizzo servizi abitativi delle aree da cui sono stati trasferiti i diritti edificatori, ad esempio nel seguente modo:
***c.*** *l'area, asservita volumetricamente, di proprietà privata, dovrà essere bonificata e, se libera, dovrà essere garantita la conservazione delle dotazioni arboree o sistemata a verde, opportunamente forestata **o utilizzata a servizi, anche abitativi (ERP)**; la manutenzione sarà a carico del soggetto proprietario. Previa istruttoria e valutazione tecnica degli uffici competenti per tali aree potrà essere prevista la cessione o l'asservimento all'uso pubblico, con specifica convenzione registrata e trascritta; anche in questo caso dovrà essere garantita la conservazione delle dotazioni arboree o sistemata a verde, opportunamente forestata e la manutenzione sarà a carico del soggetto proprietario **e, se ceduta,** per un periodo massimo di 5 anni;"*

2) art. 8.5: ripristinare la soglia oltre la quale prevedere edilizia residenziale ERS:
*"Nel Tessuto Urbano Consolidato, ferma restando la disciplina specifica prevista per gli ambiti oggetto di Rigenerazione, per interventi interessanti una SL superiore a **5.000** mq con modifica di destinazione d'uso e che prevedano funzioni urbane residenziali..."* ecc

3) art. 9.1: in relazione alla previsione inserita in delibera di *adeguare le norme relative all'ERS, in particolare quali tipologie di housing sociale rientrino nella categoria abitativa ERS* e considerando come attualmente rientrino in questa categoria anche interventi non dissimili dallo stesso mercato privato in particolare in relazione ai canoni (basti pensare che il Piano straordinario per la Casa



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

emanato dal Comune di Milano evidenzia come lo stesso *Canale Concordato sconta canoni di locazione comunque poco sostenibili per la fascia cosiddetta "grigia" )* e per quanto riguarda l'accesso in quanto le SGR che gestiscono gli interventi di housing sociale richiedono ai potenziali inquilini garanzie simili, e talvolta più stringenti, rispetto a agli operatori del mercato libero, appare opportuno definire meglio cosa si intensa per ERS. .
Proponiamo quindi la seguente formulazione:
*"Si definiscono interventi di Edilizia Residenziale Sociale quegli interventi che assolvono a esigenze abitative, di durata indeterminata e/o a carattere temporaneo, di interesse generale per aumentare l'offerta di servizi abitativi* ***in locazione*** *a canoni* ***calmierati*** *e* ***destinati a nuclei familiari in condizione di difficoltà al reperimento di un alloggio nella città e comunque con ISEE inferiore a 40.000€ e a studenti fuori sede. In particolare rientrano nella categoria ERS i seguenti interventi:***

***a) interventi di Edilizia Residenziale Pubblica destinati a cittadini e nuclei familiari con ISEE da 0 a 16.000€, con canone sociale e assegnazioni in base alla normativa regionale (Servizi Abitativi Pubblici e Servizi Abitativi Transitori).***

***b) interventi in locazione che non prevedono la futura vendita con tipologia contrattuale concordato/convenzionato/moderato e con canoni annui non superiori a 70€ / mq.an. destinati a cittadini e nuclei familiari con ISEE compreso tra 16.000€ e 40.000€.***

***c) studentati con destinazione permanente di una quota minima del 50 % ai beneficiari del diritto allo studio (costo massimo della stanza di 250€ mensili) e con costi calmierati delle restanti camere.***

***Nei casi b) e c) le modalità e i criteri di assegnazione degli alloggi e delle stanze devono essere definiti in accordo con l'Amministrazione Comunale ed in base a graduatorie pubbliche, in analogia alle modalità già vigenti per gli interventi di cui alla lett.a).***

*Nei casi di interventi residenziali che comprendano più di 25 alloggi o di studentati con più di 50 stanze deve essere prevista una trattativa preventiva con le organizzazioni sindacali degli inquilini (e, nel caso degli studentati, con le associazioni di rappresentanza degli studenti) per la definizione del canone, delle clausole contrattuali, della gestione delle morosità con appositi accordi integrativi."*

4) art. 9.2.c e d.: l'obbligo di ERP solo in presenza di finanziamenti pubblici porta paradossalmente gli operatori ad auspicare che tali finanziamenti non ci siano. Tale quota (da incrementare almeno alla percentuale del 10% della domanda abitativa totale, come emerge da indagini recenti sul tema) va prevista anche come riserva o di possibile realizzazione su aree esterne, ad esempio nel seguente modo:
*c.* ***l'obbligo****, in assenza di finanziamento pubblico,* ***di mettere a disposizione aree ove si possa realizzare*** *oltre all'indice massimo, un indice pari almeno a* ***0,1*** *mq/mq da destinare a edilizia ERP;* ***oppure, in alternativa****:*
*d. l'obbligo, in presenza di finanziamento pubblico ~~preventivamente indicato~~, di realizzare, oltre all'indice massimo, un indice pari almeno a* ***0,1*** *mq/mq da destinare a edilizia ERP,* ***anche su aree esterne a quelle di intervento messe a disposizione dall'amministrazione comunale****.*



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

5). art. 9.6 viene previsto l'utilizzo degli oneri di urbanizzazione per la riqualificazione dei servizi abitativi esistenti. Ma i dati mostrano che la domanda abitativa non solvibile è ben superiore agli alloggi esistenti che necessitano manutenzione. Appare opportuno quindi da una parte ampliare il genere di risorse pubbliche destinabili a tale scopo, dall'altra utilizzare tali risorse anche per ampliare il patrimonio di servizi abitativi mediante nuove edificazioni, ad esempio modificando il testo nel seguente modo:
*"I proventi degli oneri di urbanizzazione,* ***delle monetizzazioni e del trasferimento dei diritti edificatori di cui al precedente articolo 7.5 generati dagli*** *interventi relativi alla realizzazione di funzioni urbane devono prioritariamente essere utilizzati per la riqualificazione dei servizi abitativi esistenti* ***e per la realizzazione di nuovi*** *anche attraverso interventi a scomputo oneri."*

6) art. 9 nuovo comma 7: appare opportuno, vista la sottovalutazione del problema fatta dal vigente PGT, pur a fronte di varie indagini sull'argomento, prevedere l'istituzione di un **Osservatorio permanente cittadino sulla Casa** che monitori l'andamento del prezzo delle case in relazione a quello dei redditi e dei salari; l'andamento di altri indicatori di tensione abitativa quali gli sfratti; lo stato di attuazione degli interventi, segnalando eventuali criticità e indicando possibili interventi e soluzioni. Questo al fine di garantire il diritto a un'abitazione dignitosa sancito tra l'altro dall'art. 11 del Patto internazionale dei diritti economici, sociali e culturali, sottoscritto anche dall'Italia.
Il nuovo comma potrebbe essere formulato così:
***"9. Al fine di ottimizzare la realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale, entro sei mesi dall'approvazione della presente normativa verrà istituito l'Osservatorio permanente cittadino sulla Casa, formato da rappresentanti dell'Amministrazione Comunale, dei Sindacati Inquilini, dei soggetti operanti nel settore, da esperti nominati dal Sindaco sulla base delle proposte delle istituzioni culturali cittadine. Compito dell'Osservatorio sarà:***

- ***il monitoraggio dell'andamento dei rapporti fra prezzi delle abitazioni, redditi e salari, e di altri indicatori del disagio abitativo quali gli sfratti;***
- ***la verifica dello stato di attuazione degli interventi previsti per garantire il diritto all'abitazione.***
- ***la segnalazione di eventuali criticità e l'individuazione di possibili iniziative e rimedi atti a migliorare gli interventi.***

***L'Osservatorio relaziona sulla sua attività con scadenza almeno annuale."***

**PdS**

7) art. 11.2.c: occorre evitare che gli interventi di ERP si trasformino in aree "ghetto" prive di servizi per i cittadini che vi si insedieranno. Gli interventi potranno quindi non prevedere dotazioni (riducendo così i costi) ma solo una volta verificato che le dotazioni all'intorno siano sufficienti, precisando il testo come ad esempio di seguito:
*c. per interventi di Edilizia Residenziale Sociale di cui all'art. 9 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole: 36% della SL nelle sue varie articolazioni; tale dotazione di servizi può essere ~~sostituita~~* ***integrata*** *dalla realizzazione di Servizi Abitativi Pubblici anche in altra localizzazione, rientrante nel patrimonio pubblico.*
*Per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale, di cui all'art. 9 comma 3 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole* ***(ERP)****, non è richiesta alcuna dotazione di servizi,* ***se verificata la***



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

***sussistenza all'intorno di adeguate dotazioni di servizi esistenti o programmate.***

**Si chiede pertanto di correggere il punto 2 del Rapporto citato (DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI INTERVENTI CONTENUTI NELLA VARIANTE) inserendo le proposte sopra riportate**

Si confida in una valutazione positiva di quanto presentato.

In fede,
P. S.I.CeT. Milano
Il Segretario Generale
[redacted]

Milano, 09 settembre 2026



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

**Comitato Vaiano Valle Respira**
C.F. 98004790154
Milano, Via Marco D'Agrate 29
comitato.vaianovalle@gmail.com
comitatovaianovalle@pec.it

**Spett.le Comune di Milano**
**DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA**
**Area Pianificazione Urbanistica Generale – Autorità Procedente**
**PEC: pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it**

**e, p.c.**

**Area Risorse Idriche e Igiene Ambientale – Autorità Competente VAS**

**OGGETTO: Procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente PGT – osservazioni e contributo del Comitato Vaiano Valle Respira, con particolare riferimento all'art. 26 e ai Piani Attuativi in contesti ambientalmente sensibili**

**Riferimenti**

Rapporto Preliminare relativo alla verifica di assoggettabilità a VAS della parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente PGT e relativi allegati; Deliberazione di Giunta Comunale n. 1358 del 6 novembre 2025; contributo del Comitato Vaiano Valle Respira già formulato nella fase di avvio della variante; procedimento di VAS del PA1/c "Vaiano Valle Nord", avviato con Determinazione Dirigenziale n. 3135 del 20 aprile 2026.

**PREMESSA**

Il **Comitato Vaiano Valle Respira**, comitato civico formalmente costituito e attivo nel Municipio 5 del Comune di Milano, presenta le seguenti osservazioni nell'ambito della consultazione relativa alla verifica di assoggettabilità a VAS della parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Il Comitato era già intervenuto nella fase di avvio della variante con proprie proposte di adeguamento normativo, trasmesse al Comune di Milano in data 16 dicembre 2025, con particolare riferimento alla disciplina dei Piani Attuativi e al rapporto tra progetto e contesto.

Il presente contributo tiene conto delle modifiche oggi concretamente delineate dal Rapporto Preliminare e assume come riferimento applicativo anche il comparto **PA1/c Vaiano Valle Nord**, il cui procedimento urbanistico non risulta concluso e per il quale il Comune di Milano ha avviato una **Valutazione Ambientale Strategica** con DD n. 3135 del 20 aprile 2026.

Il Comitato valuta favorevolmente, in linea di principio, l'ampliamento della capacità di trasferimento della Superficie Lorda previsto dalla modifica dell'art. 26, nella misura in cui tale maggiore capacità possa concorrere anche alla riduzione della SL effettivamente realizzata nei contesti territorialmente e ambientalmente più sensibili.

---

## 1. ART. 26 – VALUTAZIONE POSITIVA DELL'AMPLIAMENTO DELLA CAPACITÀ DI TRASFERIMENTO DELLA SL

Il Rapporto Preliminare prevede che, nell'ambito della disciplina dei Piani Attuativi Obbligatori di cui all'art. 26, per i comparti **PA1/a, PA1/b e PA1/c** venga ampliata la possibilità di trasferire quote di Superficie Lorda da una pertinenza diretta a un'altra pertinenza diretta compresa negli **Ambiti soggetti a**



Comune di Milano – Prot. 10/09/2026.0505313.E. –

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

**Comitato Vaiano Valle Respira**
C.F. 98004790154
Milano, Via Marco D'Agrate 29
comitato.vaianovalle@gmail.com
comitatovaianovalle@pec.it

**Rigenerazione di cui all'art. 15**, innalzando il limite massimo complessivo di SL trasferibile da **20.000 a 30.000 mq**.

La stessa disciplina vigente del PA1 individua tra i propri obiettivi prioritari la **riduzione del consumo di suolo nei territori a vocazione agricola e a verde di cintura urbana** e stabilisce che, pur nella loro autonomia, i comparti PA1/a, PA1/b e PA1/c concorrano unitariamente alla ridefinizione e riqualificazione delle aree di frangia tra territorio urbanizzato e territorio aperto agricolo.

Il Rapporto Preliminare precisa inoltre che, per i Piani Attuativi Obbligatori, la dotazione di servizi prevista deve essere **comunque corrisposta integralmente in sito anche quando i diritti edificatori non vengono attuati in loco ma trasferiti**. Tale previsione rende il trasferimento particolarmente interessante sotto il profilo dell'interesse pubblico, perché consente, almeno in linea teorica, di ridurre la capacità edificatoria effettivamente realizzata in un comparto senza determinare una corrispondente riduzione delle dotazioni di servizi dovute.

**Modifica / integrazione richiesta**

**Si propone di integrare la disciplina dell'art. 26 prevedendo che**, per i comparti caratterizzati da significativa presenza di suolo libero e da diretta relazione con parchi regionali, aree agricole, reti ecologiche o altri sistemi territoriali ambientalmente sensibili, sia effettuata in via preventiva e prioritaria la verifica della possibilità di trasferire una quota della SL verso pertinenze dirette ricadenti negli Ambiti di Rigenerazione di cui all'art. 15, nell'ambito delle procedure di pianificazione attuativa e ambientali applicabili.

**L'eventuale scelta di realizzare integralmente in sito la SL dovrà essere specificamente motivata alla luce degli esiti di tale verifica.**

---

## 2. INTERDIPENDENZA DEL MECCANISMO DI TRASFERIMENTO E UTILIZZO DEL PLAFOND NEL PA1/b STEPHENSON

La necessità di considerare il meccanismo previsto dall'art. 26 anche nella sua dimensione complessiva non appare meramente teorica.

La disciplina vigente consente il trasferimento, indipendentemente dalla presentazione dei singoli piani PA1/a, PA1/b e PA1/c, di una quota di SL prevista nei diversi comparti entro un **unico limite massimo complessivo di 20.000 mq**.

Nel riscontro della Direzione Rigenerazione Urbana – Area Pianificazione Attuativa 2 al Comitato Vaiano Valle Respira del 18 maggio 2026, il Comune ha confermato che la possibilità di trasferimento prevista dall'art. 26 entro il limite complessivo di 20.000 mq risulta già interamente utilizzata nell'ambito del comparto PA1/b Stephenson, in conseguenza dell'approvazione dello schema di Convenzione Quadro con DD n. 152 del 15 gennaio 2024.

L'utilizzo della capacità di trasferimento da parte di un singolo comparto ha quindi inciso concretamente sulla capacità residua disponibile per gli altri comparti interessati dalla medesima disciplina.

L'innalzamento del limite da 20.000 a 30.000 mq determina pertanto, rispetto alla situazione documentata, una **ulteriore capacità complessiva potenziale fino a 10.000 mq**, fermo restando che la variante non risulta attribuire tale quota incrementale a uno specifico comparto.



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

**Comitato Vaiano Valle Respira**
C.F. 98004790154
Milano, Via Marco D'Agrate 29
comitato.vaianovalle@gmail.com
comitatovaianovalle@pec.it

Questo elemento dimostra l'**interdipendenza funzionale e territoriale** del meccanismo. Non dimostra, di per sé, l'esistenza di effetti ambientali cumulativi significativi; rende però opportuno che la valutazione non consideri esclusivamente in modo isolato le singole aree di origine e destinazione della SL.

**Chiarimento richiesto**

Si chiede pertanto al Comune di Milano di chiarire espressamente se e a quali condizioni l'ulteriore capacità complessiva di trasferimento resa potenzialmente disponibile dall'innalzamento del limite da 20.000 a 30.000 mq possa essere utilizzata con SL originata dal comparto PA1/c Vaiano Valle Nord.

Si chiede inoltre che il Provvedimento conclusivo della verifica motivi la valutazione relativa alla dimensione cumulativa o sovra-sito della modifica dell'art. 26, considerando il funzionamento unitario del plafond di trasferimento, le diverse aree di origine delle quote e le relative pertinenze di destinazione negli Ambiti di Rigenerazione.

Lo stesso Rapporto Preliminare riconduce le disposizioni relative ai PA1/a, PA1/b e PA1/c alle modifiche che, pur considerate non suscettibili di produrre effetti ambientali alla scala del PGT, **dovranno essere valutate all'interno delle procedure ambientali di Pianificazione Attuativa già previste o eventualmente dovute**.

---

## 3. SCOSTAMENTI MORFOLOGICI NEI PIANI ATTUATIVI E MANTENIMENTO DEL PRESIDIO PAESAGGISTICO

Il Rapporto Preliminare prevede, da un lato, che un'attuazione diversa dalle prescrizioni morfologiche sia ammessa esclusivamente mediante pianificazione attuativa e che siano implementati i contenuti della relazione di confronto tra progetto e contesto; dall'altro stabilisce che **"il discostamento rispetto alle norme morfologiche non sarà più valutato dalla Commissione per il Paesaggio"**.

Il Comitato condivide il rafforzamento della relazione di confronto tra progetto e contesto, coerente con le proposte già formulate nel dicembre 2025, ma ritiene necessario evitare che la nuova disciplina determini, nei contesti più sensibili, una riduzione del presidio specificamente paesaggistico sugli effetti degli scostamenti morfologici.

PA1/c dimostra concretamente la rilevanza di tale presidio. Nella Comunicazione di esito istruttoria dell'11 aprile 2025 il Comune richiama il parere della Commissione per il Paesaggio del 13 giugno 2024, nel quale si affermava che **"si richiede una maggior cura dell'affaccio a sud verso il Parco Agricolo, anche pensando a edifici di minore altezza"** e si chiedeva di **"proporre un'articolazione dei volumi coerente nei tre isolati"**.

**Modifica / integrazione richiesta**

Si chiede che la disciplina definitiva assicuri, per i Piani Attuativi localizzati in contesti di margine con **parchi regionali, aree agricole o elementi della rete ecologica**, una specifica verifica paesaggistica degli scostamenti morfologici, con particolare riferimento ad **altezze, profili edilizi, visuali, rapporto con gli spazi aperti e transizione città–campagna**.

La richiesta non implica il mantenimento dell'attuale assetto procedurale, ma mira a evitare che la riorganizzazione delle competenze determini una riduzione sostanziale del presidio paesaggistico.

---



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

**Comitato Vaiano Valle Respira**
C.F. 98004790154
Milano, Via Marco D'Agrate 29
comitato.vaianovalle@gmail.com
comitatovaianovalle@pec.it

## CONCLUSIONI E RICHIESTE ALLE AUTORITÀ PROCEDENTE E COMPETENTE

Alla luce delle osservazioni sopra esposte, il Comitato Vaiano Valle Respira:

1. **valuta positivamente, in linea di principio,** l'innalzamento da 20.000 a 30.000 mq del limite massimo complessivo di SL trasferibile previsto dalla modifica dell'art. 26, quale strumento potenzialmente idoneo a ridurre la pressione edificatoria nei comparti territorialmente più sensibili, e propone che, nei comparti caratterizzati da significativa presenza di suolo libero e relazione con parchi, aree agricole o sistemi ecologicamente sensibili, sia introdotta una **preventiva e prioritaria verifica dell'alternativa del trasferimento della SL**. L'eventuale scelta di realizzare integralmente in sito la SL d**ovrà essere specificamente motivata** alla luce degli esiti di tale verifica.
2. **chiede di chiarire formalmente se e a quali condizioni l'ulteriore capacità complessiva potenziale fino a 10.000 mq possa essere utilizzata con SL originata da PA1/c Vaiano Valle Nord**, tenendo conto dell'interdipendenza del plafond già concretamente evidenziata dal suo utilizzo nel PA1/b Stephenson;
3. **chiede che la nuova disciplina degli scostamenti morfologici assicuri il mantenimento di uno specifico presidio paesaggistico nei Piani Attuativi situati in contesti territorialmente sensibili**, con particolare riferimento ad altezze, profili edilizi e transizione città–campagna.

Il Rapporto Preliminare prevede, al termine della consultazione, l'analisi dei contributi pervenuti e, in caso di non assoggettamento a VAS, il recepimento nella documentazione di Piano delle eventuali indicazioni e condizioni contenute nel Provvedimento di verifica. Si chiede pertanto che il presente contributo sia acquisito e valutato nell'ambito dell'istruttoria e che il Provvedimento conclusivo individui, ove ritenuto necessario, **specifiche condizioni da recepire nella documentazione di Piano**, con particolare riferimento alla preventiva verifica del trasferimento della SL nei comparti ambientalmente sensibili, alla dimensione sovra-sito del meccanismo dell'art. 26 e al mantenimento del presidio paesaggistico sugli scostamenti morfologici.

Si chiede inoltre che, ai sensi dell'**art. 12, comma 3-bis, del D.Lgs. 152/2006**, l'eventuale decisione di non assoggettamento specifichi i motivi principali della decisione in relazione ai criteri pertinenti dell'Allegato I alla Parte II del medesimo decreto e contenga, ove necessarie, le raccomandazioni finalizzate a evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente.

Il Comitato resta disponibile per eventuali approfondimenti e per un confronto tecnico sui profili sopra evidenziati.

**Milano, 9 settembre 2026**

**Per il Comitato Vaiano Valle Respira**
**Il Presidente**

[redacted]



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

# CONTRIBUTO AL PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS PER LA PROPOSTA DI PARZIALE VARIANTE NORMATIVA DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI DEL VIGENTE PGT

**Ambito territoriale Milano Sud – Parco Agricolo Sud Milano**

Il presente contributo intende portare all'attenzione dell'Amministrazione una situazione territoriale che, per caratteristiche ambientali, agricole e infrastrutturali, merita di essere valutata nella sua effettiva realtà attuale e non soltanto sulla base della classificazione urbanistica formalmente attribuita ai terreni.

L'area interessata, (vedi cartina allegata), si colloca nel Sud di Milano, in prossimità di Ronchetto delle Rane, Quinto Stampi e Rozzano, all'interno di un contesto ormai fortemente inglobato e stretto dalla progressiva espansione e infrastrutturazione della città.

## 1. Una funzione agricola divenuta progressivamente critica

La permanenza della destinazione agricola non può prescindere dalla verifica delle condizioni concrete nelle quali l'attività viene oggi esercitata e delle sue prospettive future.

I conduttori di età avanzata, operano in condizioni sempre più difficili e senza che possa essere garantita la prosecuzione dell'attività agricola nelle forme attuali nel prossimo futuro.

Le principali criticità connesse alle incertezze del futuro agricolo sono:

-la qualità delle acque utilizzate per le coltivazioni. In particolare importanti problematiche legate alla coltivazione del riso sono in relazione alla presenza di contaminanti quali cadmio, arsenico e diserbanti (come captan) e all'abbassamento delle soglie ammesse, situazione che ha reso più complessa la commerciabilità delle produzioni e arrivando addirittura a dover miscelare lotti con risi acquistati altrove per poter rientrare nei limiti..

-Il territorio è sottoposto da anni a fenomeni di deposito e abbandono di materiali, scarichi impropri, orti abusivi e utilizzi spontanei difficilmente controllabili, che aumentano esponenzialmente gli oneri di presidio e manutenzione dei fondi.

-La funzione agricola è stata ulteriormente **penalizzata nell'ultimo ventennio** con diversi espropri per la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico, come **il depuratore S. Rocco** con relative canalizzazioni e attraversamenti funzionali, l'allargamenti stradali in via Missaglia/Curiel ecc., . Una parte di tali infrastrutture è oggi integrata anche con percorsi e piste ciclabili.

- Il costruito attorno rende anche oggi sempre più difficile la movimentazione dei mezzi agricoli attraverso case, strade e parcheggi di vetture private (Via Pescara-Rocchetto delle Rane)

È indubbio che non vi siano più i presupposti per una continuazione agricola serena e redditizia, creando cosí un progressivo impoverimento e degrado di questa area, aumentando enormemente il rischio di insediamenti abusivi.

## 2. Un territorio formalmente agricolo ma sostanzialmente inserito nella città

Questo elemento appare particolarmente rilevante ai fini della VAS.

L'area presenta infatti un grado di infrastruttura eccezionalmente elevato per un territorio ancora classificato come agricolo, stretto tra tangenziale, depuratore, centro commerciale Fiordaliso, via Missaglia e Quinto de' Stampi e, non ultimo, Rocchetto delle rane..

Non si è in presenza di campagna profonda, isolata e distante dalle trasformazioni urbane. Al contrario, il territorio si trova ormai **incistato** nel sistema metropolitano milanese e costituisce materialmente una fascia di transizione tra città costruita e Parco Agricolo.

Sono presenti o immediatamente prossime infrastrutture viarie di notevole capacità, trasporto pubblico Jumbotram (futura metropolitana come prosieguo della MM gialla Piazzale

Comune di Milano - Prot. 10/09/2026.0505327.E.1 -



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

Abbiategrasso), reti tecnologiche e sottoservizi, opere idrauliche e depurative,Centro commerciale Fiordaliso, Ospedale Humanitas a meno di 3 km.di distanza, percorsi ciclabili e una molteplicità di funzioni commerciali, residenziali e di servizio.

La collettività ha pertanto già investito considerevoli risorse nella realizzazione e nel mantenimento di infrastrutture che attraversano o servono direttamente questo territorio, arrivato ora ad un punto di svolta importante.

Si determina infatti una evidente contraddizione: i fondi sopportano da decenni gli effetti dell'infrastrutturazione urbana, delle opere pubbliche e della pressione metropolitana, continuando tuttavia ad essere considerati come se appartenessero a un sistema agricolo ancora integro e autonomo.

È una situazione che merita di essere affrontata apertamente.

### 3. Un ambito di cerniera che necessita di una scelta

La questione non è quindi semplicemente stabilire se mantenere o meno una classificazione agricola.

Occorre domandarsi quale funzione territoriale potrà realisticamente svolgere quest'area nei prossimi venti o trent'anni.

Il rischio maggiore sarebbe quello di mantenere indefinitamente una condizione intermedia: terreni ormai fortemente condizionati dalla città e dalle sue infrastrutture, ma contemporaneamente privi tanto di una prospettiva agricola economicamente e generazionalmente solida quanto di una funzione urbana, sociale o ambientale compiutamente definita.

La cessazione futura dell'attività degli attuali conduttori non può essere considerata un'eventualità irrilevante ma fortemente probabile.

In assenza di un presidio stabile e di una destinazione concretamente sostenibile, superfici di queste dimensioni (50 ha circa), poste ai margini della città possono rapidamente divenire oggetto di abbandono, scarichi abusivi, occupazioni e insediamenti incontrollati, con conseguenti costi ambientali, sociali e di sicurezza che finirebbero inevitabilmente per ricadere sulla collettività e sull'Amministrazione.

Rinviare il problema non significa conservarne l'equilibrio attuale: significa semplicemente trasferirlo nel tempo, rischiando di doverlo affrontare successivamente in condizioni molto più difficili.

Per questa ragione la VAS dovrebbe riconoscere espressamente la particolare natura di questi territori quali aree di cerniera e di transizione tra sistema urbano e sistema agricolo.

### 4. Valutare fin d'ora scenari alternativi e compatibili

Il contributo non propone un indiscriminato consumo di suolo né una trasformazione edificatoria generalizzata.

Chiede invece che nell'ambito della valutazione ambientale non venga esclusa a priori la possibilità di individuare, attraverso la successiva pianificazione urbanistica, funzioni compatibili capaci contemporaneamente di assicurare presidio del territorio, interesse collettivo e sostenibilità ambientale con ampia conservazione del verde.

Potrebbero essere valutate, secondo dimensionamenti e modalità che spetterà alla pianificazione definire, funzioni sociali e sociosanitarie, senior housing, servizi rivolti alla popolazione anziana, strutture formative o universitarie e relativi servizi, impianti sportivi e ricreativi prevalentemente aperti, forme di ricettività leggera e integrata nel verde quali il glamping, nonché ulteriori servizi di interesse generale compatibili con il carattere dell'area.

Il principio dovrebbe essere quello di una trasformazione selettiva, limitata e qualificata, accompagnata dal mantenimento di ampie superfici permeabili e verdi e dalla valorizzazione della funzione di collegamento tra città e Parco.



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

Una simile prospettiva potrebbe consentire di trasformare un territorio oggi fragile in una fascia attivamente presidiata, accessibile e utile alla collettività.

### 5. In alternativa, riconoscere concretamente la funzione pubblica del territorio

Qualora l'indirizzo dell'Amministrazione fosse invece quello di escludere qualunque forma di trasformazione e di conservare integralmente questi terreni come spazio aperto e ambientale a servizio della città, tale scelta dovrebbe essere accompagnata dalla valutazione di strumenti coerenti con la funzione pubblica richiesta ai fondi.

Potrebbero pertanto essere anche approfonditi, nelle successive fasi di pianificazione, strumenti di perequazione e compensazione urbanistica, trasferimento di diritti edificatori ove consentito, acquisizione pubblica, convenzionamento, realizzazione di infrastrutture verdi o altre modalità capaci di distribuire equamente i costi e i benefici derivanti dalla tutela del territorio.

Se una determinata area viene considerata indispensabile alla città quale polmone verde, spazio di compensazione ambientale, parco o elemento della rete ecologica, è ragionevole che questa funzione venga riconosciuta all'interno di un progetto territoriale esplicito e non rimanga indefinitamente affidata esclusivamente all'onere economico e gestionale della proprietà privata.

### 6. Richiesta nell'ambito della VAS

Alla luce delle considerazioni esposte si chiede che la Valutazione Ambientale Strategica:

- riconosca le specifiche criticità agricole, ambientali e gestionali dell'ambito;
- tenga conto dell'elevatissimo grado di infrastrutturazione e della progressiva integrazione di questi terreni nel sistema urbano;
- consideri il rischio di abbandono e degrado conseguente alla futura cessazione dell'attività agricola;
- individui tali aree come territori di transizione e di cerniera tra città e Parco Agricolo;
- non precluda alla successiva pianificazione urbanistica la valutazione di funzioni innovative e compatibili, caratterizzate da interesse pubblico, limitato impatto territoriale e mantenimento di ampie superfici verdi;
- preveda, in alternativa alla trasformazione, l'approfondimento di strumenti perequativi, compensativi o di acquisizione che riconoscano concretamente l'eventuale funzione ambientale e collettiva attribuita ai terreni.

La VAS rappresenta l'occasione per affrontare fin d'ora questa situazione con una visione di lungo periodo.

**Il tema non consiste nel contrapporre città e campagna, ma nel governare un territorio che non appartiene più alla campagna profonda e che, nello stesso tempo, non deve diventare espansione urbana incontrollata ma prevenirne un degrado progressivo e inevitabile.**

Lasciarlo semplicemente nella situazione attuale significherebbe rinviare una scelta che, prima o poi, la città sarà comunque chiamata a compiere.

È pertanto auspicabile che il procedimento di VAS riconosca questa peculiarità e lasci aperta al nuovo PGT la possibilità di individuare una soluzione equilibrata, sostenibile e concretamente attuabile nell'interesse sia della collettività sia della corretta gestione del territorio.

Resto a vostra disposizione per un confronto costruttivo ed invio cordiali saluti

[redacted]

Milano, 9 settembre 2026



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

# CIMA TOSA S.R.L.

Milano, 10 settembre 2026

Spett.le
COMUNE DI MILANO,
AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

Via PEC: *pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it*

**Oggetto:** **proposta a parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT)**

Spettabile Comune di Milano – Area Pianificazione Urbanistica Generale,

**premesso che:**

(i) in data 14.11.2025 è stato avviato il procedimento, ai sensi dell'art.13 della L.R. 12/2005 e s.m.i., di redazione della parziale variante normativa alle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente e il relativo procedimento di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS);

(ii) in data 24.07.2026 è stato pubblicato il Rapporto Preliminare con descrizione sintetica degli interventi contenuti nella Variante ai fini della consultazione sia da parte degli Enti e Soggetti competenti sia da parte del pubblico, con possibilità di presentare i propri contributi entro il termine dell'11.09.2026;

(iii) la Società Cima Tosa S.r.l. è proprietaria di diritti volumetrici residui pari a mq 6.995,75 di SL, come da atto Notaio Elena Terrenghi, Rep. N. 27463/8660 del 27 febbraio 2014, derivanti dalla capacità edificatoria prevista per il lotto "G" facente parte del "Piano Particolareggiato della zona "D" di espansione industriale a nord di Muggiano e alla strada comprensoriale in prolungamento di via Zurigo", approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 217 del 21 aprile 1983 e s.m., e quindi regolamentata la sua attuazione con Convenzione a rogito Notaio Zaraga, Rep. n. 116352/30084 del 08 maggio 1986 e s.m. del 20.07.1989, debitamente registrata a Milano A. P. 21.05.1986 Serie "I" e ivi debitamente trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari;

(iv) le previsioni del suddetto piano, benché i termini previsti per la sua esecuzione siano scaduti, rimangono ad oggi ancora efficaci, in base al principio di ultrattività della pianificazione attuativa, compresi quindi i diritti edificatori di spettanza di Cima Tosa S.r.l., difficilmente realizzabili in loco, stante la natura dell'insediamento e la vicinanza di industrie insalubri che ne impediscono lo sviluppo;

(v) tra gli indirizzi della parziale variante del PGT vigente vi sono anche quelli finalizzati ad una migliore individuazione delle modalità di trasferimento di diritti edificatori attraverso lo strumento della Perequazione e di inserimento di diritti edificatori in aree di proprietà comunale, nonché per gli interventi da attuarsi in applicazione della disciplina delle Piazze e dei Nodi di Interscambio in Ambiti di Rigenerazione;

con la presente la sottoscritta Alma De Carli in qualità di legale rappresentante di Cima Tosa S.r.l.

**propone di:**

inserire tra le Norme di Attuazione del Piano delle Regole la possibilità di trasferimento dei diritti edificatori residui derivanti da Piani Attuativi e Piani Particolareggiati approvati, non completamente attuati e per cui non risulta più possibile realizzare i suddetti diritti in loco, all'interno di aree di proprietà comunale o di altre aree a pertinenza diretta che prevedano interventi di interesse generale quali ad esempio le aree individuate dal Comune per la realizzazione di edilizia in regime ERSC (Edilizia Residenziale Sociale Calmierata) in affitto perpetuo, all'interno del Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano, i cui ambiti saranno con la variante inseriti in

Cima Tosa S.r.l. a socio unico
Foro Buonaparte, 12 – 20121 Milano
Tel. +39 02 362634.1 - PEC cimatosa@legalmail.it
C.F. e P.IVA 05845860963 - R.E.A. 1853179

[redacted]

Comune di Milano - Prot. 10/09/2026.0505436.E. -

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

norma transitoria, eventualmente anche a canone convenzionato, onde incrementare la disponibilità di tale tipologia di locazione che, come noto, è di interesse del Comune per consentire l'accesso a determinate categorie di utenti (giovani coppie, anziani, famiglie con presenza di disabili etc.)
In questo modo si potrebbe ottenere un effetto anche di carattere deflattivo dei valori dei diritti edificatori che potrebbero essere immessi sul mercato tramite l'apposito Registro dei diritti edificatori e realizzare un incremento di disponibilità di diritti che avrebbero la finalità di incentivare gli interventi volti alla realizzazione di edilizia ERSC, calmierando il mercato delle locazioni e incrementando la disponibilità edilizia a canoni convenzionati, stante la necessità di questa tipologia di edilizia manifestata dalle parti sociali nel Comune di Milano.
Confidando nella valutazione della proposta suddetta, data la tipologia della proposta ed il carattere di interesse sociale della stessa, si inviano cordiali saluti.

[redacted]

Alma De Carli
Amministratore Unico
Cima Tosa S.r.l.



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

RFI
RETE FERROVIARIA ITALIANA
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

**Direzione Operativa Infrastrutture**
**Direzione Operativa Infrastrutture Territoriale Milano**
**Struttura Organizzativa Ingegneria**

*Il Responsabile*

Spett.le
**Comune di Milano**
**Direzione Rigenerazione Urbana**
**Area Pianificazione Urbanistica Generale**
Via Sile n° 8
**20139 - MILANO (MI)**
***pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it***

**Milano,** data del protocollo

**Oggetto:** Comune di Milano - Procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS riferito alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT).

**Determinazione di competenza ferroviaria resa nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS, priva di effetti autorizzativi, assentivi o approvativi rispetto agli autonomi procedimenti di competenza ferroviaria.**

In riferimento alla Vostra nota prot. n. 0431606.U del 24 luglio 2026, acquisita da questa Società al prot. RFI.DOIT.MI.ING\A0011\P\2026\0015159 del 24 luglio 2026, relativa alla messa a disposizione del Rapporto Preliminare e alla convocazione della Conferenza di Verifica nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) riferito alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), si rappresenta quanto segue.

Il presente contributo, formulato nei limiti della documentazione resa disponibile, ha natura generale, preliminare, ricognitiva e non esaustiva.

Esso è riferito all'oggetto della richiesta pervenuta, è circoscritto agli aspetti di diretta competenza della scrivente Struttura ed è reso ai soli fini della conoscenza istruttoria.

Pertanto, non comporta valutazioni di merito su specifici interventi né produce effetti valutativi, autorizzativi o assentivi.

Dall'esame della documentazione resa disponibile, per quanto rilevabile allo stato degli atti, si riscontra la presenza di numerosi richiami al sistema ferroviario esistente nel territorio comunale e metropolitano, con particolare riferimento alla rete ferroviaria, al nodo ferroviario di Milano, ai servizi ferroviari regionali e suburbani, agli scali ferroviari, alle infrastrutture ferroviarie esistenti e programmate, nonché alle relative interferenze e ricadute sotto il profilo urbanistico, paesaggistico, ambientale e acustico.

Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509135.E. -



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

Nella medesima documentazione sono inoltre presenti riferimenti a RFI quale gestore delle infrastrutture ferroviarie interessate e soggetto competente per i relativi profili.

In considerazione di tali richiami, si evidenzia la necessità che le previsioni urbanistiche e le relative Norme Tecniche di Attuazione siano verificate, per quanto di competenza, sotto il profilo delle possibili interferenze, anche potenziali, con l'infrastruttura ferroviaria, le relative pertinenze, gli impianti, le aree ferroviarie e le pertinenti fasce di rispetto, assicurando il pieno rispetto della normativa vigente in materia ferroviaria, con particolare riferimento alle disposizioni del D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753, nonché delle ulteriori disposizioni legislative, regolamentari e tecniche applicabili.

Dovrà, in particolare, essere garantita la salvaguardia dell'infrastruttura ferroviaria, delle relative pertinenze e degli impianti ferroviari esistenti o programmati, evitando l'introduzione di previsioni che possano determinare limitazioni, condizionamenti o interferenze, anche potenziali, con la sicurezza e la regolarità dell'esercizio ferroviario, con le attività di gestione e manutenzione della rete, nonché con eventuali interventi di potenziamento, adeguamento o sviluppo dell'infrastruttura.

La sede ferroviaria, le relative pertinenze e gli impianti ferroviari, ivi compresi gli eventuali tratti in galleria, dovranno essere correttamente individuati e recepiti negli strumenti urbanistici e territoriali vigenti, nelle loro successive modifiche e aggiornamenti, nonché negli eventuali futuri strumenti di pianificazione comunque denominati.

Le disposizioni della variante dovranno pertanto risultare formulate in modo da non pregiudicare l'applicazione della disciplina ferroviaria e da non configurare, direttamente o indirettamente, diritti edificatori, possibilità di trasformazione o altri effetti incompatibili con i vincoli e con le limitazioni derivanti dalla normativa di settore.

Ai fini della disciplina ferroviaria applicabile, i mutamenti di destinazione d'uso che comportino, direttamente o indirettamente, un incremento del carico urbanistico, insediativo, funzionale o antropico sono da considerarsi, sotto il profilo sostanziale, assimilabili agli interventi di nuova costruzione e dovranno pertanto essere valutati tenendo conto delle relative implicazioni rispetto all'infrastruttura ferroviaria e alle pertinenti fasce di rispetto.

Resta inteso che il presente contributo è reso esclusivamente nell'ambito del procedimento ambientale in oggetto, ha carattere meramente istruttorio e non costituisce né direttamente né indirettamente approvazione, assenso, autorizzazione, nulla osta o valutazione favorevole della scrivente Società rispetto a singole opere, interventi o trasformazioni interessanti o potenzialmente interferenti con l'infrastruttura ferroviaria, le relative pertinenze o l'esercizio ferroviario, la cui valutazione resta subordinata all'espletamento degli autonomi procedimenti previsti dalla normativa applicabile.

La documentazione progettuale da sottoporre a RFI dovrà riguardare esclusivamente le opere, gli interventi, le lavorazioni, le attività, le cantierizzazioni, le opere provvisionali e ogni altro elemento progettuale che determinino, comportino o possano determinare interferenze, dirette, indirette, attuali, future o potenziali, con l'infrastruttura ferroviaria, le relative pertinenze o l'esercizio ferroviario.

Ogni eventuale opera, intervento, lavorazione, attività, cantierizzazione, opera provvisionale o altro elemento progettuale suscettibile di determinare interferenze, anche indirette o potenziali, con l'infrastruttura ferroviaria, le relative pertinenze o l'esercizio ferroviario dovrà essere sottoposto a RFI, corredato da documentazione progettuale completa e adeguata al livello di approfondimento richiesto, nell'ambito degli autonomi procedimenti previsti dalla normativa applicabile.

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

Le relative valutazioni potranno essere espresse esclusivamente nelle pertinenti sedi procedimentali, sulla base della documentazione progettuale resa disponibile e previa verifica della compatibilità delle opere con la normativa ferroviaria, con le esigenze di sicurezza e regolarità dell'esercizio e con gli eventuali programmi di manutenzione, adeguamento, potenziamento o sviluppo della rete.

In termini generali e astratti, il rispetto della normativa applicabile e delle disposizioni di competenza della scrivente Società non evidenzia, di per sé, motivi ostativi di principio, fermo restando che non consente allo stato degli atti di formulare valutazioni definitive in ordine alla compatibilità di singole opere, interventi o trasformazioni e che ogni eventuale determinazione potrà essere assunta esclusivamente sulla base dei successivi livelli progettuali e delle verifiche istruttorie di competenza.

Ogni eventuale determinazione di competenza potrà essere assunta esclusivamente nelle pertinenti sedi procedimentali, sulla base dei successivi livelli progettuali, della documentazione effettivamente resa disponibile e delle verifiche istruttorie di competenza.

Si chiede, conseguentemente, che il presente contributo sia recepito negli atti del procedimento e adeguatamente considerato nelle successive fasi di definizione, approvazione e attuazione della variante.

Restano impregiudicate ogni ulteriore valutazione e determinazione di competenza di RFI, nonché la facoltà di formulare prescrizioni, condizioni o richieste di approfondimento nelle successive fasi procedimentali, qualora necessarie in relazione al maggiore livello di dettaglio della documentazione o alla presenza di specifiche interferenze con l'infrastruttura ferroviaria.

Le modalità di presentazione delle eventuali istanze e la documentazione tecnica necessaria saranno individuate in relazione alla natura, all'esatta localizzazione e alle caratteristiche delle opere e delle lavorazioni previste, nonché alla specifica disciplina applicabile.

Resta sin d'ora inteso che la documentazione progettuale dovrà essere trasmessa a RFI, con congruo anticipo rispetto alla prevista realizzazione degli interventi, a livello progettuale adeguato e, ove richiesto dalla normativa applicabile, a livello esecutivo, affinché possano essere svolte le valutazioni di competenza ai sensi del D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 e delle ulteriori disposizioni ferroviarie applicabili.

Le informazioni generali relative alla procedura di autorizzazione in deroga ai sensi del D.P.R. 753/1980, ove ne ricorrano i presupposti, sono consultabili sul sito istituzionale di RFI al seguente indirizzo:
**https://www.rfi.it/it/Sicurezza-e-tecnologie/sicurezza-first/safety/autorizzazione-in-deroga-ai-sensi-del-DPR-753-80.html**

La corrispondenza ufficiale inerente al procedimento dovrà essere indirizzata alla seguente PEC: **rfi-doi.t.mi.ing@pec.rfi.it**

Si resta in attesa della trasmissione del provvedimento o del verbale conclusivo del procedimento.

Cordiali saluti.

Marco DONZELLI

[redacted] Firmato da MARCO DONZELLI
Data: il 10/09/2026
alle 11:44:15 CEST

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

Spettabile
**COMUNE DI MILANO**
**Direzione Rigenerazione Urbana**
**Area Pianificazione Urbanistica Generale**
Via Sile, 8
pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it 20139 MILANO

* * * * * * * *

**OGGETTO: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ("VAS") RIFERITA ALLA PROPOSTA DI VARIANTE PARZIALE NORMATIVA DELLE NORME DI ATTUAZIONE ("NdA") DEL PIANO DELLE REGOLE ("PdR") E DEL PIANO DEI SERVIZI ("PdS") DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ("PGT") – COMUNICAZIONE DI MESSA A DISPOSIZIONE DEL RAPPORTO PRELIMINARE, DI CUI ALL'AVVISO PROT. N. 04229454.I DEL 23.07.2026.**

**FORMULAZIONE DI CONTRIBUTI AL RAPPORTO PRELIMINARE**

* * * * * * * *

La scrivente società **New Tacito S.r.l.**, con sede in Milano (MI), Via Corso di Porta Nuova, n. 3/A, 20121 Milano, C.F. 11812680962, P.IVA 11812680962, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Dott. Tiziano Cortella, per la carica domiciliato presso la sede sociale, nella sua qualità di proprietaria delle aree oggetto delle presenti osservazioni (giusto contratto di compravendita immobiliare stipulato in data 16 luglio 2009, Rep. n. 53.812/18.412), identificate al *Catasto Fabbricati* del Comune di Milano al Foglio 530, mappale n. 400, sub. 701 e, in parte, mappale n. 417,

Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509140.E. -



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

## VISTI

i seguenti atti e provvedimenti:

- la deliberazione G.C. n. n. 1358 del 06.11.2025, recante – per le motivazioni ivi meglio rappresentate, alle quali si rinvia – la revoca della precedente deliberazione G.C. n. 496 del 13.04.2024 di avvio del procedimento per la formazione della Variante generale di PGT e la contestuale approvazione degli indirizzi per l'avvio del procedimento di Variante parziale normativa riferita alle NdA del PdR e del PdS del vigente PGT comunale, con contestuale avvio del correlato procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 4, comma 2-*bis* della LR 12/2005;
- la comunicazione di messa a disposizione del Rapporto Preliminare, di cui all'avviso pubblico prot. n. 04229454.I del 23.07.2026;
- i contenuti del suddetto Rapporto Preliminare, reso disponibile nel contesto della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della suddetta variante normativa, con particolare riferimento a quanto riportato al Capitolo 2.1 ("*Descrizione sintetica degli interventi contenuti nella variante*" – *Definizione della disciplina urbanistica*"),

## ESPONE

quanto segue.

## PREMESSO CHE

A. La scrivente società ha la titolarità, in Comune di Milano, delle aree catastalmente sopra individuate, aventi estensione complessiva pari a mq. 4.962,00, disciplinate dal Piano delle Regole del vigente PGT comunale come segue: Tessuto Urbano Consolidato (TUC), Ambito contraddistinto da un disegno urbano riconoscibile (ADR) – "Tessuto urbano compatto a cortina", di cui all'art. 21.2 delle NdA del



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

PdR; ambito caratterizzato da elevato livello di accessibilità alle reti di trasporto pubblico (art. 17 NdA PdR); area ricompresa nel limite di esenzione dalle dotazioni territoriali (art. 11.3 NdA PdS); area interessata dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria fino a 30 m dal limite di occupazione della più vicina rotaia (art. 49 del D.P.R. 753/1980); classe di fattibilità geologica II – fattibilità con modeste limitazioni (art. 44 NdA PdR).

B. Relativamente alle suddette aree la scrivente ha protocollato presso il SUE, in data 09.02.2024, la pratica n. 11812680962-09022024-1737 recante richiesta di parere preliminare ai sensi dell'art. 40 del Regolamento Edilizio, avente ad oggetto la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale. La proposta progettuale prevede una viabilità interna al lotto destinata ad uso pubblico, posta in continuità con quella prevista per l'area adiacente di Via Cadolini 20-26, per la quale la relativa proprietà ha presentato, in data 30.06.2025, proposta definitiva di Piano Attuativo ai sensi degli artt. 12 e 14 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, che ha conseguito parere favorevole della Commissione per il Paesaggio in data 31.03.2026 e sulla quale sono state depositate integrazioni da ultimo in data 31.07.2026. risultando, allo stato, la proposta di PA ancora *in itinere*. Si segnala, inoltre, che la SL di progetto è per la maggior parte costituita da diritti edificatori perequati, il cui utilizzo è direttamente inciso dalla modifica dell'art. 7 delle NdA del PdR di cui infra, così come desumibile da quanto riportato nel paragrafo 2.1 del Rapporto Preliminare a corredo della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della variante normativa richiamata in oggetto.

C. Nel contesto del Rapporto Preliminare relativo alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della variante normativa in itinere è altresì previsto, in aggiunta alle modifiche all'art. 7 delle NdA del PdR sopra anticipate, tra l'altro, quanto segue:
(i) l'introduzione, all'art. 5 delle NdA del PdR, della nuova definizione di "Area interna a isolati", che per i Tessuti urbani compatti a cortina – nei quali ricadono le aree della scrivente – è individuata nell'area, libera o anche parzialmente occupata da costruzioni, esterna alla fascia perimetrale di 20 metri calcolata verso l'interno dal bordo a confine con lo spazio pubblico o di uso pubblico;



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

(ii) la correlata introduzione, all'art. 4 delle NdA del PdR, di un nuovo allegato grafico riportante le "Aree interne agli isolati";

(iii) la previsione, all'art. 21 delle NdA del PdR, secondo cui nei Tessuti compatti a cortina l'edificazione ricadente in tutto o in parte nella "Area interna a isolati" dovrà essere di altezza inferiore o pari a quella dell'edificio preesistente, non essendo ammessa l'edificazione ove l'area ne sia priva, con conferma della possibilità di allinearsi alla linea di altezza dell'edificio più alto adiacente, anche in superamento dell'Indice di edificabilità Territoriale massimo;

(iv) la previsione secondo cui l'attuazione difforme dalle indicazioni morfologiche stabilite dalla norma è ammessa esclusivamente mediante pianificazione attuativa, con contestuale esclusione della valutazione della Commissione per il Paesaggio;

(v) la modifica dell'art. 7 delle NdA del PdR in materia di perequazione e compensazione urbanistica, che introduce l'obbligo di asservimento volumetrico tra l'area dalla quale è stato effettuato il trasferimento dei diritti edificatori e l'area sulla quale gli stessi sono trasferiti, da costituirsi "mediante pianificazione attuativa", prevedendo altresì che la cessione delle aree private per servizi avvenga all'atto dell'utilizzo dei diritti edificatori, senza passaggio per il Registro dei diritti edificatori;

(vi) la sostituzione, ai fini del calcolo della Superficie Coperta (SCOP), del parametro dell'Area Fondiaria con quello della nuova "Area Edificabile" (AE), coincidente con la ST o, in assenza di cessioni, con la SF.

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente società, nella sua qualità di cui sopra

**FORMULA**

le seguenti

**OSSERVAZIONI**



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

1. ***Nozione di "spazio pubblico o di uso pubblico" e momento rilevante ai fini della delimitazione degli isolati***

In relazione alla nuova definizione di "Area interna a isolati", che il Comune in indirizzo intende introdurre all'art. 5 delle NdA del PdR e al corrispondente allegato grafico di cui all'art. 4, si chiede di chiarire quali spazi rilevino ai fini della delimitazione dell'isolato e a quale momento debba riferirsi la verifica.

Con riferimento alla nozione di spazio pubblico si chiede se essa comprenda, oltre alle aree pubbliche esistenti, anche le aree in cessione e quelle private asservite a uso pubblico mediante convenzione o atto d'obbligo, ivi incluse le aree pedonali, le piste ciclabili e le aree verdi ad uso pubblico che la variante conferma ammissibili in ogni tessuto e se rilevino a tal fine requisiti dimensionali o funzionali minimi.

Con riferimento al momento della verifica, si chiede se la delimitazione dell'isolato e la conseguente misurazione della fascia perimetrale di 20 metri debbano essere riferite:

a) allo stato dello spazio pubblico o di uso pubblico esistente alla data di adozione della variante, come rappresentato nell'allegato grafico, con valore prescrittivo dello stesso;

b) allo stato dello spazio pubblico o di uso pubblico esistente alla data di presentazione dell'istanza, attribuendo all'allegato grafico valore meramente ricognitivo;

c) all'assetto risultante dagli spazi pubblici o di uso pubblico previsti da strumenti di pianificazione attuativa vigenti o da atti convenzionali già efficaci, ancorché non ancora realizzati.

La questione ha rilievo generale, poiché la formazione di nuovi spazi pubblici o di uso pubblico per effetto di pianificazione attuativa comporta la riperimetrazione degli isolati e incide sulla disciplina morfologica applicabile non solo alle aree oggetto di attuazione, ma anche ai lotti limitrofi che vi si affacciano. Si chiede pertanto se l'aggiornamento dell'allegato grafico avvenga automaticamente o richieda specifico atto, e con quale decorrenza (approvazione del piano, stipula della convenzione, collaudo e presa in carico delle opere, effettiva apertura all'uso pubblico).

2. **Modalità di costituzione dell'asservimento volumetrico ai fini dell'utilizzo dei diritti edificatori perequati**



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

In relazione alla prevista modifica dell'art. 7 delle NdA del PdR, che subordina l'utilizzo dei diritti edificatori perequati alla costituzione di un asservimento volumetrico tra l'area di provenienza e l'area di destinazione "mediante pianificazione attuativa", si chiede di chiarire se tale richiamo abbia carattere tassativo, ovvero se l'asservimento possa essere validamente costituito anche mediante atto d'obbligo unilaterale trascritto ovvero mediante stipula di convenzione accessiva a permesso di costruire convenzionato.

La formulazione proposta, ove intesa in senso tassativo, precluderebbe l'utilizzo dei diritti edificatori perequati in tutti gli interventi assentibili mediante titolo edilizio diretto o convenzionato, ancorché conformi alle indicazioni morfologiche e privi di necessità di ridisegno dell'assetto urbanistico dell'ambito, imponendo il ricorso alla pianificazione attuativa per la sola finalità di costituzione di un vincolo di natura civilistica, con aggravio procedimentale e temporale non proporzionato rispetto all'obiettivo perseguito.

Si chiede, inoltre, di chiarire il coordinamento della disposizione con il successivo periodo del medesimo art. 7, ai sensi del quale il distacco dei diritti edificatori e il loro atterraggio in altra area sono disciplinati "dal Piano attuativo o da altro procedimento di titolo edilizio", formulazione che parrebbe per contro ammettere anche il ricorso a titoli edilizi diretti, nonché con la disposizione che àncora la cessione delle aree per servizi all'atto di utilizzo dei diritti edificatori.

La questione assume rilievo anche sotto il profilo degli effetti ambientali oggetto della presente verifica, atteso che il meccanismo perequativo costituisce lo strumento ordinario mediante il quale l'Amministrazione acquisisce aree da destinare a verde e a servizi: un aggravio delle relative modalità attuative è suscettibile di disincentivarne il ricorso, con conseguenti ricadute negative sulla dotazione di aree verdi e di servizi in cessione e, dunque, sugli obiettivi di sostenibilità perseguiti dal Piano.

### 3. Regime transitorio

Si chiede di chiarire l'applicabilità della nuova disciplina alle istanze di titolo edilizio già presentate alla data di adozione della variante e ai piani attuativi approvati o convenzionati ma non ancora integralmente attuati, anche in coordinamento con quanto previsto all'art. 52 delle NdA del PdR.



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

* * * * * * * *

Alla luce delle considerazioni tutte le precedono, la scrivente società

**CHIEDE**

che codesta spettabile Amministrazione comunale voglia accogliere le presenti osservazioni e, per l'effetto, voglia modificare / specificare in termini corrispondenti il nuovo assetto normativo di prevista adozione. Ringraziando per la collaborazione, la scrivente resta a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Con osservanza.

Milano, 10 settembre 2026

Per società New Tacito S.r.l.

Il legale rappresentante

Tiziano Cortella

Firmato digitalmente da:
Cortella Tiziano
Data: 10/09/2026 15:03:58



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

CREARE

Spettabile
**COMUNE DI MILANO**
**Direzione Rigenerazione Urbana**
**Area Pianificazione Urbanistica Generale**
Via Sile, 8
pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it 20139 MILANO

* * * * * * * *

**OGGETTO: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ("VAS") RIFERITA ALLA PROPOSTA DI VARIANTE PARZIALE NORMATIVA DELLE NORME DI ATTUAZIONE ("NdA") DEL PIANO DELLE REGOLE ("PdR") E DEL PIANO DEI SERVIZI ("PdS") DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ("PGT") – COMUNICAZIONE DI MESSA A DISPOSIZIONE DEL RAPPORTO PRELIMINARE, DI CUI ALL'AVVISO PROT. N. 04229454.I DEL 23.07.2026.**

**FORMULAZIONE DI CONTRIBUTI AL RAPPORTO PRELIMINARE**

* * * * * * * *

La scrivente società **Creare S.r.l.**, con sede in Milano (MI), Corso di Porta Nuova, n. 3/A, C.F. 11667040965, P.IVA 11667040965, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Dott. Tiziano Cortella, per la carica domiciliato presso la sede sociale, in qualità di proprietaria delle aree oggetto delle presenti osservazioni (giusto contratto di compravendita immobiliare stipulato in data 25 giugno 2026, Rep. n. 46.942 / 22.116) identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 554, mappali 35 e 215 sub. 1 e 2,

**VISTI**

i seguenti atti e provvedimenti:

- la deliberazione G.C. n. n. 1358 del 06.11.2025, recante – per le motivazioni ivi meglio rappresentate, alle quali si rinvia – la revoca della precedente deliberazione G.C. n. 496 del 13.04.2024 di avvio del



Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509152.E. -

*La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è 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.*

procedimento per la formazione della Variante generale di PGT e la contestuale approvazione degli indirizzi per l'avvio del procedimento di Variante parziale normativa riferita alle NdA del PdR e del PdS del vigente PGT comunale, con contestuale avvio del correlato procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 4, comma 2-*bis* della LR 12/2005;

- la comunicazione di messa a disposizione del Rapporto Preliminare, di cui all'avviso pubblico prot. n. 04229454.I del 23.07.2026;
- i contenuti del suddetto Rapporto Preliminare, reso disponibile nel contesto della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della suddetta variante normativa, con particolare riferimento a quanto riportato al Capitolo 2.1 ("*Descrizione sintetica degli interventi contenuti nella variante*" – *Definizione della disciplina urbanistica*"),

**ESPONE**

quanto segue.

**PREMESSO CHE**

A. La scrivente società ha la titolarità, in Comune di Milano, delle aree catastalmente sopra individuate, aventi estensione complessiva pari a mq. 2.122,66 disciplinate dal Piano delle Regole del vigente PGT comunale come segue: il compendio immobiliare è classificato, all'interno del Tessuto di Recente Formazione ("TRF") e inserito negli Ambiti di Rinnovamento Urbano ("ARU" =, disciplinati dall'art. 22 delle NdA di Piano delle Regole, con indicazione della norma morfologica di cui all'art. 23.2.a delle medesime NdA. Ulteriormente, l'immobile in esame è classificato in termini di Ambiti di Rigenerazione ambientale (art. 15.3 NdA) ed è ricompreso all'interno degli Ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico (art. 17 NdA).
B. Relativamente alle suddette aree, la scrivente ha avviato l'iter procedimentale mediante presentazione di istanza di Permesso di Costruire Convenzionato (prot. n. 0371872 del 25/06/2026), sotteso al rilascio del titolo edilizio abilitativo alla realizzazione di un edificio a destinazione residenziale, caratterizzato da una SL di progetto pari a mq. 2.897,99 ed una SC pari a mq. 583,79.



*La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è 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.*

C. Nel contesto del Rapporto Preliminare relativo alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della variante normativa *in itinere* è previsto, tra l'altro quanto segue:

a. nel Rapporto Preliminare (*cfr*. pag. 18), nel contesto della sintesi delle modifiche che l'Ente intende apportare all'impianto normativo vigente, assumono rilievo, in particolare, le nuove previsioni procedimentali concernenti le modalità di Attuazione del Piano (*cfr*. art. 13 NdA di Piano delle Regole), in adeguamento confermativo degli ultimi provvedimenti amministrativi assunti dall'Amministrazione comunale (ci si riferisce, in particolare, alle DGC 552/2025 e DD n. 4192/2025), che ridefiniscono le modalità di intervento. Ciò posto, si rileva che nella Variante normativa *in itinere*, così come desumibile nella sintesi contenuta nel Rapporto Preliminare Ambientale, le nuove disposizioni normative contemplano:

   i. la non ammissibilità di proposte di Piani Attuativi (PA) riferite a lotti con Superficie Territoriale (ST) < 3.000 mq, qualora si utilizzi una Superficie Lorda (SL) > all'esistente;

   ii. l'ammissibilità di ricorso all'istituto del Permesso di Costruire Convenzionato (PdCc) per interventi con ST inferiore a 20.000 mq e H superiore a 25 m e/o densità fondiaria superiore a 3 mc/mq dell'Area Edificabile, da assumersi in conformità alle indicazioni morfologiche qualora l'altezza massima dei nuovi edifici non superi l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti all'interno dell'isolato oggetto dell'intervento e degli isolati immediatamente adiacenti;

b. quanto alle modifiche alla disciplina attinente agli Ambiti di Rinnovamento Urbano ARU (*cfr*. pag. 15 del Rapporto Preliminare ) di cui all'art. 23 delle NdA del PdR, la Variante *in itinere* contiene le indicazioni per i casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica; in particolare, e per quanto di diretto interesse, viene mantenuto, alla lett. a) dell'art. 23 delle NdA del PdR, il requisito di allineamento di almeno il 50% della linea d'altezza dell'edificio prospiciente lo spazio pubblico, con l'aggiunta, rispetto al vigente PGT, della prescrizione di altezza massima consentita fino a 25 m.;

c. per altro verso, nelle neo introdotte "Aree interne agli isolati" - che per gli ARU corrispondono all'intera area libera o occupata anche parzialmente da costruzioni interamente compresa entro l'isolato definito come ambito delimitato dallo spazio pubblico o di uso pubblico - viene indicato che l'intervento dovrà prevedere un'altezza inferiore o pari a quella



*La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è 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'edificio preesistente, non ammettendo l'edificazione nel caso in cui l'area sia priva di edifici, ma senza inserire il limite dei 25 m per l'altezza del nuovo fabbricato;

d. le sopra richiamate innovazioni normative di prevista introduzione relativamente alle modalità di attuazione del piano (così come descritte a pag. 18 del Rapporto Preliminare) paiono porsi in contrasto con la disciplina attinente agli ARU (*cfr.* pag. 15 del Rapporto Preliminare): se, infatti, per un verso, nelle nuove modalità di attuazione viene ammessa la possibilità di PdCc per edifici con H > 25 m purché allineati agli edifici preesistenti ed in conformità alle indicazioni morfologiche, dall'altro verso, nelle nuove indicazioni morfologiche per gli ARU (art. 23, lettera a), viene espressamente posto il limite di altezza massimo a 25 m.:

e. in altre parole, preso per mero esempio il caso di un fabbricato esistente con H inferiore rispetto agli adiacenti edifici in cortina, inserito in un ARU dove non è raro riscontrare che questi abbiano H > 25 m, le modifiche illustrate nel Rapporto Preliminare paiono escludere la possibilità di intervenire mediante PdCc, in quanto l'altezza del fabbricato di progetto dovrebbe allinearsi agli adiacenti (> 25 m) secondo le indicazioni morfologiche e secondo le modalità attuative, creando però un cortocircuito normativo con le specifiche disposizioni per gli ARU (H max < 25 m). Nel caso in cui la ST di interesse sia poi anche < 3.000 mq, viene altresì preclusa la possibilità di intervenire mediante PA, se non rispettando il valore della SL preesistente (escludendo di fatto la possibilità di perequazione dei diritti edificatori);

f. è del tutto evidente che il processo di rigenerazione urbana debba essere attuato mediante interventi che siano sostenibili sotto il profilo ambientale, sociale ed urbano, e realizzabili anche con riguardo alla sostenibilità economica degli interventi stessi. Considerando che la perequazione dei diritti edificatori è una possibilità introdotta dalla legislazione regionale proprio al fine di privilegiare la rigenerazione urbana, non è chiaro come possa venire esclusa negli ARU la possibilità di allinearsi con edifici in progetto agli edifici adiacenti anche in caso di H > 25 m, utilizzando diritti perequati e, quindi, superando la SL preesistente;

g. peraltro, il tessuto consolidato presenta sicuramente diversi lotti con area < 3.000 mq, con segni di degrado almeno incipiente sui quali, senza la possibilità di atterraggio di diritti edificatori perequati (quindi con SL > dell'esistente), e senza la possibilità attuativa anche mediante PA, diverrebbe insostenibile economicamente qualsiasi intervento di rigenerazione urbana, venendo purtroppo a perdersi importanti possibilità di riqualificazione urbanistica,



*La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è 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.*

territoriale ed ambientale per brani anche significativi della Città, vanificando in tal modo anche gli obiettivi legislativi di contenimento di consumo di suolo libero (LR 31/2014) e di rigenerazione urbana (LR 18/2019).

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente società, nella sua qualità di cui sopra

**FORMULA**

le seguenti

**OSSERVAZIONI**

Si chiede di risolvere l'apparente discrasia segnalata tra le nuove modalità di attuazione del Piano (come descritte a pag. 18 del Rapporto Preliminare) e la nuova disciplina degli ARU (*cfr*. pag. 15), ammettendo espressamente, per gli ARU, interventi con H anche > 25 m in conformità alle indicazioni morfologiche purché con H max pari a quella degli edifici adiacenti, anche mediante l'utilizzo di diritti perequati (quindi con SL > SL esistente), mediante PdCc o, tutt'al più, mediante PA.

* * * * * * * *

Alla luce delle considerazioni tutte le precedono, la scrivente società

**CHIEDE**

che codesta spettabile Amministrazione comunale voglia accogliere le presenti osservazioni e, per l'effetto, voglia modificare/specificare in termini corrispondenti il nuovo assetto normativo di prevista adozione. Ringraziando per la collaborazione, la scrivente resta a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.



*La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è 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.*

CREARE

Con osservanza.

Milano, 10 settembre 2026

Per società Creare S.r.l.

Il legale rappresentante

Dott. Tiziano Cortella

Firmato digitalmente da:
Cortella Tiziano
Data: 10/09/2026 15:04:31



*La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è 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.*

Spettabile
**COMUNE DI MILANO**
**Direzione Rigenerazione Urbana**
**Area Pianificazione Urbanistica Generale**
Via Sile, 8
pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it 20139 MILANO

* * * * * * * *

**OGGETTO: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ("VAS") RIFERITA ALLA PROPOSTA DI VARIANTE PARZIALE NORMATIVA DELLE NORME DI ATTUAZIONE ("NdA") DEL PIANO DELLE REGOLE ("PdR") E DEL PIANO DEI SERVIZI ("PdS") DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ("PGT") – COMUNICAZIONE DI MESSA A DISPOSIZIONE DEL RAPPORTO PRELIMINARE, DI CUI ALL'AVVISO PROT. N. 04229454.I DEL 23.07.2026.**

**FORMULAZIONE DI CONTRIBUTI AL RAPPORTO PRELIMINARE**

* * * * * * * *

La scrivente società **Ziro S.r.l.**, con sede in Milano (MI), Via Corso di Porta Nuova, n. 3/A, 20121 Milano, C.F. 11986630967 , P.IVA 11986630967, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Dott. Tiziano Cortella, per la carica domiciliato presso la sede sociale, in qualità di proprietaria delle aree oggetto delle presenti osservazioni (giusto contratto di compravendita immobiliare stipulato in data 4 luglio 2023, Rep. n. 35.862/18.386), identificate al *Catasto Fabbricati* del Comune di Milano al Foglio 463, mappali 26 (sub. 702), 38, 39, 40 e 42,

Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509170.E. -



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

## VISTI

i seguenti atti e provvedimenti:

- la deliberazione G.C. n. n. 1358 del 06.11.2025, recante – per le motivazioni ivi meglio rappresentate, alle quali si rinvia – la revoca della precedente deliberazione G.C. n. 496 del 13.04.2024 di avvio del procedimento per la formazione della Variante generale di PGT e la contestuale approvazione degli indirizzi per l'avvio del procedimento di Variante parziale normativa riferita alle NdA del PdR e del PdS del vigente PGT comunale, con contestuale avvio del correlato procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 4, comma 2-*bis* della LR 12/2005;
- la comunicazione di messa a disposizione del Rapporto Preliminare, di cui all'avviso pubblico prot. n. 04229454.I del 23.07.2026;
- i contenuti del suddetto Rapporto Preliminare, reso disponibile nel contesto della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della suddetta variante normativa, con particolare riferimento a quanto riportato al Capitolo 2.1 ("*Descrizione sintetica degli interventi contenuti nella variante*" – *Definizione della disciplina urbanistica*"),

## ESPONE

quanto segue.

## PREMESSO CHE

A. La scrivente società ha la titolarità, in Comune di Milano, delle aree catastalmente sopra individuate, aventi estensione complessiva pari a mq. 4.983,33 disciplinate dal Piano delle Regole del vigente PGT comunale come segue: Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile ("ADR"), disciplinati dall'art. 21 NdA del PdR, e, più in dettaglio, come Tessuti urbani a impianto aperto, disciplinati dall'art. 21.3 NdA del predetto PdR.



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

B. Relativamente alle suddette aree, la scrivente ha avviato, in data 07.08.2024, l'iter procedimentale sotteso al rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato ("PdCC"), ai sensi dell'art. 28*bis* del DPR 380/2001 e dell'art. 14, comma 1-*bis* della LR 12/2005, avente ad oggetto la demolizione e ricostruzione della SL preesistente e l'ampliamento, mediante la perequazione dei diritti edificatori, fino al raggiungimento dell'indice di edificabilità territoriale massimo di 1 mq/mq (pratica prot. 0430100/07-08-2024). L'intervento in progetto, qualificato come nuova costruzione ai sensi dell'art. 3 lettera e) del D.P.R. 380/2001, è finalizzato alla realizzazione di un edificio a destinazione residenziale, caratterizzato da una SL di progetto pari a mq. 4.983,06 ed una SC pari a mq. 1.462,70.

C. A seguito del deposito, nei termini di cui sopra, della richiesta di rilascio di PdCC, la scrivente Società, in data 08.09.2025, ha depositato agli atti comunali *"istanza di adesione alle disposizioni di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 552/2025*", con espressa richiesta di "*conversione*" della menzionata istanza di rilascio di PDCC presentata in data 07.08.2024 (PG 0430100) in proposta di Piano Attuativo, da adottarsi ed approvarsi previo espletamento della correlata procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS. In merito a detta istanza, la scrivente società è ancora in attesa di ricevere – nonostante il significativo lasso temporale intercorso dal relativo deposito - le determinazioni di diretta spettanza dell'Ente.

D. Ulteriormente, si dà atto che la Giunta Comunale, con propria deliberazione n. 1634 del 23.12.2025, ha dato mandato agli Uffici *"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 delle istanze suddette, 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"* e *"di addivenire alla stipula di accordi ex art. 11 L n. 241/1990, laddove ne ricorrano i presupposti, per la prosecuzione, in conformità alle Linee di indirizzo di cui alle proprie Delibere nn. 199/2024 e 552/2025"*. Pertanto, sulla scorta di quanto indicato nella menzionata DGC 1634/2025, la scrivente ha depositato, in data 03.04.2026, istanza finalizzata ad accertare la conformità dell'intervento alla norma morfologica e quindi *"ai criteri definiti dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 552/2025 e dalle susseguenti Determinazioni Dirigenziali e Disposizioni di Servizio"*, al fine di conseguire dal Comune in indirizzo provvedimento dichiarativo della non necessità di dar corso alla preventiva stipula di un accordo sostitutivo ai sensi dell'art. 11 della L



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

241/1990, procedendo, per l'effetto, alla sottoposizione del progetto a pianificazione attuativa, facendo salve le valutazioni ed i pareri già acquisiti in sede di valutazione istruttoria del Permesso di Costruire Convenzionato in data 07.08.2024, proseguendo – nel contesto dell'iter di PA – all'effettuazione delle ulteriori valutazioni e verifiche istruttorie. Anche in merito a ciò, la scrivente rimane in attesa di ricevere dall'Amministrazione comunale in indirizzo le determinazioni di diretta spettanza dell'Ente.

E. Oltre a quanto sopra, si dà atto che l'intervento è stato sottoposto altresì a richiesta di valutazione all'area Pianificazione Urbanistica Generale PUG circa la conformità morfologica dell'intervento, ed anche relativamente a tale accertamento, la scrivente risulta in attesa di ricevere riscontro da parte dell'Ente in indirizzo.

F. Precisato quanto sopra relativamente all'iter procedurale già svolto, si rileva che - nel contesto del Rapporto Preliminare relativo alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della variante normativa *in itinere* – sono state sintetizzate le modifiche / implementazioni che il Comune intende apportare all'assetto normativo vigente, nel cui contesto è stato previsto, tra l'altro e con riferimento a quanto più squisitamente di rilevanza per l'intervento della scrivente, quanto segue:

    a. viene previsto, per gli ADR, che gli interventi edilizi debbano mantenere gli allineamenti prevalenti dell'isolato in rapporto allo spazio pubblico (*cfr.* pag. 15 del Rapporto Preliminare): a tal riguardo, è auspicabile che questa misura rappresenti un'indicazione morfologica applicabile agli interventi edilizi diretti, ma derogabile in sede di pianificazione attuativa, coerentemente con le modifiche normative concernenti le modalità attuative del PGT;

    b. sempre relativamente agli ADR, viene previsto – relativamente alle Aree interne agli isolati le quali, per i Tessuti ad impianto aperto, corrispondono all'intera area, libera o occupata anche parzialmente da costruzioni, interamente compresa entro l'isolato definito come ambito delimitato dallo spazio pubblico o di uso pubblico – l'obbligo di verificare che la linea d'altezza del nuovo edificio e degli edifici preesistenti adiacenti non sia superiore alla distanza tra gli stessi rispettando i 45°, misura derogabile con attuazione mediante pianificazione attuativa.

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente società, nella sua qualità di cui sopra



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

**FORMULA**

le seguenti

**OSSERVAZIONI**

Relativamente agli ADR, si segnala la necessità che la regola di prevista nuova introduzione con la variante normativa *in itinere* relativa al rispetto degli allineamenti prevalenti dell'isolato per i nuovi edifici, qualora la stessa debba intendersi come allineamento rispetto agli edifici immediatamente adiacenti (se esistenti), possa rappresentare un'indicazione morfologica obbligatoria per i soli interventi oggetto di attuazione mediante titolo edilizio diretto, derogabile mediante ricorso allo strumento di pianificazione attuativa.
Ulteriormente, necessità di specificazioni la previsione concernente i 45° da rispettare nelle Aree interne agli isolati negli ADR per la linea di altezza del nuovo edificio e degli edifici preesistenti, inserendo nel contesto normativo *in itinere* la possibilità di deroga non solo mediante pianificazione attuativa ma anche nelle fattispecie soggette a Permesso di Costruire Convenzionato (ai sensi dell'art. 28-*bis* del DPR 380/2001 e dell'art. 14, comma 1-*bis* della LR 12/2005), attesa la valenza evidentemente di natura non igienico-sanitaria della suddetta previsione e la natura, comunque, di interesse pubblico del convenzionamento.

* * * * * * * *

Alla luce delle considerazioni tutte le precedono, la scrivente società

**CHIEDE**

che codesta spettabile Amministrazione comunale voglia accogliere le presenti osservazioni e, per l'effetto, voglia modificare / specificare in termini corrispondenti il nuovo assetto normativo di prevista adozione.



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

Ringraziando per la collaborazione, la scrivente resta a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Con osservanza.

Milano, 10 settembre 2026

Per società Ziro s.r.l.

Il legale rappresentante

Tiziano Cortella

Firmato digitalmente da:
Cortella Tiziano
Data: 10/09/2026 15:03:30



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

Spettabile
**COMUNE DI MILANO**
**Direzione Rigenerazione Urbana**
**Area Pianificazione Urbanistica Generale**
Via Sile, 8
pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it 20139 MILANO

* * * * * * * *

**OGGETTO: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ("VAS") RIFERITA ALLA PROPOSTA DI VARIANTE PARZIALE NORMATIVA DELLE NORME DI ATTUAZIONE ("NdA") DEL PIANO DELLE REGOLE ("PdR") E DEL PIANO DEI SERVIZI ("PdS") DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ("PGT") – COMUNICAZIONE DI MESSA A DISPOSIZIONE DEL RAPPORTO PRELIMINARE, DI CUI ALL'AVVISO PROT. N. 04229454.I DEL 23.07.2026.**

**FORMULAZIONE DI CONTRIBUTI AL RAPPORTO PRELIMINARE**

* * * * * * * *

La scrivente società **Hommi S.r.l.**, con sede in Milano (MI), Via Corso di Porta Nuova, n. 3/A, 20121 Milano C.F. 10970150966, P.IVA 10970150966, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Dott. Tiziano Cortella, per la carica domiciliato presso la sede sociale, in qualità di proprietaria delle aree oggetto delle presenti osservazioni (giusto contratto di compravendita immobiliare stipulato in data 25 ottobre 2024, Rep. n. 40.859/20.060) identificate al Catasto Terreni del Comune di Milano al Foglio 50, mappale n. mappale 28, 43, 20, 21, 42, 27,19, 29, 26, 28, 38

**VISTI**

i seguenti atti e provvedimenti:

- la deliberazione G.C. n. n. 1358 del 06.11.2025, recante – per le motivazioni ivi meglio rappresentate, alle quali si rinvia – la revoca della precedente deliberazione G.C. n. 496 del 13.04.2024 di avvio del procedimento per la formazione della Variante generale di PGT e la contestuale approvazione degli



Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509209.E. -
*La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi del Comune di Milano.*

indirizzi per l'avvio del procedimento di Variante parziale normativa riferita alle NdA del PdR e del PdS del vigente PGT comunale, con contestuale avvio del correlato procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 4, comma 2-*bis* della LR 12/2005;

- la comunicazione di messa a disposizione del Rapporto Preliminare, di cui all'avviso pubblico prot. n. 04229454.I del 23.07.2026;
- i contenuti del suddetto Rapporto Preliminare, reso disponibile nel contesto della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della suddetta variante normativa, con particolare riferimento a quanto riportato al Capitolo 2.1 ("*Descrizione sintetica degli interventi contenuti nella variante*" – *Definizione della disciplina urbanistica*"),

**ESPONE**

quanto segue.

**PREMESSO CHE**

A. La scrivente società ha la titolarità, in Comune di Milano, delle aree catastalmente sopra individuate, aventi estensione complessiva pari a mq. 24.294, disciplinate dal Piano delle Regole del vigente PGT comunale come segue:

***Piano Attuativo Piazza Martelli 3/5***

*L'Area oggetto di intervento soggetto a pianificazione attuativa è situata a nord-est della città di Milano ed è compresa tra il quartiere Niguarda ed il Parco Nord, zona di decentramento n. 9.*

*Il sito, in base al vigente Piano di Governo del Territorio, è definito come segue:*

- *R01 - FATTIBILITÀ E PRESCRIZIONI ECOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E SISMICHE*

  *Classe di fattibilità geologica II (art.44)*
- *R02 - INDICAZIONI URBANISTICHE*

  *Tessuto urbano consolidato ARU - Ambiti di Rinnovamento Urbano (art. 23) Rigenerazione ambientale (art. 15.3) Ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico (Art.17)*
- *R03 - INDICAZIONI MORFOLOGICHE*

  *Tessuto urbano consolidato (art. 23)*
- *R05 - VINCOLI AMMINISTRATIVI E PER LA DIFESA DEL SUOLO*



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

*Zona di particolare tutela dall'inquinamento luminoso*

- *R08 - OSTACOLI E PERICOLI PER LA NAVIGAZIONE AEREA*

  *Limite SOE dell'aeroporto di Linate e limite SSD/SA per l'aeroporto di Bresso*

- *All. 1 - CARTA DELLA SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA DEI LUOGHI*

  *Giudizio sintetico di sensibilità paesaggistica 2 – sensibilità paesaggistica bassa*

  *Non sussistono vincoli di preservazione e salvaguardia ambientale*

- *NIL - NUCLEI DI IDENTITÀ LOCALE*

  *Nucleo di Identità Locale 14*

  *La zona, ad esclusione della caserma e dell'isolato produttivo prospicente la via Pescantina, si caratterizza per la prevalenza della destinazione d'uso residenziale e per un elevato livello di accessibilità alle reti di trasporto pubblico.*

B. Relativamente alle suddette aree, la scrivente ha in corso di attivazione l'iter procedimentale sotteso al deposito di proposta definitiva di Piano Attuativo – da assumersi, secondo l'iter previsto dall'art. 14 della LR 12/2005, previo espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS – in conformità alle previsioni del vigente strumento urbanistico comunale – onde conseguire al rilascio, a seguito della stipula della correlata convenzione urbanistica – dei titoli edilizi abilitativi alla realizzazione delle opere pubbliche e di urbanizzazione e di edifici privati a destinazione residenziale, caratterizzati da una SL complessiva di progetto pari a mq. 16.174,00 ed una SC pari a mq. 4.481,00.

C. Si dà peraltro atto che, relativamente al suddetto Piano Attuativo, la scrivente società ha posto in essere le seguenti attività preliminari, che hanno avuto, fino ad oggi, la seguente scansione cronologica:

- **07.08.2024** (Prot. 11/09/2024.0465167.E): deposito presso gli uffici del Comune di Milano proposta preliminare di Piano Attuativo ("PA").
- **30.12.2024** (Prot. 31/12/2024.0697790.E): deposito di documentazione integrativa alla proposta preliminare di PA, in ottemperanza a quanto richiesto dall'Amministrazione comunale.
- **04.02.2025** (Prot. 04/02/2025.0065678.U): indizione, da parte della Direzione Rigenerazione Urbana - Area Pianificazione Attuativa 2, di Conferenza dei Servizi decisoria in forma semplificata e modalità asincrona, nel cui contesto sono pervenuti nei termini di legge richieste di integrazioni da parte di alcuni degli Enti ivi partecipanti[1].

[1] In particolare, nel corso della suddetta Conferenza di Servizi sono pervenute richieste di integrazione formulate dai seguenti Direzioni e Enti: Direzione Verde e Ambiente; Area Risorse Idrici e Igiene Ambientale (prot. 18.12.2025.0092694.I); Direzione Mobilità (prot. n. 20.02.2025.0097999.I).



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

- 2**5.02.2025** (prot. 25/02/2025.0108922.U): comunicazione, da parte della Direzione Rigenerazione Urbana Area Pianificazione Attuativa 2, recante sospensione dei termini del procedimento, al fine dell'acquisizione delle integrazioni, con assegnazione al Soggetto proponente del termine di 30 (trenta) giorni per provvedere (ovverosia entro la data del 27.03.2025).
- **26.03.2025:** deposito, da parte della scrivente, di istanza di ulteriore sospensione dei termini per il deposito delle integrazioni richieste, al fine di acquisire il parere della Commissione Paesaggio.
- **21.05.2025** (Prot. 12/05/2025.0271075.U): trasmissione – a cura della Direzione Rigenerazione Urbana - Area Pianificazione Attuativa 2 – degli ulteriori pareri pervenuti dagli Enti competenti[2]
- **18.06.2025** (prot. 18/06/2025.0325756.E): deposito, da parte della scrivente, di istanza di ulteriore proroga dei termini per la produzione delle integrazioni richieste, segnalandosi che, con nota del 27.06.2025 (Prot. 27/06/2025.0345527.U.), la Direzione Rigenerazione Urbana - Area Pianificazione Attuativa 2 - ha disposto di concedere proroga fino alla data del 30.07.2025, da intendersi quale termine ultimo per la presentazione delle integrazioni.
- **30.07.2025**, (Prot. 31/07/2025.0410829.E): deposito, da parte della scrivente, delle integrazioni richieste, trasmesse alle Direzione e agli Enti competenti in data **01.08.2025** (prot. 01/08/2025.0414014.I), al fine dell'acquisizione dei relativi pareri.
- **09.10.2025** trasmissione, da parte del Comune, a mezzo PEC dei pareri ricevuti e delle richieste richiesta integrazioni pervenute[3].

[2] Ci si riferisce, in particolare, ai pareri pervenuti dai seguenti soggetti:
*Commissione Paesaggio (Milano 05.05.2025 ODG/00037/2025 – PG 37904/2025) – parere favorevole;*
*Municipio 9 (Deliberazione 3 del 06/03/2025) – parere con prescrizioni.*

[3] Si dà atto che, a seguito delle ulteriori integrazioni depositate dalla scrivente, sono pervenuti i seguenti pareri:
*UNARETI S.p.A. e A2A CALORE E SERVIZI S.p.A. (prot.09/09/2025.0460406.E. e prot.18/09/2025.0476813.E);*
*MM S.p.A. Direzione Acquedotto e Fognatura-Rete Acque Reflue-Monitoraggio Ambientale (prot.07/10/2025.0511145.E);*
*MM S.p.A. Direzione Acquedotto e Fognatura-Rete Acquedotto (prot.16/09/2025.0471745.E);*
*ENAC (prot.07/10/2025.0511309.E);*
*COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO - seduta 14 del 17.04.2025 (ODG/00037/2025-PG37904/2025):*
*MUNICIPIO 9_Deliberazione 3 del 06.03.2025;*
*DIREZIONE CASA - Area Politiche Innovative di sostegno abitativo (PG 0470519/2025 del 15/09/2025);*
*DIREZIONE LAVORO GIOVANI E SPORT (prot. 18/09/2025.0477848.I);*
*DIREZIONE MOBILITA' (prot. 16/09/2025.0471330.I );*
*DIREZIONE VERDE E AMBIENTE_(prot. 17/09/2025.0475240.I.);*
*DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA -Area Pianificazione Urbanistica Generale (prot. 18/09/2025.0476423.I)*



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

- **16.10.2025** (Protocollo n. 0534899 del 20/10/2025): deposito, a cura della scrivente, di comunicazione di ritiro della proposta preliminare Piano Attuativo. al fine di adeguare il progetto planivolumetrico ai pareri pervenuti.
- **11.02.2026**: effettuazione di incontro con gli Uffici Area Pianificazione Attuativa 2 per la presentazione di nuova soluzione planivolumetrica, in recepimento dei pareri pervenuti.
- **02.04.2026:** restituzione delle valutazioni interne agli uffici su quanto presentato con parere favorevole e invito a presentare direttamente la Proposta Definitiva di Piano Attuativo.

Premesso quanto sopra in merito all'iter procedurale già svolto, e venendo ora al merito dei contenuti del Rapporto Preliminare relativo alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della variante normativa *in itinere*, si segnalano in particolare i seguenti profili di interesse.

***1_*** *Per quanto concerne la* ***definizione dei parametri urbanistici*** *- art. 5 e relativi commi – si prevede l'introduzione della nuova definizione di "Area interna a isolati", che nei Nuclei di Antica Formazione (NAF), Tessuti compatti a cortina (parte degli Ambiti contraddistinti da un Disegno Urbano Riconoscibile - ADR) e Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU) (lett. a del comma 2 dell'art. 23) corrisponde a quella di area libera o occupata anche parzialmente da costruzioni esterna alla fascia perimetrale di 20 metri calcolata dal bordo a confine con lo spazio pubblico o di uso pubblico verso l'interno, mentre per i Tessuti ad impianto aperto e Tessuti urbani della città giardino (parte degli ADR) e ARU (lett. b del comma 2 dell'art. 23) corrisponde all'intera area libera o occupata anche parzialmente da costruzioni interamente compresa entro l'isolato definito come ambito delimitato dallo spazio pubblico o di uso pubblico. A tal proposito - all'art. 4 e relativi commi delle Norme di attuazione del Piano delle Regole - viene precisata l'introduzione di un nuovo allegato grafico che riporta le "Aree interne agli isolati".*

***2_*** *Relativamente* ***all'Indice di edificabilità territoriale*** *- art. 6 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole e relativi commi – nella variante in itinere viene evidenziato come il superamento dell'indice massimo sia consentito al fine di conformarsi alle norme morfologiche. Inoltre, il riconoscimento della Superficie Lorda realizzata viene riferito a quanto previsto nell'ultimo titolo abilitativo perfezionatosi, a condizione che il titolo di ricostruzione sia intervenuto a decorrere dalla data di entrata in vigore (19.10.2012) del previgente PGT comunale. Viene inoltre specificato che nei casi di demolizione e ricostruzione, la sola SL riconosciuta è da considerarsi indice di edificabilità massimo, anche se superiore alla densità di 7mc/mq e nei NAF di 5 mc/mq; in tutti gli altri casi non viene ammessa la possibilità di superare tali indici di densità (questo vale per tutti i tessuti compresi i Nodi e le Piazze).*



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

***3_*** *Negli Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU) - art. 23 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole e relativi commi – viene prevista la rivisitazione delle indicazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica:*

*• lett. a): viene mantenuto il requisito di allineamento di almeno il 50% della linea d'altezza dell'edificio prospicente lo spazio pubblico, ma con un'altezza massima consentita fino a 25 metri; nelle "Aree interne agli isolati" l'intervento dovrà prevedere un'altezza inferiore o pari a quella dell'edificio preesistente e non è ammessa l'edificazione se l'area è priva di edifici;*

*• lett. b) è richiesto l'arretramento di 3 metri (area da destinare a verde) della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico. L'altezza dell'edificio prospicente questa fascia non deve superare quella degli edifici preesistenti circostanti all'interno dell'isolato oggetto dell'intervento e degli isolati immediatamente adiacenti.*

*** * * * * * * ***

Alla luce, dunque, delle modifiche che l'Ente in indirizzo intende apportare all'assetto normativo (del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole) del PGT vigente, la scrivente società, nella sua qualità di cui sopra

**FORMULA**

le seguenti

**OSSERVAZIONI**

**Rif. 1 _** La nuova definizione di "Area interna ad isolati", così come formulata nel contesto del Rapporto Ambientale della variante normativa *in itinere,* peraltro priva dell'allegato grafico segnalato, è di difficile valutazione. Tuttavia, si vuole segnalare che in un caso come quello del Piano Attuativo in oggetto, che vede la presenza, allo stato di fatto, di una edificazione attuale di tipo industriale (in sintesi capannoni), con altezze contenute, che occupa gran parte della superficie territoriale dai margini fino al centro dell'ambito, l'effetto derivante dall'applicazione della suddetta previsione sarebbe quello di concentrare la volumetria sul perimetro (nei primi 20 metri del lotto), andando automaticamente o in discostamento



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

morfologico (vedi osservazione 3 di seguito) o quasi sicuramente in contrasto con altre norme, tra cui quella relativa ai parametri della Superficie Coperta e della Superficie Filtrante.

Inoltre, da quanto desumibile dal Rapporto Preliminare non è chiaro se la fascia di 20 metri debba essere calcolata sul perimetro della Superficie Fondiaria dello stato di fatto o su quello dello stato di progetto, che potrebbe essere differente a seguito di cessioni di aree.
Il caso in esame presenta proprio questa situazione: cessione di area al perimetro della Superficie Territoriale preesistente e arretramento del perimetro della Superficie Fondiaria. Se i 20 metri fossero calcolati a partire dalla Territoriale esistente, verrebbe a generarsi il paradosso di non poter costruire (o costruire limitatamente a soli 2 piani) né sul nuovo margine, né al centro del lotto, con l'evidente impossibilità di realizzare la SL di diritto.

**Rif. 2** _ Nel caso in specie si prevede la realizzazione di 16.174 mq, inferiore all'indice massimo consentito (1 mq/mq corrispondente a mq 24.294 mq), ma superiore allo 0,35 mq/mq sempre riconosciuto. La documentazione amministrativa, sebbene molto parcellizzata, è in quasi tutti i subalterni riconducibile ad una data antecedente al 19.10.2012. L'intervento, che, come detto, si attua tramite Piano Attuativo, prevede la pressoché totale demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, con cambio di destinazione d'uso.
Da quanto sembra potersi evincere dalla stringata previsione contenuta nel Rapporto Preliminare, sembrerebbe che la SL preesistente, in quanto antecedente al 2012, non potrebbe considerarsi acquisita e che quindi ci si debba riportare agli indici di riferimento.: ciò, peraltro, in netto contrasto con i disposti di cui all'art. 9-*bis* del DPR 380/2001. Non è chiaro in casistiche come la presente (SL da realizzare maggiore di 0.35 e minore di 1) se si debba ricorrere ad acquisto di superficie perequata per le quantità eccedenti lo 0.35, oppure se la SL esistente possa essere considerata (così come si crede) già acquisita. Il dettaglio degli orientamenti del Comune è rilevante in quanto incide pesantemente sul quadro economico e sull'effettiva sostenibilità dell'intervento.

**Rif. 3** _ Il passaggio riportato, che disciplina la fattispecie di un cambio delle norme morfologiche (altezze nello specifico), appare comprensibile solo nel caso di interventi ad Attuazione Diretta, mentre non lo è se riferiti ad interventi soggetti a Pianificazione Attuativa, in quanto in quest'ambito è deve essere sempre consentito, previa autorizzazione da conseguirsi nel contesto dell'approvazione dello strumento di pianificazione attuativa, il discostamento dalle norme morfologiche.



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

Nel caso in specie, il progetto planivolumetrico, su richiesta degli uffici comunali, è stato orientato al rispetto della norma morfologica oggi esistente, che ha comportato una previsione di altezza degli edifici non superiore a 7 piani. Se nello stesso punto applicassimo il contenuto delle nuove indicazioni,

trattandosi di un contesto industriale, sia con riferimento all'area oggetto dell'intervento, sia in relazione a quella ad esso adiacente, tale altezza sarebbe ridotta a soli 2 piani.

Si richiede quindi di specificare:

1) in via principale: specificare che le norme morfologiche sono prescrittive solo nel caso di interventi edilizi diretti, e che le stesse possono essere superate nell'ambito dei Piani Attuativi;

2) in via subordinata: precisare se nel caso come quello in questa sede illustrato, il Piano Attuativo debba essere riclassificato come in "discostamento" dalle regole morfologiche (ipotesi quest'ultima che si pone in senso completamento contrario a quanto indicato fino ad oggi dall'Amministrazione comunale in indirizzo).

* * * * * * * *

Alla luce delle considerazioni tutte le precedono, la scrivente società

**CHIEDE**

che codesta spettabile Amministrazione comunale voglia accogliere le presenti osservazioni e, per l'effetto, voglia modificare / specificare in termini corrispondenti il nuovo assetto normativo di prevista adozione.

Ringraziando per la collaborazione, la scrivente resta a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Con osservanza.

Milano, 10 settembre 2026

Per società Hommi s.r.l.

Il legale rappresentante

Dott. Tiziano Cortella

Firmato digitalmente da:
Cortella Tiziano
Data: 10/09/2026 17:37:26



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

MIC|MIC_SABAP-MI|02/05/2023|0005659-P| [34.28.01/3/2023]

Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

Al Comune di Milano
Assessorato alla Rigenerazione Urbana
assessore.tancredi@comune.milano.it

Alla Città Metropolitana di Milano
Direzione Urbanistica – Settore Pianificazione territoriale generale
p.territoriale@cittametropolitana.milano.it
*- con preghiera di inoltro a tutti i Comuni di afferenza -*

e, p. c.

Alla Regione Lombardia
Direzione Generale Territorio e Protezione Civile - Unità organizzativa Programmazione territoriale e urbanistica – Struttura Paesaggio
struttura_paesaggio@regione.lombardia.it

Al Ministero della cultura
Direzione Generale Archeologia, belle arti e paesaggio – Servizi III e V
dg-abap.servizio3@cultura.gov.it
dg-abap.servizio5@cultura.gov.it

**OGGETTO**: Edilizia storica. Proposta di mappatura/schedatura e forme di possibile tutela.

Di recente è ripreso con forza un ampio dibattito pubblico in materia di edilizia storica "minore": ci si riferisce, in particolare, alle manifestazioni di dissenso seguite all'abbattimento del villino eclettico di via Crema angolo piazza Trento e alla prospettiva di abbattimento di un altro villino eclettico, quello situato in via Comelico n. 7, entrambi ubicati nel territorio del Comune di Milano.
Si tratta di casi di sostituzione edilizia, regolarmente autorizzati, che non rimangono circoscritti al capoluogo, ma che sono diffusi anche nei Comuni della Città Metropolitana e, più in generale, su tutto il territorio nazionale.
Non è questa la sede per richiamare le riflessioni scientifico-disciplinari in materia di centri storici e di edilizia storica, da decenni dibattute nel nostro paese, ma che non hanno ancora portato ad una legge organica che consenta di governare le trasformazioni del fragile tessuto insediativo italiano, preservando anche queste testimonianze materiali diffuse.
Pur tuttavia, si ritiene doveroso fare un approfondimento giuridico sugli strumenti normativi attualmente disponibili e un'attenta valutazione del patrimonio costruito che si sta quotidianamente perdendo.
Da un punto di vista giuridico è chiaro che, per le caratteristiche architettoniche e storico-artistiche di modesta consistenza, questa edilizia non può essere tutelata come "bene culturale" di interesse pubblico "particolarmente importante" ai sensi della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (art. 10, 13 e seguenti del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche): sarebbe una forma di *sviamento di potere*, sotto il profilo amministrativo, nonché di *abuso di potere*, sotto il profilo penale, utilizzare artatamente gli strumenti di tutela monumentale di cui alla predetta Parte II del Codice dei BBCCP, per incidere su scelte che sono prevalentemente di carattere urbanistico ed edilizio, di competenza comunale.
Il fatto che non sussistano quei valori culturali necessari a supportare una dichiarazione di interesse pubblico *particolarmente importante* (il decreto di tutela) non esclude però a priori che non possano invece essere individuate delle cautele di carattere urbanistico-edilizie: in altre parole, non pare

Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509222.E.1 -



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

coerente - con la ricchezza, la complessità e la stratificazione del tessuto costruito storico del nostro territorio - la scelta manichea tra “monumento” o “demolizione/sostituzione edilizia”.
Per poter definire delle forme di tutela intermedie, di rango urbanistico-edilizio, sarebbe necessario prima poter disporre di una mappatura che consenta una conoscenza capillare del costruito storico. Si potrebbe fare riferimento alla soglia cronologica già presente nel Codice BBCCP (70 anni) per avviare, magari con la collaborazione delle università milanesi e degli ordini professionali, sulla base della bibliografia e degli strumenti di catalogazione e di gestione territoriale già disponibili, una georeferenziazione e una schedatura speditiva degli episodi di edilizia storica di un certo interesse culturale, perché afferenti ad un linguaggio stilistico-compositivo (ad es. eclettico, *liberty*, *art-deco*, novecento, razionalista) e/o tipologico (ad es. “archeologia” industriale, edilizia rurale, parchi e giardini, garage). Tale ricognizione farebbe emergere i casi più significativi per i quali valutare se sussistano i requisiti per attivare le procedure di dichiarazione di interesse culturale particolarmente importante di cui sopra (art. 10, 13 e seguenti Codice BBCCP); per i casi invece di minore rilevanza, ma comunque interessanti come testimonianze materiali del costruito storico diffuso, si potrebbe limitare il grado di intervento al *restauro e risanamento conservativo* (art. 3, co. 1 lett. c del DPR 6 giugno 2001, n. 380) negli strumenti urbanistico-edilizi. Infine, per insiemi urbani aventi valenza paesaggistica, si potrebbe avviare un procedimento di tutela ai sensi della Parte III del Codice BBCCP. Come è noto, per gli edifici storici di proprietà pubblica o equiparabile, aventi più di 70 anni, già è operante il regime di tutela *de iure* ai sensi degli artt. 10 e 12 del medesimo Codice.
Questa Soprintendenza, nello spirito di leale collaborazione, propone sin d’ora la costituzione di un gruppo di lavoro con Codesti Enti, per gli obiettivi sopra descritti, nel comune intento di preservare quegli episodi di edilizia storica che sono parte costitutiva della nostra identità territoriale.
Nelle more di questa attività, si invitano il Comune di Milano e tutti gli altri Comuni della Città Metropolitana, per suo tramite, a segnalare a questa Soprintendenza, prima del rilascio dei titoli abilitativi, quei casi di richiesta di sostituzione edilizia privi di tutela paesaggistica (che quindi non pervengono alla Soprintendenza per il parere di competenza ai sensi dell’art. 146 del Codice BBCCP) che riguardino quegli episodi di patrimonio costruito ultrasettantennale di cui sopra.
Si ringrazia fin d’ora per la collaborazione e si resta in attesa di riscontro.

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Emanuela Carpani
(documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del DLgs n. 82/2005
e successive modifiche)

Firmato
digitalmente
da EMANUELA
CARPANI
C: IT

MINISTERO
DELLA
CULTURA
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Corso Magenta, 24 - 20123 Milano - 02.86313.290
PEC: sabap-mi@pec.cultura.gov.it
PEO: sabap-mi@cultura.gov.it

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

*Ministero della cultura*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

*Milano* rif. pec in uscita

Comune di Milano
Direzione Rigenerazione Urbana
Area Pianificazione Urbanistica Generale
PianificazioneUrbanistica@postacert.comune.milano.it

*p.c.*

*Prot. n.* rif. pec in uscita
*Class.*

*Risposta al Vs. foglio del* 24.7.2026 *n.* 0431606.U.
*assunto agli atti con Ns. prot.* 25536 *del* 24.7.2026

*Oggetto:* **MILANO (MI).**

Procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) riferita alla proposta di **parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio** (PGT). Comunicazione di messa a disposizione del Rapporto Preliminare e convocazione della Conferenza di Verifica.

**Trasmissione parere nell'ambito della CdS.**

Con riferimento alla nota citata a margine di convocazione della Conferenza dei Servizi, inviata con nota prot. 0431606.U. del 24.7.2026 e acquisita agli atti di questo Ufficio con prot. 25536 del 24.7.2026,
vista la documentazione messa a disposizione,
considerata la rilevanza strategica del tema e la delicatezza dei contesti urbani costituiti dai Nuclei di Antica Formazione (NAF) e dal tessuto urbano storico sui quali le norme oggetto di variazione potranno andare ad incidere,
considerato che le Norme di Attuazione sono parte integrante e rilevante dell'organico apparato di pianificazione del PGT e variazioni alle N.A. possono portare a notevoli modifiche relativamente all'impatto sui beni monumentali e sull'intorno ad essi relativo nonché sul contesto paesaggistico,
dalla disamina dei documenti messi a disposizione è emersa la necessità di approfondimento sulle specifiche variazioni proposte;
pertanto, per quanto di competenza, questa Soprintendenza esprime parere positivo alla sottoposizione della variante in oggetto a procedura di VAS.

Si coglie l'occasione per anticipare le seguenti considerazioni, indicazioni, suggerimenti di approfondimento:

si richiamano i riferimenti di base della tutela definita dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", Parte II "Beni culturali" e dalla Parte III "Beni paesaggistici": artt. 10-13 cosiddetta tutela Monumentale *de jure* e con decreto, artt. 142 e 136 tutela Paesaggistica *de jure* e con decreto ministeriale o delibera di giunta regionale;

si richiama quanto definito dall'art. 146 comma 4 in merito al carattere autonomo del procedimento di autorizzazione paesaggistica rispetto al procedimento urbanistico-edilizio;

la nuova formulazione delle norme sia oggetto di precisa definizione al fine di porre giusta attenzione agli edifici tutelati ai sensi della Parte II del Codice e al contesto posto al loro intorno quale cornice di rispetto;

la nuova formulazione delle norme sia oggetto di precisa definizione curando la coerenza tra progetti di intervento possibili e previsioni/criteri definiti dagli strumenti di tutela paesaggistica;

si ribadisce quanto espresso nella nota ns. prot. n. 5659-P del 02/05/2023 inerente il tema della "Edilizia storica, mappatura/schedatura e forme di possibile tutela";

Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509222.E.2 -



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

si segnalano - quali utili strumenti di riferimento (per quanto non esaustivi poiché in costante aggiornamento) per la individuazione dell'edilizia storica del XIX e prima metà del XX secolo nonché dell'architettura d'autore della seconda metà del XX secolo - il catalogo SIGECweb "Sistema informativo Generale del Catalogo" del MiC, il "Censimento delle architetture italiane dal 1945 ad oggi" del MiC, il catalogo SiRBeC Web "Sistema Informativo Regionale dei Beni Culturali" di Regione Lombardia;

per il prosieguo si chiede che vengano predisposti il quadro comparativo tra testo vigente e nuovo testo proposto per ciascun articolo delle N.A. oggetto di variazione nonché schemi grafici esemplificativi, laddove utili alla più chiara illustrazione e definizione delle norme;

siano fornite specificazioni in merito alla coerenza delle variazioni normative proposte rispetto al quadro di tutela secondo il D. Lgs 42/2004 Parte II e Parte III secondo i riferimenti specificati ai punti precedenti e rispetto alla pianificazione paesaggistica sovraordinata, anche con riguardo ai Piani Territoriali di Coordinamento dei Parchi regionali, Parco Nord Milano e Parco Agricolo Sud Milano;

si suggerisce di prevedere articoli o paragrafi espressamente dedicati al richiamo delle specificità dei Beni Culturali e dei Beni Paesaggistici.

Responsabile del procedimento
Arch. F. Cavalleri

[redacted]

Arch. D. Lattanzi

[redacted]

Il Soprintendente
Arch. Emanuela Carpani
(documento informatico firmato digitalmente ai sensi del DLgs n. 82/2005 e successive modifiche)

MINISTERO DELLA CULTURA
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Corso Magenta, 24 – 20123 Milano - telefono 02.86313.290
PEC: sabap-mi@pec.cultura.gov.it
PEO: sabap-mi @cultura.gov.it

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

unareti

*Sede legale:*
Via Lamarmora, 230
25124 Brescia

Milano, 10/09/2026

**PROCEDIMENTO DI PARZIALE VARIANTE NORMATIVA DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TRRITORIO (PGT) - PROCEDIMENTO DI VERIFICA ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) AI SENSI DELL'ART. 12 TITOLO II, PARTE II DEL D.LGS. 152/2006 E S.M.I.**

Con riferimento al procedimento in oggetto, la scrivente Società **Unareti S.p.A.** (C.F. e P.IVA 12883450152) con sede a Brescia (BS) Via Lamarmora 230, CAP 25124, agendo in nome e per conto della propria società, in persona dell'Ing. Marco Calanni Pileri, [redacted] nella sua qualità di Procuratore, domiciliato per la carica in via Ponte Nuovo 100 – Milano, presenta le seguenti proposte.

.

**PREMESSO CHE**

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 1358 del 06.11.2025 è stato dato formale avvio del procedimento di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), con avvio del procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art.12, Titolo II, Parte II del D.Lgs.152/2006 e s.m.i.;
- dell'avvio del procedimento è stato pubblicato avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) n. 47 del 19.11.2025;
- il Rapporto Preliminare Rapporto Preliminare è messo a disposizione, ai fini della consultazione, dal 24 luglio 2026 fino all' 11 settembre 2026 ed entro il medesimo termine è possibile presentare contributi scritti secondo le modalità indicate nel medesimo avviso;

Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509407.E.2 -



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

**CONSIDERATO CHE:**

- il PGT disciplina gli interventi e le trasformazioni urbanistiche su tutto il territorio comunale;
- in conformità a quanto previsto dal Decreto del Ministero della Transizione Ecologica del 20 ottobre 2022, recante "*Linee guida nazionali per la semplificazione dei procedimenti autorizzativi riguardanti la costruzione e l'esercizio delle infrastrutture appartenenti alla rete di distribuzione*", la Legge Regionale Lombardia 26 giugno 2026, n. 16, recante "*Disposizioni in materia di opere relative a reti e impianti di distribuzione di energia elettrica non facenti parte della rete di trasmissione nazionale*", introduce un quadro normativo volto alla semplificazione e all'accelerazione dei procedimenti autorizzativi relativi alle infrastrutture energetiche;
- in particolare, l'articolo 2, comma 10, della citata L.R. 16/2026 dispone che: "*l'autorizzazione unica costituisce, ove necessario, variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'articolo 52-quater del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327*";
- l'art.2 attribuisce, quindi, all'atto autorizzativo finale la capacità di superare eventuali difformità rispetto alla pianificazione urbanistica vigente, garantendo la realizzazione delle opere pubbliche o di pubblica utilità afferenti alle reti e agli impianti di distribuzione dell'energia elettrica nei casi e con le modalità stabilite dalla normativa regionale e statale;
- la L.R. cit. qualifica le infrastrutture di distribuzione elettrica come opere di pubblica utilità e persegue finalità di interesse generale connesse alla sicurezza, resilienza ed efficienza del sistema energetico regionale;
- la realizzazione e l'ammodernamento delle reti di distribuzione elettrica ha carattere strategico per il perseguimento degli obiettivi di elettrificazione, decarbonizzazione, resilienza delle infrastrutture e sviluppo delle *smart grid* previsti dalla normativa regionale e nazionale.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, fermo in ogni caso l'effetto di "variante urbanistica automatica" di cui all'art. 52-*quater* DPR 327/2001, richiamato dall'art. 2 L.R. n.16/2026



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

unareti

*Sede legale:*
Via Lamarmora, 230
25124 Brescia

**SI CHIEDE**

di inserire nelle NTA una precisazione conseguente a quanto sopra descritto.

Di seguito in azzurro si riporta la proposta di formulazione che potrebbe essere inserita e tenuta in considerazione nell'ambito della Variante di PGT attualmente in discussione.

"*Le destinazioni urbanistiche e le prescrizioni del PGT sono da intendersi fatte salve le previsioni della L.R. 16/2026 e del DPR 327/2001 e gli effetti urbanistici derivanti dai procedimenti autorizzativi ivi disciplinati*."

Distinti saluti.

**Marco Calanni Pileri**
UNR/PAD/INV/AUT
**Unareti S.p.A.**

Firmato digitalmente da:
MARCO CALANNI PILERI
Data: 10/09/2026 17:32:24

**Unareti S.p.A.**

*Sede legale:*
Via Lamarmora, 230
25124 Brescia

T _ +39 030 3553.1
F _ +39 030 3553.204
M _ info@unareti.it
PEC _ unareti@pec.unareti.it
W _ www.unareti.it

Capitale Sociale_euro 965.250.000,00 i.v. socio unico
CF | P.IVA | Reg. Imprese Brescia_12883450152
REA_505371
*Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di A2A S.p.A.*

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

[redacted]

**Spett.le**
**Comune di Milano**
**Direzione Rigenerazione Urbana**
**Area Pianificazione Urbanistica**
**Generale**

**Trasmissione via pec pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it**
***p.c.*** *URG.PUGDirezione@comune.milano.it*

*Milano, 11 settembre 2026*

*Oggetto: Procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) riferita alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT). – Contributo ed Osservazione area sita in Via Muratori 43*

Spettabile Ufficio,
in ottemperanza al Procedimento in oggetto, in qualità di usufruttuario dell'area sita in Via Muratori 43, angolo Via Friuli, sottopongo il seguente contributo ed osservazione alla redigenda Variante di PGT.
L'intendimento è quello di proporre un nuovo Centro di carattere Socio-assistenziale per disturbi alimentari e relativi all'autismo in un nuovo contesto che risponda alle crescenti esigenze sociali sul tema da Convenzionarsi con il Comune di Milano.

[redacted]

All. Osservazione con tipi planimetrici
Carta di Identità

Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509418.E.1 -

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

[redacted]

**INQUADRAMENTO DEL PROGETTO**
**MILANO – VIA MURATORI 43**

***PREMESSA***

L'ing.[redacted], rappresenta un'organizzazione *non profit,* denominata *Welcomed* che, grazie a contributi, donazioni ed eventi, realizza numerosi progetti anche sociali attraverso la cosiddetta "Visita Sospesa", il cuore pulsante della vocazione sociale. Visita Sospesa è l'iniziativa solidale che nasce ispirandosi alla nobile tradizione del "caffè sospeso" napoletano: bere un caffè e, insieme, offrirne un altro a chi non può permetterselo. Un gesto semplice, ma anche concreto e sorprendente, che l'ing[redacted] ha deciso di reinventare per la prima volta in ambito sanitario.

Welcomed gestisce a Milano tre ambulatori medici-psicologici-riabilitativi focalizzati in particolare per bambini, adolescenti, e loro genitori

La sua Organizzazione reinveste da statuto il 100% degli utili in Visita Sospesa e grazie alle donazioni di pazienti, privati, aziende, fondazioni e istituzioni, oltre che ad iniziative di raccolta fondi dall'avvio del progetto ad oggi ha erogate gratuitamente oltre 60.000 prestazioni. I beneficiari del progetto sono bambini o famiglie appartenenti alle fasce più fragili della popolazione.

Gli enti «invianti» in gratuità sono oltre 180: pubblici (scuole, servizi sociali, UONPIA, etc.), enti del terzo settore, parrocchie, pediatri e medici di medicina generale. Opera anche in più di 50 scuole di tutti gli ordini, dal nido alla superiore di II grado, con laboratori (es. psicomotricità, intelligenza emotiva, educazione all'affettività, potenziamento del metodo di studio), screening (es. pediatrico, oculistico, dei disturbi del linguaggio, dei DSA), sportelli psicologici, oltre che Sportelli di consulenza e formazione per docenti e incontri divulgativi e formativi per genitori su difficoltà di linguaggio, regole e trasgressioni, uso e abuso di dispositivi elettronici, social media, comportamenti autolesivi.

L'Organizzazione, sotto forma di Impresa Sociale è già presente nel Registro Unico Nazionale del Terzo Settore e gestisce 3 poliambulatori a Milano in cui le famiglie possono trovare un riferimento a 360° per la propria salute e quella dei loro figli.

Nell'Organizzazione collaborano oltre 120 medici e professionisti della salute esperti e motivati che accompagnano genitori e bambini in percorsi medici (ortopedia, cardiologia, oculistica, scienze dell'alimentazione, etc.), psicologici (neuropsichiatria Infantile, DSA, BES, ADHD, autismo, psicoterapia adulti e minori etc.) e riabilitativi (logopedia, psicomotricità, etc.). Sono presenti 30 specialità e una presa in carico multidisciplinare e personalizzata, per tutti e soprattutto per i più piccoli, con servizi di qualità, tariffe accessibili e ridotti tempi di attesa.

***IL PROGETTO DI VIA MURATORI 43***

L'ing[redacted] ha deciso di realizzare un progetto dedicato ai minori che soffrono di Disturbi della Nutrizione e dell'Alimentazione (DNA) e/o con diagnosi di Autismo. Le problematiche alimentari in età pediatrica possono essere diverse e comprendere una vasta gamma di condizioni, dalle difficoltà alimentari legate a comportamenti selettivi fino a disturbi più gravi.

L'idea è di creare un luogo fisico, che possa diventare un luogo di riferimento sul territorio che prenda in carico i bambini, gli adolescenti e loro famiglie sia da un punto di vista medico e riabilitativo, con programmi intensivi personalizzati in base al bisogno, sia socio educativo. Una "seconda casa" inclusiva aperta a tutta la cittadinanza e alle famiglie del territorio anche con attività ludico ricreativo che possano coinvolgere, nello stesso luogo, bambini e adolescenti senza problematiche cliniche.

L'immobile identificato, sito in via Muratori 43 a Milano sarà composto da tre spazi principali collegati al progetto:

<u>Piano terra</u>

Al piano terra si prevede la realizzazione di due negozi di vicinato o SPIG, nello specifico:

- Poliambulatorio specialistico con 5 studi medici dedicato alla diagnosi e cura dei Disturbi della Nutrizione e dell'Alimentazione e all'Autismo.

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

[redacted]

- Negozio di vicinato aperto al pubblico con area esterna di pertinenza con la possibilità di organizzare attività socioeducative dedicate ai minori e alle loro famiglie. L'idea progettuale è di ricreare una "casa" in un ampio spazio con cucina e salotto dove poter realizzare laboratori di cucina, pasto assistito, supporto compiti, attività laboratoriali ed eventi informativi. Il target di riferimento sono i pazienti e le famiglie in carico al Poliambulatorio e le famiglie del territorio.

Piano primo

Area riabilitativa composta da 4 ampi spazi polivalenti dedicati ad attività riabilitativa clinica individuale e di gruppo dedicata ai pazienti in carico al Centro, corsistica ludico ricreativa aperta al pubblico, formazione rivolta ai genitori e ai caregiver.

Piano secondo

Unità abitativa residenziale non correlata al progetto.

Piano interrato

Pertinenze dei negozi, locali tecnici, posti auto e box.

Dal punto di vista del design, il progetto coniuga gli aspetti funzionali a quelli più estetici, ovvero, i locali di cura, oltre a rappresentare una struttura che garantisce comfort e sicurezza, disporrà di attrezzature e servizi adeguati all' utenza, unendo quegli aspetti, non propriamente sanitari, costituiti da caratteristiche che hanno come obiettivo il rendere meno traumatica la visita in ambulatorio.

L'idea è quella che gli ambienti medicali devono legare sia aspetti funzionali che quelli di comfort visivo diventando sempre di più un luogo di accoglienza al cui centro è posto l'uomo e non solo la malattia da debellare.

La progettazione colloca al centro il concetto di "umanizzazione" degli spazi garantendo il benessere degli utenti e dei medici che lo vivono.

Il contesto architettonico umanizzato diventa così una risorsa nel migliorare lo stato di salute del fruitore ma allo stesso tempo aumenta le performance degli specialisti che ci lavorano.

***CONTRIBUTO:***

**Si richiede che il progetto innovativo finalizzato alla realizzazione di un importante Centro ambulatoriale-terapeutico venga accolto in particolare con riferimento alle superfici scomputabili (no SL – negozi di vicinato/servizi privati) e ai minimi scostamenti di ordine morfologico collegati alle finalità dell'intervento e il tutto che venga sancito dalla necessaria Convenzione, per cui il nostro progetto è già in fase avanzata.**

Si allegano tavole esplicative del Progetto ipotizzato.

All. tav 1, 2, 7, 8, 9, 12

[redacted]

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

Milano, 11 settembre 2026

**Comune di Milano (MI)**

**Direzione Rigenerazione Urbana**

**Area Pianificazione Urbanistica Generale**

**A mezzo pec**

*pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it*

**OGGETTO: Osservazioni sul Rapporto Preliminare predisposto nell'ambito del Procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della proposta di variante delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.).**

Il sottoscritto Dott. Rocco Alessandro Roggia (c.f.[redacted], in qualità di legale rappresentante della Società Roseto S.r.l. (c.f. 06502720961), con sede legale in Corso Garibaldi n. 95, 20121 - Milano (MI)];

**PREMESSO CHE**

**a)** con Deliberazione della Giunta Comunale n. 1358 del 6 novembre 2025 sono stati approvati gli indirizzi per l'avvio del procedimento di variante delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio, con avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art.12, Titolo II, Parte II del D. Lgs.152/2006;

**b)** nell'ambito del Procedimento VAS, il 24 luglio 2026 è stato pubblicato l'Avviso di Messa a Disposizione del Pubblico del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, attribuendo termine fino all'11 settembre 2026 per la presentazione di osservazioni e contributi, senza tuttavia mettere a disposizione, come pure prevede la L.R. n. 12 del 2005, il testo completo della proposta di Piano, rendendo necessaria una nuova pubblicazione e messa disposizione;

Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509429.E. -

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

**c)** la presentazione della presente osservazione, pertanto, non sostituisce e non costituisce rinuncia a far valere nelle opportune sedi la grave illegittimità procedimentale e sostanziale di cui sopra;

**CONSIDERATO CHE**

**d)** la Variante di P.G.T. in corso, nei suoi contenuti quali meglio descritti e commentati di seguito, si presenta come un significativo "passo indietro" in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica nel governo del territorio rispetto al vigente P.G.T:, proponendo modifiche allo strumento urbanistico vigente che possono determinare ricadute fortemente negative su alcune componenti ambientali e, in particolare, sull'energia, il suolo, le acque, il paesaggio, l'aria, il rumore e impattando, altresì, su mobilità, salute, qualità della vita e quindi, sulla dimensione sociale;

**e)** nonostante quanto sopra rilevato, la Variante di P.G.T. ha ritenuto sufficiente avviare un procedimento di *screening* VAS;

**f)** sotto tale profilo, è opportuno evidenziare che l'entità e la rilevanza delle modifiche che il Comune intende introdurre comportano l'obbligo per l'Amministrazione di avviare da subito l'espletamento di una Valutazione Ambientale Strategica, in quanto le modifiche introdotte dalla Variante di P.G.T. non rappresentano meri adeguamenti normativi di trascurabile effetto;

**TENUTO CONTO CHE**

**g)** Roseto S.r.l. è proprietaria di immobili ricompresi all'interno del territorio del Comune di Milano e ha, per tale motivo, un interesse diretto, concreto e attuale alla trasmissione del presente documento;

*

Tutto quanto sopra premesso e considerato, con riferimento a quanto indicato nel Rapporto Preliminare,

**SI OSSERVA**

**quanto segue con riferimento ai limiti previsti alla possibilità di mutamento d'uso delle autorimesse.**

Nel descrivere il regime delle destinazioni d'uso e delle relative modifiche (pag. 16), il Rapporto Preliminare sostiene che il principio di indifferenza funzionale, sebbene costituisca la regola

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

generale ai sensi dell'art. 51 della L.R. n. 12 del 2005 e dell'art. 8 delle N.A. del Piano delle Regole, "*ammette eccezioni esplicite*".

La proposta di variante intende introdurre un'eccezione esplicita relativa alle autorimesse (aventi destinazione produttiva): per tali immobili non sarà più consentito il cambio di destinazione d'uso verso alcuna altra funzione.

Questa previsione stabilisce un divieto assoluto e indifferenziato di mutamento della destinazione d'uso esclusivamente per le autorimesse, senza che nel Rapporto Preliminare venga fornita alcuna giustificazione di carattere tecnico, urbanistico o ambientale per un trattamento così marcatamente diverso rispetto a tutti gli altri usi, rispetto ai quali rimane invece applicabile il principio generale di indifferenza funzionale.

L'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso, disciplinata in via generale dall'art. 23*ter* del D.P.R. n. 380 del 2001 come da ultime modifiche, riveste un ruolo centrale nel modello di governo territoriale adottato dal legislatore regionale attraverso l'art. 51 della L.R. n. 12 del 2005. Tale principio mira ad assicurare flessibilità nell'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, a promuovere il riuso e la riqualificazione degli immobili e a limitare il consumo di nuovo suolo, in linea con gli obiettivi di rigenerazione urbana perseguiti a ogni livello normativo, fino alla pianificazione comunale.

La decisione del pianificatore di vietare il mutamento d'uso per le autorimesse si pone dunque in palese contraddizione con tale principio, non prevedendo neppure una modulazione del divieto sulla base delle caratteristiche delle aree o degli immobili, ma vincolando *in toto* l'immobile a tale uso e sottraendo tali superfici alla possibilità di essere convertite in altre funzioni urbane.

Ciò configura un vero e proprio vincolo di destinazione imposto indistintamente a tutti gli immobili attualmente destinati ad autorimesse.

Questa posizione, inoltre, contrasta manifestamente con la definizione di superficie accessoria contenuta nelle definizioni tecniche uniformi del Regolamento Edilizio – Tipo, introdotto dalla D.G.R. 24 ottobre 2018 n. XI/695 e correttamente recepito dal vigente P.G.T. all'art. 5.7, lett. f. La predetta disposizione prevede, infatti, l'inclusione nelle SA degli "*spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra, e al ricovero degli autoveicoli*", escludendo le "***autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale***".

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

Appare evidente, su questo punto, che la modifica proposta svuota di significato la definizione tecnica uniforme (peraltro, senza considerare che la citata D.G.R. stabilisce che "***le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili***"). Infatti, se viene precluso il cambio d'uso delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale (le cui superfici rientrano nella SL esistente), risulta evidente che queste vengono trattate esattamente come gli spazi di manovra (che, al contrario, rientrano nelle superfici accessorie).

Sotto il profilo che più rileva in questa fase di *screening* VAS (fase che, secondo la scrivente, avrebbe dovuto essere di Valutazione Ambientale Strategica e non di semplice *screening*), va osservato che una siffatta previsione preclude radicalmente la possibilità di convertire gli immobili attualmente adibiti ad autorimesse ad altre funzioni e di riqualificarli; inoltre, non consente eventuali bonifiche dei suoli, dal momento che ogni intervento edilizio risulta di fatto escluso (non rispondendo, del resto, all'interesse dell'operatore procedere al recupero di immobili utilizzabili unicamente come autorimesse).

Va inoltre evidenziato che è lo stesso pianificatore, nella sintetica motivazione rinvenibile nel Rapporto Preliminare a pag. 45 e a pag. 47, a fondare tale previsione sulla necessità di "*un maggiore controllo degli esiti morfologici negli interventi ed alla limitazione dei carichi insediativi, con particolare riferimento alla non ammissibilità del cambio d'uso delle autorimesse che, per le loro caratteristiche dimensionali, generano ad oggi volumetrie impattanti sul tessuto urbano esistente*".

In sostanza, il vincolo d'uso che si intenderebbe imporre alle autorimesse troverebbe giustificazione nel timore di un incremento dei carichi urbanistici (senza peraltro considerare che le autorimesse che costituiscono SL sono già state considerate ai fini del carico urbanistico).

Questa scelta del pianificatore appare pertanto in evidente contrasto con le finalità stesse della Valutazione Ambientale Strategica, la quale dovrebbe indirizzare le decisioni pianificatorie verso soluzioni capaci di minimizzare il consumo di nuovo suolo e di massimizzare l'efficienza nel riutilizzo del patrimonio edilizio esistente. Cristallizzare funzionalmente le autorimesse, imponendone un uso vincolato, genera l'effetto paradossale di lasciare inutilizzato un patrimonio edilizio suscettibile di recupero, con possibili conseguenze negative anche sotto il profilo del degrado urbano e della mancata rigenerazione di aree e immobili abbandonati.

Tale disciplina costituisce quindi una palese violazione degli artt. 3 e 41 della Costituzione, in quanto comprime senza adeguata motivazione la proprietà di una specifica categoria di immobili,

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

per i quali vengono precluse facoltà tipiche del diritto di proprietà, svuotando di fatto la relativa volumetria urbanistica delle autorimesse e consentendo esclusivamente l'uso per tale destinazione.

*

Tutto quanto sopra premesso, considerato e osservato

**SI CHIEDE**

in accoglimento della presente osservazione di voler:

- procedere con la Valutazione Ambientale Strategica;
- pubblicare il testo delle N.A. del P.d.R. e del P.d.S. e quindi riaprire il termine della Messa a disposizione per consentire che le osservazioni vengano rese sul testo della proposta di Piano in conformità al modello legale tipico di cui all'art. 14 del D. Lgs n. 152/2006.
- in ogni caso, accogliere l'osservazione presentata.

Con osservanza

Milano, 11 settembre 2026

Roseto S.r.l.

[redacted]

Dott. Rocco Alessandro Roggia

Firmato digitalmente da:
ROCCO ALESSANDRO ROGGIA
Data: 11/09/2026 09:51:27

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

Prot. SDP-U-2609-039-DE-SGR

Brescia, 11 settembre 2026

OGGETTO: **Collegamento Autostradale di Connessione tra le città di Brescia e Milano.**

**CUP E31B0500039007**

**Procedura di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) riferita alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT)**

**Comunicazione di messa a disposizione del Rapporto Preliminare e convocazione della Conferenza di Verifica.**

**Trasmissione osservazioni.**

*(Rif. Nota Comune di Milano Prot. 0431606.U del 24 luglio 2026)*

Spett.le Amministrazione,

preso atto che con nota trasmessa a mezzo PEC del 24 luglio 2026, Codesta Amministrazione Comunale ha comunicato che:

- *"Con riferimento alla procedura di verifica di assoggettabilità in oggetto per la quale, con determinazione dirigenziale n. 14 del 07/01/2026 sono stati individuati nei soggetti in indirizzo, rispettivamente, i soggetti competenti in materia ambientale, gli enti territorialmente interessati e i soggetti funzionalmente interessati";*
- dal 24 luglio 2026 e fino all'11 settembre 2026, è stato messo a disposizione il Rapporto Preliminare " *ai fini della consultazione ed in vista della presentazione in occasione della seduta della Conferenza di Verifica, tramite pubblicazione sul sito web regionale Sivas, sul sito web del Comune di Milano, nonché depositato in libera visione, previo appuntamento da prendersi via mail scrivendo all'indirizzo URB.PUGdirezione@comune.milano.it presso gli Uffici comunali di via Sile, 8 al 7° piano (Area Pianificazione Urbanistica Generale – Autorità Procedente) e al 3° piano (Area Risorse Idriche e Igiene Ambientale – Autorità Competente), a far tempo dal* ***24 luglio 2026 fino all' 11 settembre 2026*** *, con il seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 10:00 alle ore 12:00 e dalle ore 14:30 alle ore 16:00 ed entro lo stesso termine è possibile inviare i propri contributi scritti al seguente indirizzo di posta elettronica: pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it ;*
- I documenti di cui sopra sono consultabili sul sito web regionale Sivas e sul sito web del Comune di Milano anche successivamente alla data di scadenza della pubblicazione;
- Il periodo di messa a disposizione e pubblicazione del Rapporto Preliminare previsto secondo la disciplina vigente di 30 giorni, è stato ulteriormente ampliato oltre il periodo previsto ai fini di assicurare la massima partecipazione possibile al procedimento sia da parte degli Enti e Soggetti competenti che da parte del pubblico. Sono mantenuti fissi i 15 giorni oltre il periodo della pubblicazione entro i quali l'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente assume la decisione di assoggettare o meno la variante alla valutazione ambientale;
- è stata indetta per il giorno 4 settembre 2026 *" in collaborazione con l'Autorità Competente (Area Risorse Idriche e Igiene Ambientale), la* ***Conferenza di Verifica*** *, ai sensi dell'art. 14 e seguenti della L. 241/90 e s. m.i. e dell'Allegato 1u alla D.G.R. n. IX/761 del 10 novembre 2010"*

e inoltre, considerato che, come riportato al capitolo 2 – Descrizione sintetica degli interventi contenuti nella variante, viene riportato che:

Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509487.E. -

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

1. la proposta di variante ha una natura esclusivamente normativa e riguarda la revisione puntuale delle Norme di Attuazione (NdA) del Piano delle Regole (PdR) e del Piano dei Servizi (PdS) del PGT di Milano.
2. non si ravvisano modifiche infrastrutturali dirette né interventi di trasformazione fisica che interessino la sede o i raccordi dell'Autostrada A35 o delle infrastrutture connesse della rete metropolitana. Tuttavia, la regolamentazione urbanistica comunale potrebbe incidere sulle dinamiche di mobilità sovracomunale e sul traffico di scambio gravitante sulle arterie di penetrazione a servizio del capoluogo;
3. la variante conferma la localizzazione delle Grandi Strutture di Vendita superiori a 10.000 mq esclusivamente nei nodi e nelle piazze di interscambio strategici, subordinandole a strumenti di programmazione negoziata regionale.

tutto ciò premesso la scrivente società, Concessionaria per la progettazione, costruzione e gestione del Collegamento Autostradale di Connessione tra le città di Brescia e Milano, in forza della Convenzione Unica sottoscritta con la Concedente CAL S.p.A. in data 1 agosto 2007, esaminata la documentazione messa a disposizione, considerato che:

- La Società di Progetto Brebemi S.p.A., è Concessionaria per la progettazione, costruzione e gestione del collegamento autostradale Brescia-Milano (A35), giusta convenzione unica di concessione sottoscritta con la concedente Concessioni Autostradali Lombarde S.p.A. in data 1° agosto 2007; l'autostrada in concessione ha una lunghezza di 62,1 km e comprende l'asse autostradale, dalla barriera Castegnato all'interconnessione con la A58 Tangenziale Est Esterna e la strada extraurbana principale denominata Variante di Liscate (A35-VAR), che si estende dalla barriera Liscate sino all'interconnessione con la SP 14 Rivoltana, in comune di Vignate;

- nell'ambito del progetto approvato dal CIPE con delibera 42/2009 del 26 giugno 2009, oltre al raccordo autostradale sono stati realizzati gli interventi di riqualificazione della viabilità ordinaria, atti a garantire il collegamento tra la nuova autostrada e la Città di Milano; in breve detti interventi hanno riguardato:

  - i lavori di riqualificazione della SP103 Cassanese nel tratto compreso tra i comuni di Melzo e Pioltello, per una lunghezza di circa 6,6 km, lungo il corridoio di ingresso a Milano identificato da Via Rombon, Via Porpora fino a Piazzale Loreto; tale riqualificazione ha previsto la realizzazione di carreggiate separate a due corsie per senso di marcia, la realizzazione di svincoli a livelli sfalsati, di una complessa rete di controstrade per il collegamento con la viabilità secondaria oltre che l'interramento completo dell'asse principale in corrispondenza dell'abitato di Pioltello;

  - i lavori di riqualificazione della SP14 Rivoltana, nel tratto compreso tra i comuni di Vignate e Segrate, per una lunghezza di circa 6,9 km lungo il corridoio di ingresso a Milano identificato da Viale Forlanini, Viale Corsica; anche questa riqualificazione ha previsto la realizzazione di carreggiate separate con due corsie per senso di marcia, la realizzazione di svincoli a livelli sfalsati e una complessa rete di controstrade per il collegamento con la viabilità secondaria.

- Entrambe le viabilità sono state consegnate agli Enti territoriali competenti (Città Metropolitana di Milano per quanto riguarda l'asse viario principali e comuni interessati per quanto riguarda le controstrade di accesso agli svincoli).

**Atteso quanto sopra,**

**Società di Progetto Brebemi S.p.A.** , in qualità di concessionario dell'Autostrada A35 Brebemi e soggetto funzionalmente interessato al procedimento, formula le seguenti osservazioni:

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

1. nell'ambito della regolamentazione urbanistica comunale, e in particolare nei procedimenti di pianificazione attuativa e negoziazione per le Grandi Strutture di Vendita (GSV) e per gli Ambiti di Rigenerazione collocati nei nodi di interscambio, vengano prodotte analisi puntuali di impatto sui flussi di traffico di adduzione alla rete autostradale orientatale (A35/TEEM).
2. la Società di Progetto Brebemi S.p.A. sia mantenuta informata in merito a futuri strumenti attuativi che possano interessare i nodi stradali di connessione tra la A35 e la viabilità metropolitana.

La presente comunicazione viene trasmessa anche alla Concedente CAL, che non risulta tra i destinatari dell' avviso, per le sue eventuali determinazioni del caso.

Distinti saluti.

**Mariarosa Marini**

Direzione Tecnica e di Esercizio

Via Flero, 28

25125 Brescia – ITALIA

Centro Direzionale Tre Torri – Torre Nord – 5° Piano

Telefono: +39 030 2926303

Web: www.brebemi.it

Prima di stampare questa e-mail, pensa bene se è proprio necessario farlo.

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

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

A35 Brebemi
ALEATICA

Spett.li
**Comune di Milano**
**Direzione Rigenerazione Urbana**
**Area Pianificazione Urbanistica Generale**
c.a. Direttore
Arch. Marino Bottini
PEC: pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it

E, p.c.
**CAL S.p.A**
**Concessioni Autostradali Lombarde**
P.zza Città di Lombardia, 1
20124 Milano (MI)
PEC: cal@pec.calspa.it
**c.a. Ing. Giacomo Melis**

Prot. SDP-U-2609-039-DE-SGR
Brescia, 11 settembre 2026

OGGETTO: **Collegamento Autostradale di Connessione tra le città di Brescia e Milano.**
**CUP E31B0500039007**
**Procedura di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) riferita alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT)**
**Comunicazione di messa a disposizione del Rapporto Preliminare e convocazione della Conferenza di Verifica.**
**Trasmissione osservazioni.**
*(Rif. Nota Comune di Milano Prot. 0431606.U del 24 luglio 2026)*

Spett.le Amministrazione,

preso atto che con nota trasmessa a mezzo PEC del 24 luglio 2026, Codesta Amministrazione Comunale ha comunicato che:

- *"Con riferimento alla procedura di verifica di assoggettabilità in oggetto per la quale, con determinazione dirigenziale n. 14 del 07/01/2026 sono stati individuati nei soggetti in indirizzo, rispettivamente, i soggetti competenti in materia ambientale, gli enti territorialmente interessati e i soggetti funzionalmente interessati";*
- dal 24 luglio 2026 e fino all'11 settembre 2026, è stato messo a disposizione il Rapporto Preliminare "*ai fini della consultazione ed in vista della presentazione in occasione della seduta della Conferenza di Verifica, tramite pubblicazione sul sito web regionale Sivas, sul sito web del Comune di Milano, nonché depositato*

Capitale Sociale € 71.872.377 i.v. REA N. 455412 – Iscr. Registro Imprese di Brescia – Codice Fiscale e P.Iva 02508160989
Comune di Milano – Prot. 11/09/2026.0509487.E.4 –

Soggetta alla direzione e coordinamento
di ALEATICA SAU

Sede Legale: Via Flero, 28 – 25125 Brescia
Centro Direzionale Tre Torri – Torre Nord – 5° Piano
Tel. 030 2926311 – FAX 030 2897630
E-mail: info@brebemi.it
PEC: sdpbrebemi@legalmail.it

www.brebemi.it

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

*in libera visione, previo appuntamento da prendersi via mail scrivendo all'indirizzo URB.PUGdirezione@comune.milano.it presso gli Uffici comunali di via Sile, 8 al 7° piano (Area Pianificazione Urbanistica Generale – Autorità Procedente) e al 3° piano (Area Risorse Idriche e Igiene Ambientale – Autorità Competente), a far tempo dal* ***24 luglio 2026 fino all' 11 settembre 2026****, con il seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 10:00 alle ore 12:00 e dalle ore 14:30 alle ore 16:00 ed entro lo stesso termine è possibile inviare i propri contributi scritti al seguente indirizzo di posta elettronica: pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it ;*

- I documenti di cui sopra sono consultabili sul sito web regionale Sivas e sul sito web del Comune di Milano anche successivamente alla data di scadenza della pubblicazione;
- Il periodo di messa a disposizione e pubblicazione del Rapporto Preliminare previsto secondo la disciplina vigente di 30 giorni, è stato ulteriormente ampliato oltre il periodo previsto ai fini di assicurare la massima partecipazione possibile al procedimento sia da parte degli Enti e Soggetti competenti che da parte del pubblico. Sono mantenuti fissi i 15 giorni oltre il periodo della pubblicazione entro i quali l'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente assume la decisione di assoggettare o meno la variante alla valutazione ambientale;
- è stata indetta per il giorno 4 settembre 2026 *" in collaborazione con l'Autorità Competente (Area Risorse Idriche e Igiene Ambientale), la* ***Conferenza di Verifica****, ai sensi dell'art. 14 e seguenti della L. 241/90 e s.m.i. e dell'Allegato 1u alla D.G.R. n. IX/761 del 10 novembre 2010"*

e inoltre, considerato che, come riportato al capitolo 2 – Descrizione sintetica degli interventi contenuti nella variante, viene riportato che:

1. la proposta di variante ha una natura esclusivamente normativa e riguarda la revisione puntuale delle Norme di Attuazione (NdA) del Piano delle Regole (PdR) e del Piano dei Servizi (PdS) del PGT di Milano.
2. non si ravvisano modifiche infrastrutturali dirette né interventi di trasformazione fisica che interessino la sede o i raccordi dell'Autostrada A35 o delle infrastrutture connesse della rete metropolitana. Tuttavia, la regolamentazione urbanistica comunale potrebbe incidere sulle dinamiche di mobilità sovracomunale e sul traffico di scambio gravitante sulle arterie di penetrazione a servizio del capoluogo;
3. la variante conferma la localizzazione delle Grandi Strutture di Vendita superiori a 10.000 mq esclusivamente nei nodi e nelle piazze di interscambio strategici, subordinandole a strumenti di programmazione negoziata regionale.

tutto ciò premesso la scrivente società, Concessionaria per la progettazione, costruzione e gestione del Collegamento Autostradale di Connessione tra le città di Brescia e Milano,

Capitale Sociale € 71.872.377 i.v. REA N. 455412 – Iscr. Registro Imprese di Brescia – Codice Fiscale e P.Iva 02508160989

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

in forza della Convenzione Unica sottoscritta con la Concedente CAL S.p.A. in data 1 agosto 2007, esaminata la documentazione messa a disposizione, considerato che:

- La Società di Progetto Brebemi S.p.A., è Concessionaria per la progettazione, costruzione e gestione del collegamento autostradale Brescia-Milano (A35), giusta convenzione unica di concessione sottoscritta con la concedente Concessioni Autostradali Lombarde S.p.A. in data 1° agosto 2007; l'autostrada in concessione ha una lunghezza di 62,1 km e comprende l'asse autostradale, dalla barriera Castegnato all'interconnessione con la A58 Tangenziale Est Esterna e la strada extraurbana principale denominata Variante di Liscate (A35-VAR), che si estende dalla barriera Liscate sino all'interconnessione con la SP 14 Rivoltana, in comune di Vignate;
- nell'ambito del progetto approvato dal CIPE con delibera 42/2009 del 26 giugno 2009, oltre al raccordo autostradale sono stati realizzati gli interventi di riqualificazione della viabilità ordinaria, atti a garantire il collegamento tra la nuova autostrada e la Città di Milano; in breve detti interventi hanno riguardato:
  - i lavori di riqualificazione della SP103 Cassanese nel tratto compreso tra i comuni di Melzo e Pioltello, per una lunghezza di circa 6,6 km, lungo il corridoio di ingresso a Milano identificato da Via Rombon, Via Porpora fino a Piazzale Loreto; tale riqualificazione ha previsto la realizzazione di carreggiate separate a due corsie per senso di marcia, la realizzazione di svincoli a livelli sfalsati, di una complessa rete di controstrade per il collegamento con la viabilità secondaria oltre che l'interramento completo dell'asse principale in corrispondenza dell'abitato di Pioltello;
  - i lavori di riqualificazione della SP14 Rivoltana, nel tratto compreso tra i comuni di Vignate e Segrate, per una lunghezza di circa 6,9 km lungo il corridoio di ingresso a Milano identificato da Viale Forlanini, Viale Corsica; anche questa riqualificazione ha previsto la realizzazione di carreggiate separate con due corsie per senso di marcia, la realizzazione di svincoli a livelli sfalsati e una complessa rete di controstrade per il collegamento con la viabilità secondaria.
- Entrambe le viabilità sono state consegnate agli Enti territoriali competenti (Città Metropolitana di Milano per quanto riguarda l'asse viario principali e comuni interessati per quanto riguarda le controstrade di accesso agli svincoli).

**Atteso quanto sopra,**

**Società di Progetto Brebemi S.p.A.**, in qualità di concessionario dell'Autostrada A35 Brebemi e soggetto funzionalmente interessato al procedimento, formula le seguenti osservazioni:

1. nell'ambito della regolamentazione urbanistica comunale, e in particolare nei procedimenti di pianificazione attuativa e negoziazione per le Grandi Strutture di Vendita (GSV) e per gli Ambiti di Rigenerazione collocati nei nodi di interscambio,

Capitale Sociale € 71.872.377 i.v. REA N. 455412 – Iscr. Registro Imprese di Brescia – Codice Fiscale e P.Iva 02508160989

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

A35 Brebemi
ALEATICA

vengano prodotte analisi puntuali di impatto sui flussi di traffico di adduzione alla rete autostradale orientatale (A35/TEEM).

2. la Società di Progetto Brebemi S.p.A. sia mantenuta informata in merito a futuri strumenti attuativi che possano interessare i nodi stradali di connessione tra la A35 e la viabilità metropolitana.

La presente comunicazione viene trasmessa anche alla Concedente CAL, che non risulta tra i destinatari dell'avviso, per le sue eventuali determinazioni del caso.

Distinti saluti.

**Ing. Giuseppe Mastroviti**

[redacted]

Capitale Sociale € 71.872.377 i.v. REA N. 455412 – Iscr. Registro Imprese di Brescia – Codice Fiscale e P.Iva 02508160989

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

Milano, 11 settembre 2026

Prot.: 1082

L'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali di Milano in qualità di ente pubblico regolamentato dalla Legge n. 3/1976 (e s.m.i.) preposto per legge alla tutela ambientale, paesaggistica e del capitale naturale, interviene nel procedimento di VAS in quanto stakeholder istituzionale direttamente coinvolto nelle dinamiche di transizione ecologica del territorio.

Considerata l'imminente definizione della Variante al PGT, si ritiene auspicabile ed importante per un risultato il più possibile unitario, coerente ed integrato alle diverse scale, che il Rapporto Ambientale e l'intero impianto regolamentare dello strumento urbanistico recepiscano in modo formale, strutturale e vincolante il *Piano del Verde e del Paesaggio* del quale l'Amministrazione Comunale ha presentato pubblicamente le sue *Linee Guida* lo scorso 24 luglio presso la Sala Alessi di Palazzo Marino. Risulta infatti fondamentale che le future scelte di trasformazione territoriali, edilizie e infrastrutturali si armonizzino pienamente con tali indirizzi, assumendo il verde e i servizi ecosistemici non come meri elementi decorativi o compensativi, bensì come invarianti strutturali del disegno urbano. In tale ottica, l'integrazione del Piano del Verde nel PGT deve garantire la misurabilità del bilancio ecologico delle trasformazioni, la salvaguardia della permeabilità dei suoli, il potenziamento della biodiversità, l'incremento quantitativo e qualitativo del patrimonio arboreo e il consolidamento delle reti ecologiche urbane e periurbane.

Tali indirizzi devono integrare le norme di piano per garantire la salvaguardia del suolo, la resilienza climatica e lo sviluppo delle infrastrutture verdi urbane.

Per poter sviluppare una proficua e costante collaborazione e una consultazione tecnica nei successivi passaggi procedurali, si richiede di trasmettere ogni futura comunicazione al seguente indirizzo ufficiale: protocollo.odaf.milano@conafpec.it / odaf@odaf.mi.it

Cordiali saluti.

La Presidente

*Francesca Oggionni*

[redacted]

INFORMATIVA PRIVACY

Le informazioni contenute nella presente comunicazione e nei relativi allegati possono essere riservate e sono, comunque, destinate esclusivamente ai soggetti sopraindicati. La diffusione, distribuzione e/o copiatura del documento trasmesso da parte di qualsiasi soggetto diverso dal destinatario è proibita ai sensi dell'art. 616 c.p. Se avete ricevuto questo messaggio per errore vi preghiamo di distruggerlo e di darcene immediata comunicazione. Il trattamento dei dati personali che l'utilizzatore della presente casella di posta elettronica si trovasse a fare, in funzione del presente messaggio, è effettuato nel rispetto della vigente normativa in materia di protezione dei dati personali (Regolamento Europeo 2016/679).

Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509498.E.1 -

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

**Spett.le**
**COMUNE DI MILANO**
Direzione Rigenerazione Urbana
Area Pianificazione Urbanistica Generale

Via pec

pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it

Via mail
*URB.PUGDirezione@comune.milano.it*

Milano, 11 settembre 2026

**OGGETTO: Procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Strategica Ambientale (VAS) riferita alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT). Osservazioni al rapporto preliminare entro il termine dell'11 settembre 2026, ore 16.00.-**

Egregi Signori,

Vi scriviamo in nome e per conto della nostra assistita, **Gulli RE s.r.l.** (di seguito, "**Gulli**"), per formulare le seguenti osservazioni al rapporto preliminare ambientale (di seguito, il "**Rapporto Preliminare**"), reso disponibile ai fini della consultazione e della presentazione di osservazioni e contributi scritti entro il termine dell'11 settembre 2026, ore 16.00.

*

**Sulle tappe salienti dell'intervento di riqualificazione e di valorizzazione.-**

Gulli RE s.r.l. è proprietaria del complesso immobiliare sito in Milano, via Tommaso Gulli n. 14 (di seguito, per brevità, anche il "**Complesso Immobiliare**").

Il Complesso Immobiliare è stato oggetto di un articolato *iter* di riqualificazione e valorizzazione, le cui fasi salienti possono essere sintetizzate come segue:

- **in data 11 marzo 2022**, l'Istituto Suore Serve di Maria Addolorata – dante causa di Gulli, che è subentrata nella titolarità dell'area in forza di atto di compravendita del 30 giugno 2022 – ha presentato SCIA alternativa a permesso di costruire ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. n. 380/2001 (P.G. 143886/2022, Prog. 1408/2022), condizionata e con atto d'obbligo, successivamente integrata in data 8 aprile 2022, avente ad oggetto un intervento di ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione dell'edificio esistente, nel recupero della S.L. esistente e legittimamente edificata, nel relativo ampliamento mediante ricorso a diritti edificatori perequati e nella ricostruzione di un nuovo complesso a destinazione residenziale;
- **in data 14 aprile 2022**, la Commissione per il Paesaggio ha espresso parere negativo (seduta n. 14); a seguito delle integrazioni documentali protocollate in data 16 agosto 2022 (prot. 0435678), la medesima Commissione ha successivamente espresso parere favorevole in data 12 gennaio 2023;

Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509504.E.3 -



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

- nelle more della definizione del procedimento, sono emerse inchieste della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Milano a carico di operatori privati e dipendenti comunali, nell'ambito delle quali è stata contestata la natura abusiva di opere precedentemente autorizzate. A valle delle note Delib. G.C. n. 199/2024 e delle disposizioni di servizio nn. 3 e 4/2024, con provvedimento notificato in data 24 dicembre 2024, il Comune ha dichiarato l'inammissibilità della SCIA condizionata, diffidando Gulli dall'intraprendere le opere oggetto della medesima SCIA (per la quale, peraltro, non erano state ancora sciolte le condizioni), pena l'applicazione delle misure sanzionatorie previste dal Titolo IV del D.P.R. n. 380/2001.

Avverso il predetto provvedimento, Gulli ha tempestivamente proposto ricorso dinanzi al TAR Lombardia, chiedendone l'annullamento. Nelle more della definizione del giudizio, Gulli ha comunque presentato, **in data 8 agosto 2025** – e dunque da oltre un anno – una proposta preliminare di piano attuativo, attualmente in fase di avanzata istruttoria da parte della Direzione Pianificazione Urbanistica Generale.

Ciò premesso, nella ragionevole aspettativa che il procedimento edilizio in essere possa trovare compiuta definizione a valle dell'adozione e dell'approvazione della proposta di piano attuativo sopra richiamata, si ritiene doveroso formulare le seguenti osservazioni in ordine al Rapporto Preliminare.

***

**OSSERVAZIONE 1.-**

**In via preliminare e del tutto principale**, si ritiene di dover proporre la revisione delle norme transitorie delle NdA del Piano delle Regole del PGT.

In particolare, i procedimenti complessi già radicati e in avanzata istruttoria al momento della adozione della variante di Piano, quale è quello di specie, in conformità ai principi di efficienza e di efficacia dell'azione amministrativa, meritano di essere oggetto di una disciplina speciale che consenta la definizione del relativo procedimento nel rispetto delle regole urbanistiche e amministrative vigenti al momento della presentazione delle relative domande e svolgimento delle connesse procedure di istruttoria amministrativa.

Alla luce di tutte le considerazioni sopra svolte,

**si chiede**

**di modificare la tavola R.03 del Piano delle Regole del P.G.T.** prevedendo che tutti i comparti oggetto di una proposta di piano attuativo in corso di istruttoria siano individuati dalle relative tavole alla stregua di ambiti in "***norma transitoria***", per i quali – sino al completamento del relativo iter – continuino ad applicarsi le norme urbanistiche generali vigenti alla data di presentazione della domanda di piano urbanistico attuativo.

*** *** *** *** *** ***

**Fermo il carattere preliminare e del tutto principale dell'osservazione che precede, in considerazione dell'apporto partecipativo e preliminare delle suddette osservazioni nell'ambito della procedura di valutazione strategica ambientale, si ritiene di poter – in ogni caso – svolgere anche le seguenti osservazioni.**

Il Rapporto Preliminare prevede che, per i Tessuti ad impianto aperto – quale è quello di specie –, l'Area interna all'isolato corrisponda "*all'intera area libera o occupata anche parzialmente da costruzioni interamente compresa entro l'isolato definito come ambito delimitato dallo spazio pubblico o di uso pubblico*". Con riguardo alla regola morfologica applicabile nel caso di specie, il Rapporto Preliminare precisa altresì che, per edificare in tale Area, è obbligatorio verificare che la linea di altezza del nuovo edificio e degli edifici preesistenti non sia superiore alla distanza tra gli stessi (nel rispetto della regola dei 45°), fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente. È inoltre richiesto il mantenimento degli allineamenti prevalenti dell'isolato in rapporto allo spazio pubblico.



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

L'applicazione della regola sopra citata determina che il progetto dell'intervento alla base **sia** della SCIA dichiarata inammissibile **sia** della proposta in piano attuativo in corso di avanza istruttoria sia discostamento alla nuova norma morfologica di riferimento (mentre fino ad ora è sempre stato istruito e valutato alla stregua di un progetto conforme alla norma morfologica), visto che l'altezza di progetto, si attesta sui 53,47 m.s.l., risultando così superiore alla distanza tra gli edifici di progetto e quella degli edifici preesistenti adiacenti.

Ciò premesso, e fermo restando il carattere preliminare e del tutto principale dell'Osservazione 1 che precede, si ritiene di poter formulare – in chiave partecipativa e nell'ottica di contribuire costruttivamente alla definizione della disciplina normativa in itinere – anche le seguenti ulteriori osservazioni.

*** *** ***

**OSSERVAZIONE 2.-**

Devesi, anzitutto, evidenziare che le indicazioni contenute nel Rapporto Preliminare risultano alquanto oscure e di non agevole interpretazione nella parte in cui si riferiscono ai criteri per la misurazione della distanza tra l'edificio di progetto e gli edifici preesistenti, nonché per il calcolo della "*prevalenza*" dell'allineamento sullo spazio pubblico, rischiando di determinare una situazione di incertezza normativa e applicativa, potenzialmente idonea a paralizzare i procedimenti in corso e ad alimentare il contenzioso tra gli operatori, l'Amministrazione e i terzi.

Alla luce di tutte le considerazioni sopra svolte,

**si chiede**

**di chiarire** espressamente che la distanza tra gli edifici deve essere misurata tracciando una retta perpendicolare tra le pareti perimetrali delle porzioni di massimo ingombro dell'edificio di progetto e le corrispondenti porzioni di massimo ingombro degli edifici preesistenti, con espressa esclusione di balconi, aggetti e altri corpi sporgenti;

- **di chiarire** che la prevalenza dell'allineamento deve essere calcolata verificando la situazione di allineamento rispetto agli edifici e/o alle costruzioni posti all'interno dell'isolato, ancorando la relativa valutazione al raggiungimento della soglia del 50% dell'allineamento complessivo;

- **di predisporre e di allegare alla normativa tecnica di futura adozione** apposite tavole grafiche esplicative, sul modello di quelle già predisposte per la definizione delle FAQ relative alle norme morfologiche, al fine di chiarire e definire l'esatta portata applicativa della disciplina in esame, così da garantire un confronto proattivo e realmente partecipativo sui contenuti di una normativa destinata a rivestire un ruolo centrale nello sviluppo delle future trasformazioni urbane del territorio.

*** *** ***

**OSSERVAZIONE 3.-**

Il Rapporto Preliminare – al capitolo 2, nell'ambito della descrizione delle principali modifiche normative oggetto della variante – indica testualmente che "*il discostamento rispetto alle norme morfologiche non sarà più valutato dalla Commissione per il Paesaggio*". Trattasi di una previsione di significativo rilievo, in quanto incide direttamente sulle competenze e sulle attribuzioni degli organi comunali chiamati a pronunciarsi in ordine alla conformità degli interventi edilizi alle prescrizioni morfologiche del Piano delle Regole.

La disposizione, nella sua attuale formulazione, risulta obiettivamente poco chiara e suscettibile di ingenerare incertezze interpretative e applicative di non poco momento. Essa dovrà pertanto essere compiutamente sviluppata e definita nel *corpus normativo* della disciplina tecnica di futura adozione, con specifico riguardo sia all'individuazione dell'organo o dell'ufficio competente a valutare il



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

discostamento in luogo della Commissione per il Paesaggio, sia alle modalità procedimentali attraverso le quali tale valutazione dovrà essere condotta.

Nondimeno, ad avviso della scrivente, la ratio della previsione contenuta nel Rapporto Preliminare VAS dovrebbe risiedere nella circostanza che, secondo la vigente disciplina delle modalità attuative degli interventi edilizi, il discostamento rispetto alle norme morfologiche prescritte dal Piano delle Regole presuppone il ricorso al piano attuativo ovvero, quantomeno, al permesso di costruire convenzionato. Orbene, entrambi tali strumenti – per loro stessa natura e per espressa previsione normativa – fondano e presuppongono una competenza decisionale in capo alla Giunta Comunale, la quale è l'organo istituzionalmente chiamato a valutare, in sede di approvazione dello strumento attuativo o di rilascio del permesso di costruire convenzionato, la coerenza complessiva dell'intervento con gli obiettivi urbanistici, paesaggistici e di governo del territorio perseguiti dall'Amministrazione.

Ciò premesso, in chiave collaborativa e nell'ottica di contribuire costruttivamente alla definizione della disciplina normativa di futura adozione, si ritiene di poter formulare le seguenti considerazioni, finalizzate a salvaguardare al contempo l'efficienza e la coerenza dell'azione amministrativa, il legittimo affidamento degli operatori privati e la certezza dei tempi procedimentali, evitando cortocircuiti e potenziali conflitti tra organi che potrebbero determinare un indebito e ingiustificato prolungamento dei procedimenti, con inutile dispendio di risorse pubbliche e private e con pregiudizio per la qualità stessa delle trasformazioni urbane che la variante intende promuovere.

In particolare, alla luce delle considerazioni che precedono,

**si chiede**

- **di introdurre**, nell'ambito della disciplina normativa di futura adozione, **un meccanismo di raccordo istituzionale e di semplificazione procedimentale** tra le competenze della Commissione per il Paesaggio e quelle della Giunta Comunale in caso di discostamento dalla norma morfologica nell'ambito di interventi soggetti a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato, specificando:

***(i)*** che il parere della Commissione per il Paesaggio in ordine al discostamento dalla norma morfologica non abbia carattere vincolante, bensì natura meramente consultiva, atteso che – come sopra argomentato – la valutazione finale in ordine alla compatibilità complessiva dell'intervento con gli obiettivi urbanistici e paesaggistici dell'Amministrazione compete istituzionalmente alla Giunta Comunale, in sede di approvazione dello strumento attuativo, ovvero di rilascio del permesso di costruire convenzionato;

***(ii)*** che, ove la Commissione per il Paesaggio esprima (a) parere positivo con richiesta di integrazioni o con prescrizioni, (b) parere sospensivo o interlocutorio, ovvero (c) parere negativo, l'operatore abbia il diritto di richiedere alla Giunta Comunale – quale organo titolare della competenza decisionale finale in ordine all'approvazione degli strumenti attuativi e dei permessi di costruire convenzionati – di pronunciarsi sulla proposta di piano attuativo sotto il profilo del discostamento rispetto alla norma morfologica. La Giunta Comunale dovrà pronunciarsi entro il termine perentorio di trenta (30) giorni dalla presentazione della proposta, corredata della documentazione prevista dalla normativa di PGT, e la relativa decisione sarà vincolante ai fini della successiva adozione della proposta di piano attuativo;

***(iii)*** che, in ogni caso, la Giunta Comunale, nell'esercizio della propria competenza decisionale, sia tenuta a motivare espressamente le ragioni dell'eventuale dissenso rispetto al parere della Commissione per il Paesaggio, così garantendo la trasparenza del processo decisionale, l'unitarietà e la coerenza della valutazione complessiva dell'intervento sotto il profilo urbanistico, edilizio e paesaggistico, nonché il pieno rispetto dei principi di buon andamento, imparzialità e ragionevolezza dell'azione amministrativa sanciti dall'art. 97 della Costituzione.

***** *** *****



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

**OSSERVAZIONE 4.-**

Il vigente PGT, con specifico riferimento ai piani attuativi promossi su iniziativa dei soggetti privati, all'art.11, comma 4, lettere a) e b), delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, impone l'obbligo di reperire una quota significativa di dotazioni territoriali – nella misura del 50% della Superficie Territoriale, percentuale ridotta al 30% per gli interventi ricadenti all'interno degli ambiti di rigenerazione, con espressa esclusione degli ambiti di rigenerazione ambientale – all'interno del perimetro del piano medesimo, precludendo in radice il ricorso alla monetizzazione quale modalità alternativa di assolvimento dell'obbligo. La variante parziale di PGT prevede – addirittura – un irrigidimento di questa previsione, eliminando la riduzione al 30% per i piani attuativi in Ambito di Rigenerazione Urbana, quale è quello di specie.

Trattasi di disposizione con ogni evidenza pensata per gli ambiti con Superficie Territoriale maggiore di 20.000 mq, ma che, qualora applicata ad aree di più ridotte dimensioni, rischia:

- sotto un primo profilo, di rendere estremamente gravosa, se non di fatto impraticabile, la concreta realizzazione dell'intervento edilizio e urbanistico, comprimendo in misura irragionevole e sproporzionata la capacità edificatoria del comparto e vanificando la stessa finalità di rigenerazione e di riqualificazione urbana perseguita dal piano;

- sotto un secondo e concorrente profilo, di determinare l'acquisizione al patrimonio comunale di porzioni di superficie frammentate, di ridotta estensione e di difficile fruibilità pubblica, con il risultato paradossale di non apportare alcun effettivo beneficio alla collettività in termini di qualità e di funzionalità delle dotazioni territoriali, frustrando così la stessa ratio dell'obbligo di cessione in sito.

Giova, peraltro, evidenziare che la problematica in esame è stata già oggetto di specifica attenzione da parte della stessa Amministrazione comunale, la quale – nell'ambito delle Linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico-edilizia, approvate con deliberazione di Giunta Comunale n. 552 del 7 maggio 2025, e delle correlate indicazioni applicative contenute nella Determinazione Dirigenziale n. 4192 del 27 maggio 2025 – ha espressamente riconosciuto l'esigenza di modulare e differenziare la disciplina del reperimento delle dotazioni territoriali in funzione delle caratteristiche dimensionali dell'ambito di intervento. Tale circostanza conferma, ad avviso della scrivente, la fondatezza e la ragionevolezza della presente osservazione, che si pone in piena coerenza con l'indirizzo già espresso dall'Amministrazione e ne sollecita la traduzione in una disposizione normativa di carattere generale, idonea a garantire certezza applicativa e parità di trattamento tra gli operatori.

Alla luce di quanto precede, e tenuto conto che il paragrafo 2 del Rapporto Preliminare non affronta la questione in esame, limitandosi a trattare il tema della dotazione territoriale nell'ambito dei soli piani attuativi con Superficie Territoriale superiore a 20.000 mq,

**si chiede**

**di chiarire** che l'obbligo di reperimento in sito di una determinata percentuale di dotazioni territoriali mediante cessione o asservimento trovi applicazione esclusivamente in relazione ai piani attuativi riguardanti aree con Superficie Territoriale superiore a 20.000 mq, consentendo, per i piani attuativi insistenti su aree di dimensioni inferiori o pari a tale soglia, di reperire le dotazioni dovute anche integralmente mediante le diverse modalità previste dal PGT;

- **di stabilire** altresì che, con specifico riguardo ai piani attuativi insistenti su comparti aventi Superficie Territoriale inferiore o pari a 20.000 mq, **non trovi applicazione la prescrizione di cui all'art. 11, comma 4, lettera c), delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi**, relativa all'obbligo di garantire un indice di permeabilità non inferiore al 30% della Superficie Territoriale, atteso che l'imposizione di tale vincolo su aree di ridotta estensione risulterebbe incompatibile con la concreta fattibilità dell'intervento e con il perseguimento degli obiettivi di rigenerazione urbana sottesi alla disciplina di piano.



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

*** *** ***

**OSSERVAZIONE 5.-**

Nel paragrafo 2 del Rapporto Preliminare si indica in modo alquanto oscuro ed enigmatico - senza ulteriori precisazioni e chiarimenti – che "*viene riconsiderata la realizzazione di superfici accessorie relative allo scostamento dalle indicazioni morfologiche*".

Occorre al riguardo considerare che il vigente PGT, all'art. 6, comma 8, delle NdA del Piano delle Regole, dispone che *"non è possibile procedere con modifica delle indicazioni morfologiche previste dal piano agli articoli 19, 21 e 23 nei casi di … realizzazione di superfici accessorie (SA)"*.

Questa previsione ha generato diverse criticità interpretative che hanno portato l'Amministrazione a dover emanare una specifica FAQ. In particolare, detta FAQ ha chiarito che "in caso di intervento con riutilizzo di SL esistente, per 'realizzazione di Superfici accessorie (SA)' di cui all' art. 6 comma 8 lett. b, si intendono le Superfici Accessorie aggiuntive rispetto a quelle calcolate come esistenti. Le superfici accessorie (SA) che non implicano una variazione delle indicazioni morfologiche quali balconi, logge, terrazze, ballatoi, nonché le cantine, i locali tecnici e gli spazi per la sosta e manovra se posti ai piani interrati, sono liberamente realizzabili".

Ciò premesso, si osserva che, nella misura in cui la variante normativa in itinere intende subordinare gli interventi che comportino un discostamento rispetto alle indicazioni morfologiche del Piano delle Regole al ricorso alla pianificazione attuativa ovvero, quantomeno, al permesso di costruire convenzionato, viene meno la stessa ragion d'essere della limitazione di cui all'art. 6, comma 8, lettera b), delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole. Il ricorso allo strumento attuativo o al permesso di costruire convenzionato implica, infatti, per sua stessa natura, una valutazione complessiva e approfondita dell'intervento da parte dell'Amministrazione comunale – e, in ultima istanza, della Giunta Comunale – che rende del tutto superflua e ridondante la permanenza di un divieto aprioristico e generalizzato di realizzazione di nuove Superfici Accessorie quale condizione per l'ammissibilità del discostamento morfologico. Si sollecita, pertanto, l'eliminazione delle predette previsioni limitative, le quali, con specifico riguardo alle trasformazioni urbanistiche assoggettate a piano attuativo, si rivelerebbero a maggior ragione statuizioni prive di una chiara e intellegibile ratio urbanistico-edilizia, idonee unicamente a generare ulteriori e ingiustificate criticità interpretative e applicative, senza apportare alcun reale beneficio in termini di qualità della trasformazione urbana o di tutela dell'interesse pubblico.

A ciò si aggiunga una considerazione di carattere sistematico che appare dirimente: la previsione di cui all'art. 6, comma 8, lettera b), delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole – nella parte in cui vieta la realizzazione di nuove Superfici Accessorie in caso di discostamento dalle indicazioni morfologiche – non può in ogni caso trovare legittima applicazione con riguardo agli interventi di nuova costruzione che impieghino ex novo diritti edificatori ricompresi nell'indice territoriale unico, ovvero diritti edificatori perequati, ovvero ancora bonus edificatori riconosciuti in deroga alla disciplina di piano, come nel caso di specie. La norma in questione, per la sua stessa formulazione e per la ratio che la sottende, deve ritenersi circoscritta ai soli interventi di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia, nei quali il parametro di riferimento è costituito dall'edificato preesistente e dalle relative consistenze. Nei casi di nuova costruzione o, comunque, di ampliamento dell'edificato esistente – quale è quello oggetto della presente osservazione – l'impiego ex novo dei diritti edificatori presuppone ontologicamente e necessariamente la realizzazione di nuove Superfici Accessorie, le quali costituiscono componente fisiologica e imprescindibile di qualsiasi organismo edilizio di nuova edificazione. Pretendere di applicare il divieto di realizzazione di nuova Superficie Accessoria anche a tali fattispecie condurrebbe all'esito paradossale e manifestamente irragionevole di impedire la concreta attuazione dei diritti edificatori legittimamente spettanti all'operatore, in palese contrasto con i principi di proporzionalità e di ragionevolezza dell'azione amministrativa.

Alla luce delle considerazioni che precedono

**si chiede**



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

- **di eliminare la lettera b dell'art. 6, comma 8, delle NdA del Piano delle Regole di PGT** nella parte afferente al divieto di nuove superfici di SA in caso di discostamento dalle regole morfologiche applicabili.

*** *** *** *** *** *** *** *** ***

Confidando che le considerazioni sopra esposte possano offrire un contributo utile e costruttivo nell'ambito del presente procedimento, si ringrazia per l'attenzione riservata alle osservazioni e ai suggerimenti che precedono, formulati nell'intento di contribuire al miglioramento e alla maggiore chiarezza della disciplina urbanistica oggetto di variante, nell'interesse tanto dell'Amministrazione quanto degli operatori del settore. Si insiste, pertanto, con fiducia nell'accoglimento delle istanze formulate, restando a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento, approfondimento o confronto che codesta Amministrazione dovesse ritenere opportuno.

[redacted]

La presente viene sottoscritta e fatta propria anche dal legale rappresentante di Gulli RE s.r.l., Arch. Stefano Ubaldo Rogari

Si allegano le copie fotostatiche delle carte di identità.

[redacted]



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

Osborne Clarke

**Spett.le**
**COMUNE DI MILANO**
Direzione Rigenerazione Urbana
Area Pianificazione Urbanistica Generale

Via pec

pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it

Via mail
*URB.PUGDirezione@comune.milano.it*

Milano, 11 settembre 2026

**OGGETTO: Procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Strategica Ambientale (VAS) riferita alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.). Osservazioni al rapporto preliminare entro il termine dell'11 settembre 2026, ore 16.00.-**

Egregi Signori,

Vi scriviamo in nome e per conto della nostra assistita, **Fintek S.p.A.** (di seguito, "**Fintek**"), per svolgere le seguenti osservazioni al rapporto preliminare ambientale (di seguito, "**Rapporto Preliminare**") messo a disposizione ai fini della consultazione e della presentazione di osservazioni e contributi scritti fino all'11 settembre 2026, ore 16.00.

*

Fintek S.p.A. è proprietaria di un complesso immobiliare sito a Milano in viale Monza n. 18/22, oggetto di provvedimenti vigenti che, come già noto a codesta spettabile Amministrazione comunale, sono stati perfezionati a fronte di articolati procedimenti amministrativi e con un particolare **sforzo** sia in termini di **risorse finanziarie** sia in termini di **attività consulenziale e di progettazione** da parte della medesima Fintek.

In particolare, al fine di ripercorrere brevemente le tappe che hanno scandito questo articolato percorso, riteniamo di poter svolgere le seguenti considerazioni.

La vicenda di cui ci si occupa prende avvio nel marzo 1990, allorché Fintek ha acquisito la proprietà dell'area sita in Comune di Milano, viale Monza 18/22 (di seguito, l'"***Immobile***").

Sul piano urbanistico, l'Immobile ricade nella zona classificata come B2 dal previgente P.R.G., a suo tempo interessata dalla variante urbanistica generale di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 dell'11 dicembre 2008, la quale – in particolare – ha previsto un azzonamento "*R*" (zone residenziali) e ha assoggettato l'Immobile alla modalità di intervento della concessione edilizia convenzionata "*PCc 3 (Permesso di Costruire convenzionato ai sensi della L.R. n. 12/2005)*".

Entro il termine di due anni dalla pubblicazione del P.G.T. sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia avvenuta in data 21 novembre 2012 e, precisamente, in data 17 luglio 2013, Fintek ha



Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509507.E.1 -

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

presentato allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano **istanza per il convenzionamento planivolumetrico** e per l'effetto, l'Immobile è soggetto alla disciplina urbanistica e normativa prevista dal previgente P.R.G., come modificato per effetto della citata deliberazione del Consiglio Comunale n.55 dell'11 dicembre 2008.

Pertanto, nel caso di specie, trova applicazione il vigente art. 52 del Piano delle Regole secondo cui "*per gli immobili ricadenti … nelle 'Zone B di recupero' (cd. "B2") del PRG del 1980 e s.m.i., … Le istanze di convenzionamenti planivolumetrici, sono fatte salve a condizione che entro tre mesi dalla data di pubblicazione della presente variante al PGT l'operatore abbia rinnovato l'interesse alla citata istanza presentando una richiesta di Permesso di Costruire completa di tutta la documentazione prevista dalla relativa normativa, con la precisazione che il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla stipula della relativa convenzione. In tali casi continuano ad applicarsi le previsioni e le disposizioni generali ed attuative vigenti per la predetta … "Zone B di recupero" (cd. "B2") al momento della presentazione dell'istanza di convenzionamento, ivi compresa la definizione dei parametri urbanistici*".

In seguito, **con determinazione dirigenziale n. 5151 del 27 luglio 2020**, lo Sportello Unico del Comune di Milano ha approvato lo schema dell'atto di convenzionamento tra Fintek e il Comune di Milano ai sensi dell'art. 39 del Regolamento Edilizio. Pertanto, in data 28 luglio 2020, è stata stipulata la relativa convenzione, **trascritta presso la Conservatoria di Milano 1 il 3 agosto 2020, Reg. Gen. 51857, Reg. Part. 33232**.

Conseguentemente, alla luce del vigente PGT, il complesso immobiliare rimane soggetto alle disposizioni contenute nel P.R.G., di cui alla variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.55 dell'11 dicembre 2008, nonché al disposto del Regolamento Edilizio del Comune di Milano, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 20 luglio 1999.

Da ultimo, in data 26 luglio 2022, è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 134, avente ad oggetto un intervento di nuova costruzione articolato su più corpi di fabbrica, con altezze variabili fino a 10 piani fuori terra, oltre alla previsione di sottotetti senza permanenza di persone; successivamente prorogato nei termini di validità e di efficacia in conformità al disposto di cui all'art. 10-*septies* del D.L. n. 21/2022.

Si sottolinea per altro, che nelle more dei termini della Convenzione sottoscritta, era stata presentata in data 28 ottobre 2020 – PG 0425951/2020, istanza per manomissione di suolo pubblico per la riqualificazione della porzione di viabilità di accesso al lotto, nello specifico via Guinizelli, e che i preposti uffici comunali avevano rilasciato autorizzazione in data 11 maggio 2021.

***

Tutto ciò premesso, si ritiene di formulare la seguente **OSSERVAZIONE**, volta a sollecitare la revisione delle norme transitorie delle N.d.A. del Piano delle Regole del PGT con specifico riguardo alla disciplina degli ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati di cui all'art. 52 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole del vigente P.G.T., nella parte in cui esse illegittimamente escludono dall'applicazione della clausola di salvaguardia le zone B di recupero.

Si ritiene, infatti, che le predette zone B di recupero - laddove attuate nei termini di legge, interessate da una convenzione urbanistica già sottoscritta e tuttora vigente, la cui attuazione sia prevista a mezzo di titoli edilizi efficaci e in corso di validità - debbano essere necessariamente ricomprese nella norma transitoria di P.G.T.- Per tali ambiti devono pertanto continuare "*ad applicarsi le previsioni e le disposizioni generali ed attuative vigenti per la predetta … 'Zone B di recupero' (cd. 'B2') al momento della presentazione dell'istanza di convenzionamento, ivi compresa la definizione dei parametri urbanistici*", come espressamente previsto dall'art. 52, co. 8, ultimo periodo, delle NdA del Piano delle Regole del P.G.T.-

La suddetta precisione si rende necessaria in ragione di molteplici e concorrenti principi cardine dell'ordinamento amministrativo, la cui violazione – oltre a determinare l'illegittimità della variante nella parte de qua – esporrebbe il Comune di Milano a significative responsabilità risarcitorie nei confronti degli operatori che hanno fatto legittimo affidamento sulla stabilità del quadro normativo e convenzionale vigente.



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

**In primo luogo**, viene in rilievo il principio di tutela del legittimo affidamento, oggi positivizzato nell'art.1, comma 2-*bis*, della L. n. 241/1990, il quale impone alla Pubblica Amministrazione di non frustrare le aspettative ragionevolmente ingenerate nei confronti del privato. Invero, l'operatore che – seguendo interamente l'*iter* procedurale imposto dall'art. 52 delle N.d.A. del Piano delle Regole del P.G.T. – abbia regolarmente presentato l'istanza di convenzionamento nei termini prescritti, sottoscritto la convenzione urbanistica con contestuale assunzione di obbligazioni verso il Comune, cessione di aree e prestazione di garanzie fideiussorie, e infine ottenuto il rilascio del titolo edilizio ancora in corso di validità, ha maturato il massimo grado di affidamento qualificato riconoscibile nell'ambito dei rapporti tra privato e Pubblica Amministrazione. Un affidamento che, per la sua intensità e per il grado di consolidamento raggiunto, non può essere legittimamente sacrificato da una sopravvenienza normativa di carattere generale (sul punto, cfr. Consiglio di Stato, Sez. IV, 18 dicembre 2023, n. 10976, secondo cui: "*la situazione del privato rimane 'consolidata' da atti – convenzionali – di attuazione degli strumenti urbanistici generali, in forza dei quali si genera l'affidamento, cioè l'aspettativa che il successivo comportamento dell'affidante sia coerente con quello che, in precedenza, ha generato l'altrui fiducia*").

**In secondo luogo**, l'esclusione delle zone B2 convenzionate dalla norma transitoria si tradurrebbe in una sostanziale modifica unilaterale del contenuto degli impegni già assunti in sede convenzionale, in palese violazione del principio di buona fede oggettiva e del vincolo sinallagmatico che caratterizza la convenzione urbanistica. Tali impegni, infatti, vincolano tanto il privato quanto la Pubblica Amministrazione all'adempimento degli obblighi reciprocamente assunti: il privato ha già adempiuto alle proprie prestazioni – cessione di aree, corresponsione di oneri, prestazione di garanzie – confidando nella stabilità del quadro normativo che ha costituito il presupposto essenziale della convenzione medesima. Consentire all'Amministrazione di modificare unilateralmente tale quadro equivarrebbe a svuotare di contenuto il rapporto convenzionale, con conseguente violazione degli artt. 11 e 1, comma 2-bis, della L. n. 241/1990, nonché dei principi generali in materia di obbligazioni e contratti della Pubblica Amministrazione.

Alla luce di tutte le considerazioni che precedono e dei principi sopra richiamati,

**si chiede**

- **di specificare e articolare** la normativa tecnica di futura adozione **prevedendo il mantenimento, all'interno del regime transitorio** di cui all'art. 52, comma 1, delle N.d.A. del Piano delle Regole del P.G.T., di tutte le Zone B di recupero (cd. "*B2*") per le quali, alla data di adozione della presente variante al P.G.T., risulti già sottoscritta la relativa convenzione urbanistica e già rilasciato il titolo edilizio ancora in corso di validità, in modo che possa continuare ad applicarsi la disciplina urbanistica e regolamentare posta a fondamento della convenzione sottoscritta e dei relativi di attuazione ove rilasciati o comunque perfezionatesi a norma di legge.

*** *** *** *** *** *** *** *** ***

Confidando che le considerazioni sopra esposte possano offrire un contributo utile e costruttivo nell'ambito del presente procedimento, si ringrazia per l'attenzione riservata alle osservazioni e ai suggerimenti che precedono, formulati nell'esclusivo intento di contribuire al miglioramento e alla maggiore chiarezza della disciplina urbanistica oggetto di variante, nell'interesse tanto dell'Amministrazione quanto degli operatori del settore, insistendo con fiducia nell'accoglimento delle istanze formulate e restando a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento, approfondimento o confronto che codesta Amministrazione dovesse ritenere opportuno.

[redacted]

La presente viene sottoscritta e fatta propria anche dal legale rappresentante di Fintek S.p.A., Dott. Alessandro Giuseppe Bertani.



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

Si allegano le copie fotostatiche delle carte di identità.

[redacted]

FINTEK S.p.A.
P.le Libia, 1
20135 MILANO
P.IVA 04606860155



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

Osborne Clarke

**Spett.le**
**COMUNE DI MILANO**
Direzione Rigenerazione Urbana
Area Pianificazione Urbanistica Generale

Via pec

pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it

Via mail
*URB.PUGDirezione@comune.milano.it*

Milano, 11 settembre 2026

**OGGETTO: Procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Strategica Ambientale (VAS) riferita alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT). Osservazioni al rapporto preliminare entro il termine dell'11 settembre 2026, ore 16.00.-**

Egregi Signori,

Vi scriviamo in nome e per conto della nostra assistita, **Tecnidea S.p.A.** (di seguito, "**Tecnidea**"), per svolgere le seguenti osservazioni al rapporto preliminare ambientale (di seguito, "**Rapporto Preliminare**") messo a disposizione ai fini della consultazione e della presentazione di osservazioni e contributi scritti fino all'11 settembre 2026, ore 16.00.

*

Tecnidea è proprietaria di un immobile sito a Milano in via del Progresso n. 6/10, oggetto di provvedimenti vigenti che, come già noto a codesta spettabile Amministrazione comunale, sono stati perfezionati a fronte di articolati procedimenti amministrativi e con un particolare sforzo sia in termini di risorse finanziarie sia in termini di attività consulenziale e di progettazione da parte della medesima Fintek.

Al fine di ripercorrere sinteticamente le tappe salienti di questo lungo e articolato processo, si espongono le seguenti considerazioni.

La vicenda di cui ci si occupa prende avvio nel marzo 1990, allorché Tecnidea S.p.A. (già Gialma S.r.l.) ha acquisito la proprietà delle aree site in via del Progresso 6/10 a Milano (di seguito, l'"***Immobile***").

Sul piano urbanistico, l'Immobile è incluso nella zona classificata come zona B di recupero R. 2.9, interessata dalla variante urbanistica generale approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 dell'11 dicembre 2008, la quale – in particolare – ha previsto un azzonamento "*R*" (zone residenziali) e ha assoggettato l'Immobile alla modalità di intervento della concessione edilizia convenzionata "*PCc 3 (Permesso di Costruire convenzionato ai sensi della L.R. n. 12/2005)*".

Entro il termine di due anni dalla pubblicazione del P.G.T. sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia avvenuta in data 21 novembre 2012 e, precisamente, in data 12 agosto 2014, Tecnidea ha presentato allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano **istanza per il convenzionamento**



Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509515.E.1 -

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

**planivolumetrico** e per l'effetto, l'Immobile è soggetto alla disciplina urbanistica e normativa prevista dal previgente P.R.G., come modificato dalla citata deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 dell'11 dicembre 2008.

Pertanto, nel caso di specie, trova applicazione l'art. 52 del Piano delle Regole della variante generale di P.G.T., pubblicata in data 5 febbraio 2020, e, quindi, da allora efficace, secondo cui "*per gli immobili ricadenti … nelle 'Zone B di recupero' (cd. "B2") del PRG del 1980 e s.m.i., … Le istanze di convenzionamenti planivolumetrici, sono fatte salve a condizione che entro tre mesi dalla data di pubblicazione della presente variante al PGT l'operatore abbia rinnovato l'interesse alla citata istanza presentando una richiesta di Permesso di Costruire completa di tutta la documentazione prevista dalla relativa normativa, con la precisazione che il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla stipula della relativa convenzione. In tali casi continuano ad applicarsi le previsioni e le disposizioni generali ed attuative vigenti per la predetta … "Zone B di recupero" (cd. "B2") al momento della presentazione dell'istanza di convenzionamento, ivi compresa la definizione dei parametri urbanistici*".

Successivamente, con determinazione dirigenziale n. 742 del 3 febbraio 2020, lo Sportello Unico ha approvato lo schema dell'atto di convenzionamento tra Tecnidea e il Comune di Milano ai sensi dell'art.39 del Regolamento Edilizio e, il giorno successivo, in data 4 febbraio 2020 è stata stipulata la relativa convenzione, trascritta presso la Conservatoria di Milano 1 il 26 febbraio 2020, Reg. Gen. 15166, Reg. Part. 9356, e che per effetto dell'art. 10-*septies* del D.L. 21/2022 deve intendersi ancora in corso di validità.

Conseguentemente, l'Immobile rimane soggetto alle disposizioni contenute nel P.R.G., di cui alla variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.55 dell'11 dicembre 2008, nonché al disposto del Regolamento Edilizio del Comune di Milano, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 20 luglio 1999.

In data 16 novembre 2020, Tecnidea ha presentato istanza di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, poi autorizzata con Permesso di Costruire n. 105 rilasciato in data 15/06/2020 – P.G. 465095 e contemporaneamente, ha protocollato istanza di permesso di costruire per la realizzazione delle opere private previste dalla Convenzione, la cui istruttoria è stata sospesa dall'Amministrazione comunale ai fini dello svolgimento della bonifica ambientale.

Si sottolinea, per altro, che nelle more della Convenzione sottoscritta, la scrivente Tecnidea SpA, ha provveduto alla cessione, a favore del comune di Milano, di una porzione di area ricadente al foglio 196 mappali 435 e 438 all'uopo costituiti per adempiere ai termini convenzionali.

***

Tutto ciò premesso, si ritiene di formulare la seguente **OSSERVAZIONE**, volta a sollecitare la revisione delle norme transitorie delle N.d.A. del Piano delle Regole del PGT con specifico riguardo alla disciplina degli ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati di cui all'art. 52 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole del vigente P.G.T., nella parte in cui esse illegittimamente escludono dall'applicazione della clausola di salvaguardia le zone B di recupero.

Si ritiene, infatti, che le predette zone B di recupero - laddove attuate nei termini di legge, interessate da una convenzione urbanistica già sottoscritta e tuttora vigente, la cui attuazione sia prevista a mezzo di titoli edilizi efficaci e in corso di validità - debbano essere necessariamente ricomprese nella norma transitoria di P.G.T.- Per tali ambiti devono pertanto continuare "*ad applicarsi le previsioni e le disposizioni generali ed attuative vigenti per la predetta … 'Zone B di recupero' (cd. 'B2') al momento della presentazione dell'istanza di convenzionamento, ivi compresa la definizione dei parametri urbanistici*", come espressamente previsto dall'art. 52, co. 8, ultimo periodo, delle NdA del Piano delle Regole del P.G.T.-

La suddetta precisione si rende necessaria in ragione di molteplici e concorrenti principi cardine dell'ordinamento amministrativo, la cui violazione – oltre a determinare l'illegittimità della variante nella parte de qua – esporrebbe il Comune di Milano a significative responsabilità risarcitorie nei confronti



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

degli operatori che hanno fatto legittimo affidamento sulla stabilità del quadro normativo e convenzionale vigente.

**In primo luogo**, viene in rilievo il principio di tutela del legittimo affidamento, oggi positivizzato nell'art.1, comma 2-*bis*, della L. n. 241/1990, il quale impone alla Pubblica Amministrazione di non frustrare le aspettative ragionevolmente ingenerate nei confronti del privato. Invero, l'operatore che – seguendo interamente l'iter procedurale imposto dall'art. 52 delle N.d.A. del Piano delle Regole del P.G.T. – abbia regolarmente presentato l'istanza di convenzionamento nei termini prescritti, sottoscritto la convenzione urbanistica con contestuale assunzione di obbligazioni verso il Comune, cessione di aree e prestazione di garanzie fideiussorie, e infine ottenuto il rilascio del titolo edilizio, per opere di urbanizzazione a scomputo oneri, ancora in corso di validità, ha maturato il massimo grado di affidamento qualificato riconoscibile nell'ambito dei rapporti tra privato e Pubblica Amministrazione. Un affidamento che, per la sua intensità e per il grado di consolidamento raggiunto, non può essere legittimamente sacrificato da una sopravvenienza normativa di carattere generale (sul punto, cfr. Consiglio di Stato, Sez. IV, 18 dicembre 2023, n. 10976, secondo cui: "*la situazione del privato rimane 'consolidata' da atti – convenzionali – di attuazione degli strumenti urbanistici generali, in forza dei quali si genera l'affidamento, cioè l'aspettativa che il successivo comportamento dell'affidante sia coerente con quello che, in precedenza, ha generato l'altrui fiducia*").

**In secondo luogo**, l'esclusione delle zone B2 convenzionate dalla norma transitoria si tradurrebbe in una sostanziale modifica unilaterale del contenuto degli impegni già assunti in sede convenzionale, in palese violazione del principio di buona fede oggettiva e del vincolo sinallagmatico che caratterizza la convenzione urbanistica. Tali impegni, infatti, vincolano tanto il privato quanto la Pubblica Amministrazione all'adempimento degli obblighi reciprocamente assunti: il privato ha già adempiuto alle proprie prestazioni – cessione di aree, ~~corresponsione di oneri,~~ e prestazione di garanzie – confidando nella stabilità del quadro normativo che ha costituito il presupposto essenziale della convenzione medesima. Consentire all'Amministrazione di modificare unilateralmente tale quadro equivarrebbe a svuotare di contenuto il rapporto convenzionale, con conseguente violazione degli artt. 11 e 1, comma 2-bis, della L. n. 241/1990, nonché dei principi generali in materia di obbligazioni e contratti della Pubblica Amministrazione.

Alla luce di tutte le considerazioni che precedono e dei principi sopra richiamati,

**si chiede**

- **di specificare e articolare** la normativa tecnica di futura adozione **prevedendo il mantenimento, all'interno del regime transitorio** di cui all'art. 52, comma 1, delle N.d.A. del Piano delle Regole del P.G.T., di tutte le Zone B di recupero (cd. "B2") per le quali, alla data di adozione della presente variante al P.G.T., risulti già sottoscritta la relativa convenzione urbanistica e già rilasciato il titolo edilizio ancora in corso di validità, in modo che possa continuare ad applicarsi la disciplina urbanistica e regolamentare posta a fondamento della convenzione sottoscritta e dei relativi di attuazione ove rilasciati o comunque perfezionatesi a norma di legge.

*** *** *** *** *** *** *** *** ***

Confidando che le considerazioni sopra esposte possano offrire un contributo utile e costruttivo nell'ambito del presente procedimento, si ringrazia per l'attenzione riservata alle osservazioni e ai suggerimenti che precedono, formulati nell'esclusivo intento di contribuire al miglioramento e alla maggiore chiarezza della disciplina urbanistica oggetto di variante, nell'interesse tanto dell'Amministrazione quanto degli operatori del settore, insistendo con fiducia nell'accoglimento delle istanze formulate e restando a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento, approfondimento o confronto che codesta Amministrazione dovesse ritenere opportuno.

[redacted]



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

La presente viene sottoscritta e fatta propria anche dal legale rappresentante di Tecnidea S.p.A., Dott. Alessandro Giuseppe Bertani.

Si allegano le copie fotostatiche delle carte di identità.

[redacted]

**TECNIDEA S.p.A.**
Via Carlo De Cristoforis, 15
20124 MILANO
P.IVA 05879390150



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

Comune di Milano

Direzione Rigenerazione Urbana

Area Pianificazione Urbanistica Generale

Via Sile, 8

20139 - Milano

Comune di Milano

Direzione Verde e Ambiente

Area Risorse Idriche ed Igiene Ambientale

Via Sile, 8

20139 - Milano

Inviato mediante PEC a pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it

Alla Cortese Attenzione del Direttore di Area, Arch. Marino Bottini

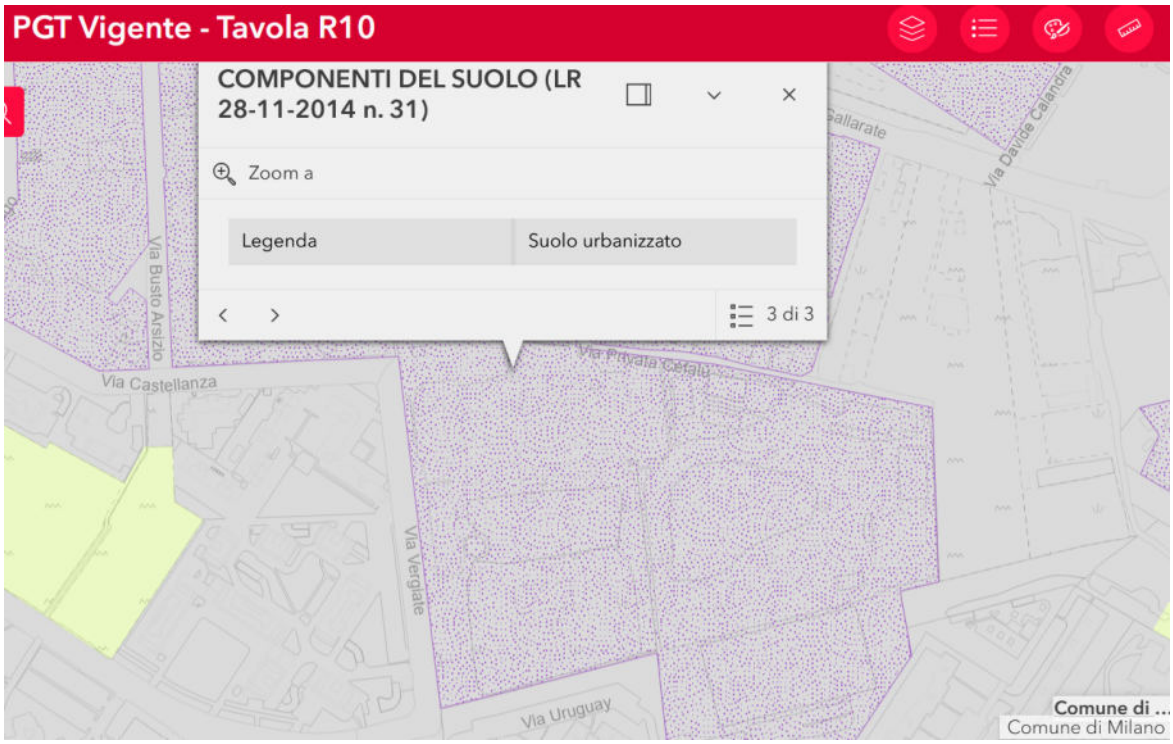
**OGGETTO: Osservazioni Rapporto Preliminare e relativi allegati (variante norme PGT)**

Come previsto dalle vigenti normative, in qualità di cittadina che subisce gli effetti della procedura decisionale, con la presente sottopongo all'Autorità Procedente delle osservazioni in merito al Rapporto Preliminare (e relativi allegati) nell'ambito del procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per la proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT).

Il capitolo 7 dell'Allegato 2 al Rapporto Preliminare (*"Quadro territoriale e ambientale di riferimento"*) illustra i dati relativi agli usi del suolo e al consumo di suolo: sono presenti errori di interpretazione della banca dati regionale DUSAF 7, come si può evincere dalle immagini sotto riportate (tratte dalla suddetta banca dati di Regione Lombardia e dalle mappe europee Copernicus), relativi alla classificazione del suolo di due lotti privati di superfici rilevanti, che si riflettono in una classificazione gravemente discorde dalla realtà nella Carta del consumo di suolo (Tavola R10 del Piano delle Regole del PGT).

Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509530.E. -

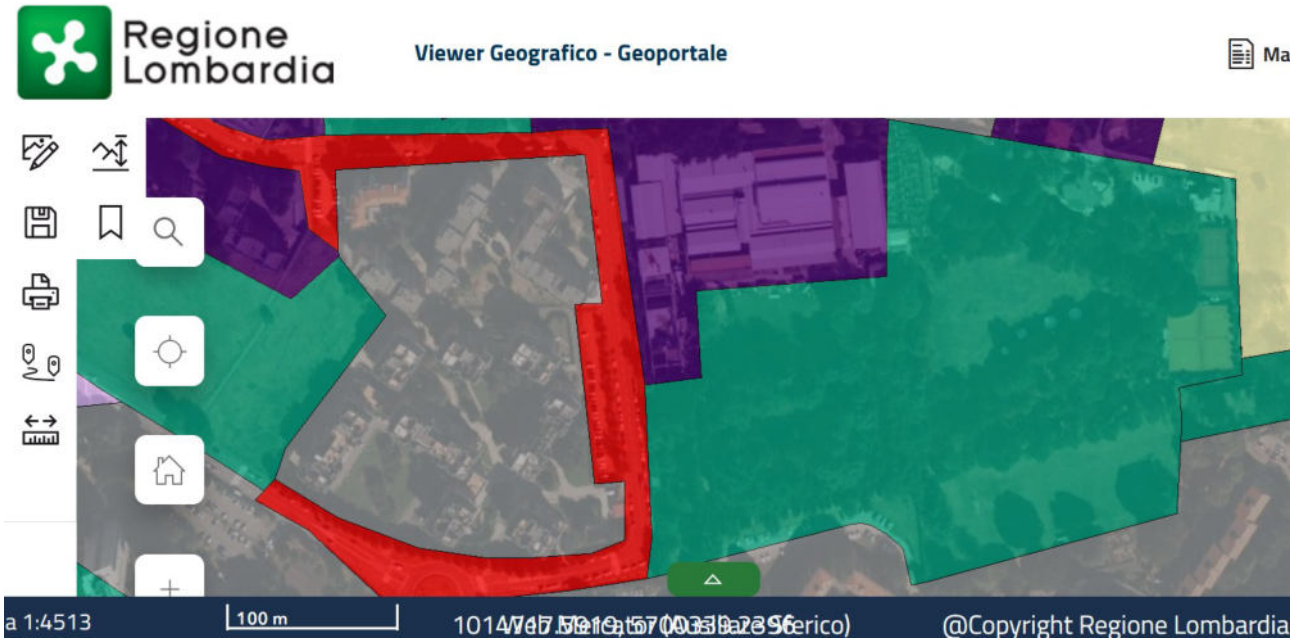
La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi del Comune di Milano.




Si può notare che la tavola R10 del PdR classifica entrambe le aree “ex-SIFTA” di via Cefalù 26 e “Centro Ricreativo Rizzoli-Corriere della Sera” di via Cefalù 40 come suolo urbanizzato, già consumato (quindi impermeabilizzato a causa ad esempio della presenza di edifici in calcestruzzo o di pavimentazioni bituminose) tuttavia questo è completamente errato, come si può vedere dall’immagine satellitare Google (oltre che da un sopralluogo fisico) in cui il perimetro rosso è quello dell’area di via Cefalù 40 e il perimetro blu a sinistra è quello di via Cefalù 26

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

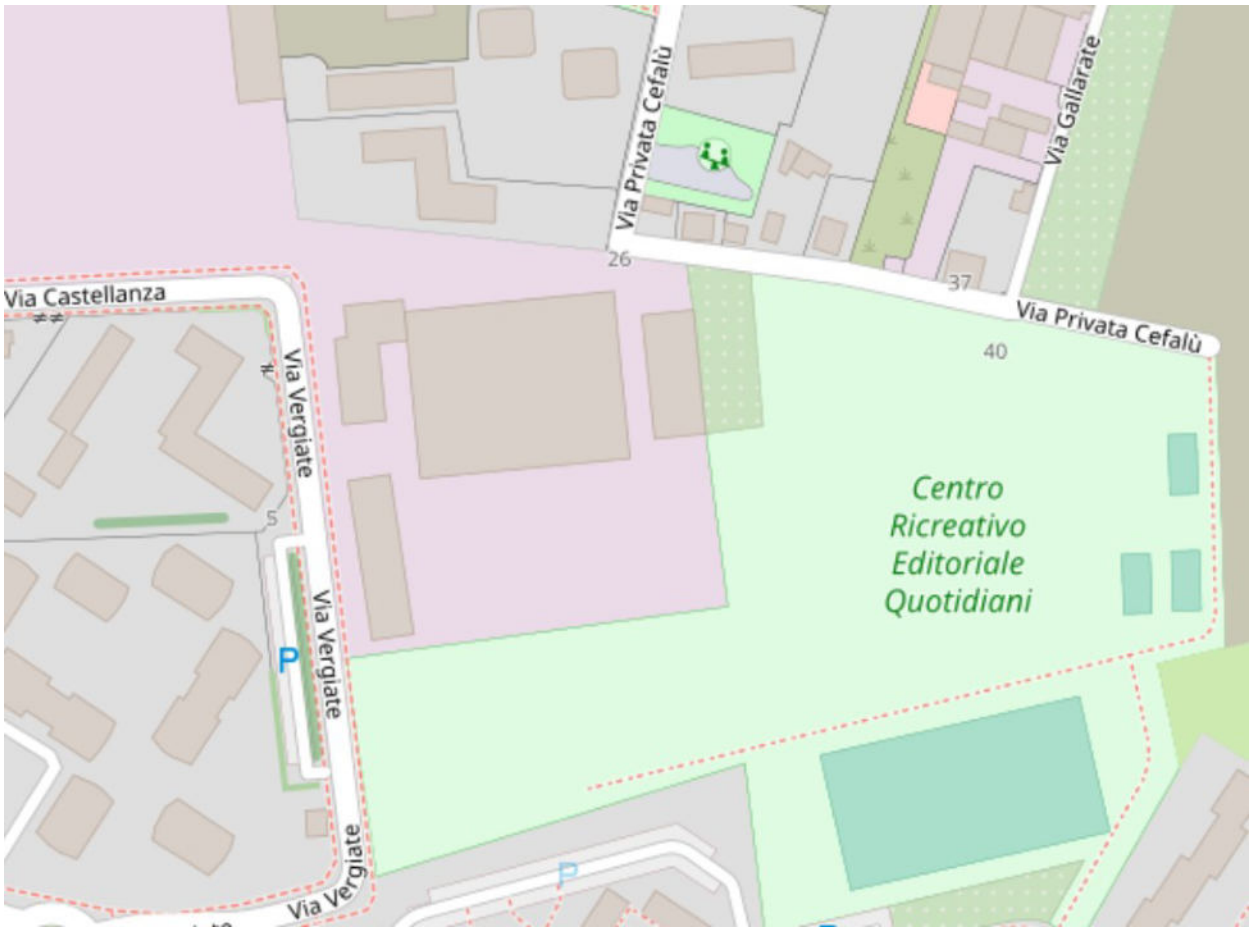
È evidente che il suolo consumato è presente solo nella porzione Nord dell'area di via Cefalù 26 (ora interessata dalla proposta di PA Cefalù Vergiate) e in piccole parti esigue dell'area di via Cefalù 40, tanto che la banca dati DUSAF 7 di Regione Lombardia indica come insediamento produttivo (in viola) solo la superficie occupata dalla fabbrica (recentemente demolita), pertanto solo meno di metà del lotto confinante con via Vergiate può essere considerato terreno urbanizzato e Area di Rigenerazione Ambientale, mentre sia la parte meridionale che metà della parte ovest del lotto confinante con via Vergiate (così come la quasi totalità del lotto adiacente - ex centro ricreativo RCS - ora interessato dalla proposta di PII Cefalù 40), **devono essere riclassificati come suolo naturale**, che va preservato secondo le vigenti normative (regionali in particolare) in quanto verde profondo permeabile.




Tutta l'area verde a est di via Vergiate nella mappa regionale ha correttamente lo stesso codice cromatico dell'area verde a ovest, poiché nonostante la classificazione di impianti sportivi si tratta di prati e boschi in cui sono presenti attrezzature per praticare discipline come calcio e tennis (in passato equitazione) ma che non hanno mai comportato la cementificazione del suolo tramite pavimentazioni impermeabili e il conseguente irreversibile cambio di destinazione d'uso; **pertanto tutta l'area a est di via Vergiate deve essere considerata nella tavola R10 del PdR esattamente allo stesso modo del Parco Aldo Aniasi (meglio noto come Parco di Trenno) poiché ne condivide le medesime caratteristiche morfologiche, estetiche e funzionali.**

Lo stesso criterio valido e appropriato (diversamente da quello errato nella tavola R10 del PdR) si ritrova anche nella mappa del portale ufficiale europeo Copernicus, di cui è riportato un estratto alla pagina seguente.

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



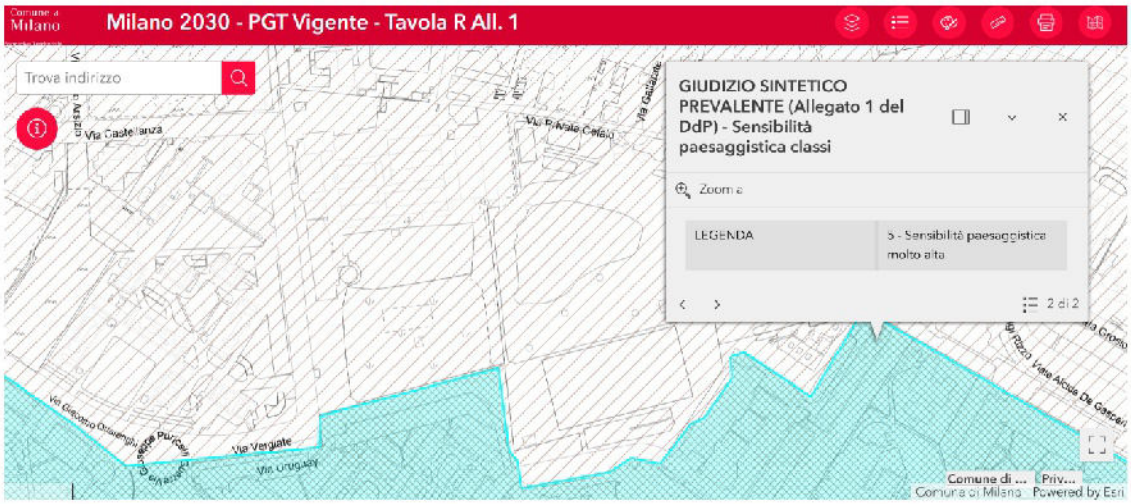

Un'altra osservazione è relativa al capitolo 12 dell'Allegato 2 al Rapporto Preliminare (*"Quadro territoriale e ambientale di riferimento"*), in particolare per quanto riguarda un errore di classificazione contenuto nella carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi (Allegato 1 del Documento di Piano).

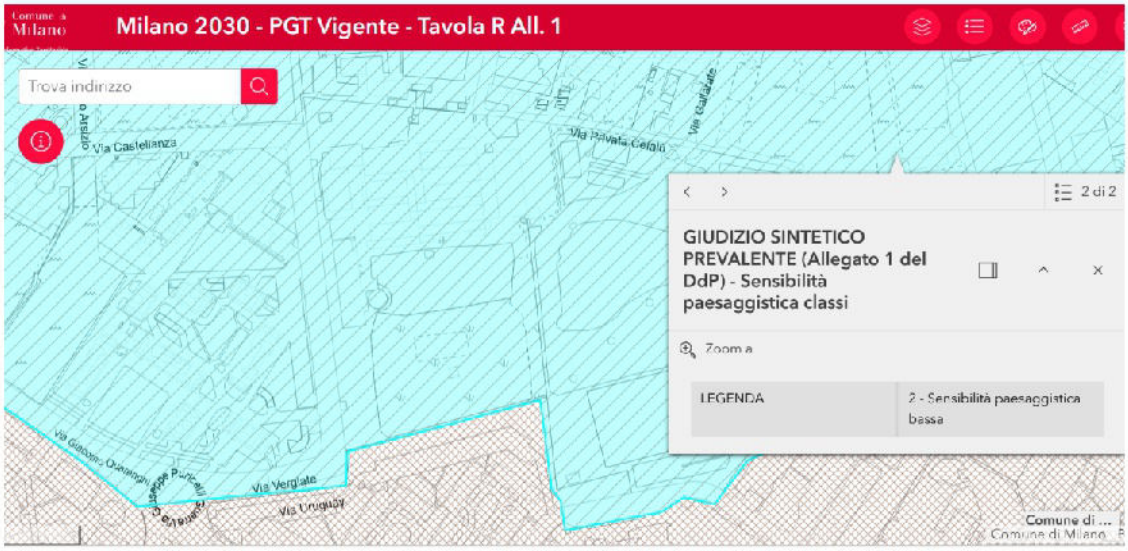
Al quartiere Gallaratese è assegnata una "Sensibilità paesaggistica molto alta", sicuramente grazie anche al "rapporto pieni/vuoti molto equilibrato" citato nel capitolo 7.3 (Il sistema del verde) del suddetto Allegato 2. Tale classe 5 è assegnata alla zona che comprende a nord fino al parcheggio delle case ex-ALER delle vie Uruguay e Quarenghi (al confine con via Vergiate), tuttavia l'area che si estende tra le vie Vergiate, Cefalù, Castellanza e Quarenghi/Uruguay è erroneamente esclusa in quanto classificata come "2 –Sensibilità paesaggistica bassa".

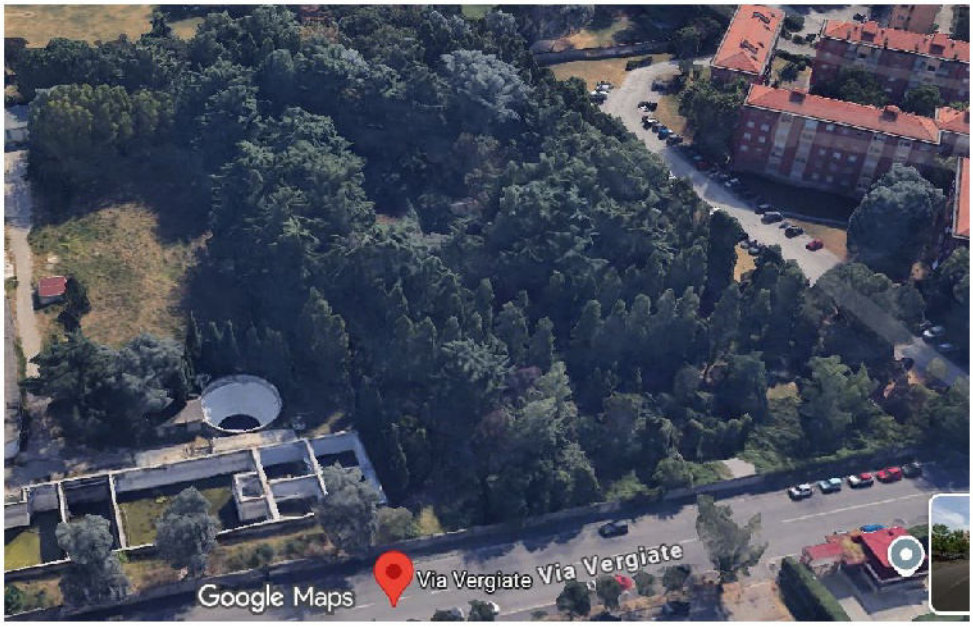
Dato che la qualità del paesaggio, indi la sua necessaria tutela prevista dalla Costituzione, è dipendente dall'ambiente circostante e non solo dal luogo considerato, **è indispensabile aumentare l'estensione dell'area in classe "5 - Sensibilità paesaggistica molto alta" affinché siano incluse le aree verdi e boschive di via Cefalù 26 e via Cefalù 40** (allegato estratto di immagine satellitare 3D).

**Questa riclassificazione è essenziale** per impedire che le suddette aree naturali vengano sostituite con numerosi alti edifici che soffocherebbero tutte le vedute del quartiere Gallaratese, deturpando un **paesaggio che deve essere tutelato** in quanto si tratta di un contesto unico nell'urbanistica milanese grazie al suo attuale equilibrio di spazi verdi e residenziali.

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




Resto in attesa di ricevere riscontro alle osservazioni sopra esposte.

[redacted]

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

**Spett.le**
**COMUNE DI MILANO**
Direzione Rigenerazione Urbana
Area Pianificazione Urbanistica Generale

Via pec

pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it

Via mail
*URB.PUGDirezione@comune.milano.it*

Milano, 11 settembre 2026

**OGGETTO: Procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Strategica Ambientale (VAS) riferita alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT). Osservazioni al rapporto preliminare entro il termine dell'11 settembre 2026, ore 16.00.-**

Egregi Signori,

Vi scriviamo in nome e per conto della nostra assistita, **Milano Skyline s.r.l.** (di seguito, "**Milano Skyline**"), per formulare le seguenti osservazioni al rapporto preliminare ambientale (di seguito, "**Rapporto Preliminare**") messo a disposizione ai fini della consultazione e della presentazione di osservazioni e contributi scritti fino all'11 settembre 2026, ore 16.00.

*

**Sulle tappe salienti dell'intervento di riqualificazione e di valorizzazione.-**

Milano Skyline è proprietaria del complesso immobiliare sito in Milano, via Dei Pestagalli n. 3 (di seguito, per brevità, anche il "**Complesso Immobiliare**").

Il Complesso Immobiliare, legittimamente edificato mediante concessioni edilizie rilasciate da codesta spettabile Amministrazione, è individuato con codice A255 dalla delibera di Consiglio Comunale n. 108 del 20 dicembre 2021, quale patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40 -*bis*, L.R. n. 12/2005, in considerazione della situazione di dismissione e di degrado in cui versa.

Sotto il profilo urbanistico, il vigente P.G.T., approvato con deliberazione C.C. n. 34 del 14 ottobre 2019 ed efficace dal 5 febbraio 2020 (pubblicazione al B.U.R.L. n. 6, Serie Avvisi e Concorsi), classifica il Complesso Immobiliare all'interno del T.U.C. – Tessuto Urbano Consolidato, tra i "*T.R.F. – Tessuti di Recente Formazione*", quale pertinenza diretta compresa in Ambito di Rinnovamento Urbano (A.R.U.), normato dalla tavola R.03 e dagli artt. 16 e 23 delle disposizioni di attuazione del Piano delle Regole (di seguito, anche "**P.d.R**."), per cui valgono le seguenti indicazioni morfologiche:

■ arretramento di almeno 3 metri dalla linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico, rispetto alla via Dei Pestagalli;

Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509540.E.2 -



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

■ arretramento di almeno 3 metri dalla linea di altezza dell’edificio dal confine di proprietà verso lo

spazio pubblico, rispetto alla via Bonfadini;

In data 19 dicembre 2023, con protocollo 0651081, Milano Skyline ha presentato una richiesta di Parere Preliminare facoltativo ai sensi dell’art. 40 R.E. e verifica di fattibilità, per l’intervento di recupero del Complesso Immobiliare.

Nonostante i numerosi solleciti, la predetta istanza non è stata definita. In data 7 aprile 2026, Milano Skyline ha pertanto presentato istanza di significazione e diffida, volta a rappresentare all'Amministrazione comunale il gravissimo danno derivante dalla mancata definizione del procedimento di verifica preliminare di fattibilità e dalla lesione del legittimo affidamento, diffidandola al risarcimento di tutti i danni occorsi e occorrenti. Con la medesima istanza, Milano Skyline ha altresì chiesto l'applicazione della Delib. GC n. 1634 del 23 dicembre 2025, mediante la sottoscrizione di un accordo integrativo del procedimento amministrativo ex art. 11, L. n. 241/1990, finalizzato a condividere le modalità attuative di intervento, il relativo procedimento e le correlate tempistiche.

Allo stato, il procedimento è ancora in corso e, nella ragionevole previsione che lo stesso si concluda nella vigenza della variante al PGT, Milano Skyline ritiene di formulare le seguenti osservazioni al Rapporto Preliminare VAS.

***

**OSSERVAZIONE 1.-**

Il Rapporto Preliminare VAS – nel contesto del capitolo 2, dedicato all'illustrazione delle principali innovazioni normative introdotte dalla variante – riporta espressamente che "*il discostamento rispetto alle norme morfologiche non sarà più valutato dalla Commissione per il Paesaggio*". Si tratta di una previsione di notevole portata, giacché essa incide in via diretta sul riparto delle competenze e delle funzioni attribuite agli organi comunali preposti a verificare la rispondenza degli interventi edilizi alle prescrizioni morfologiche dettate dal Piano delle Regole.

Tale previsione, nella formulazione attualmente adottata, risulta oggettivamente carente sotto il profilo della chiarezza e idonea a generare rilevanti incertezze tanto sul piano interpretativo quanto su quello applicativo. Essa necessiterà di essere adeguatamente articolata e puntualmente definita all'interno del *corpus normativo* della disciplina tecnica che sarà oggetto di futura adozione, con particolare attenzione sia alla precisa individuazione dell'organo ovvero dell'ufficio cui sarà demandata la valutazione del discostamento in sostituzione della Commissione per il Paesaggio, sia alla compiuta definizione delle modalità procedurali secondo le quali detta valutazione dovrà svolgersi. Ciò nondimeno, a parere della scrivente, la finalità sottesa alla previsione contenuta nel Rapporto Preliminare VAS dovrebbe rinvenirsi nel fatto che, in base alla vigente disciplina relativa alle modalità attuative degli interventi edilizi, il discostamento rispetto alle prescrizioni morfologiche stabilite dal Piano delle Regole richiede necessariamente il ricorso allo strumento del piano attuativo ovvero, in subordine, al permesso di costruire convenzionato. Ebbene, entrambi i predetti strumenti – in ragione della loro intrinseca natura e per espressa disposizione normativa – si fondano su e presuppongono una potestà decisionale radicata in capo alla Giunta Comunale, organo istituzionalmente investito del compito di valutare, nell'ambito del procedimento di approvazione dello strumento attuativo, ovvero di rilascio del permesso di costruire convenzionato, la coerenza complessiva dell'intervento proposto rispetto agli obiettivi urbanistici, paesaggistici e di governo del territorio che l'Amministrazione intende perseguire. Da ciò discende che, qualora il discostamento dalla prescrizione morfologica sia già stato oggetto di esame e di approvazione da parte della Giunta Comunale nel contesto del procedimento di approvazione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato, la sovrapposizione di un ulteriore parere vincolante della Commissione per il Paesaggio sul medesimo aspetto rischierebbe di produrre un'ingiustificata duplicazione dell'attività valutativa, con il concreto pericolo di generare conflitti tra le determinazioni assunte dai due distinti organi e con un conseguente aggravio del procedimento amministrativo, in aperto contrasto con i principi di efficienza, economicità e buon andamento dell'azione amministrativa sanciti dall'art. 97 della Costituzione e dall'art. 1 della L. n. 241/1990.


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

Tanto premesso, in spirito di leale collaborazione e con l'intento di offrire un apporto costruttivo alla definizione della disciplina normativa oggetto di futura adozione, si ritiene opportuno formulare le considerazioni che seguono, volte a preservare contestualmente l'efficienza e la coerenza dell'azione amministrativa, la tutela del legittimo affidamento degli operatori privati e la certezza dei tempi procedimentali, scongiurando sovrapposizioni procedurali e potenziali contrasti tra organi che potrebbero sortire l'effetto di provocare un indebito e ingiustificato allungamento dell'iter procedimentale, con inutile dispendio di risorse sia pubbliche sia private e con pregiudizio per la stessa qualità delle trasformazioni urbane che la variante si propone di promuovere.

Pertanto, alla luce delle considerazioni che precedono

**si chiede**

- **di prevedere**, nel contesto della disciplina normativa di futura adozione, un meccanismo di coordinamento istituzionale e di semplificazione procedimentale volto a regolare i rapporti tra le competenze della Commissione per il Paesaggio e quelle della Giunta Comunale nelle ipotesi di discostamento dalla prescrizione morfologica nell'ambito di interventi assoggettati a piano attuativo ovvero a permesso di costruire convenzionato, precisando in particolare quanto segue:

  ***(i)*** che il parere reso dalla Commissione per il Paesaggio in merito al discostamento dalla prescrizione morfologica rivesta natura esclusivamente consultiva e non vincolante, posto che – come sopra illustrato – la valutazione conclusiva in ordine alla compatibilità complessiva dell'intervento con le finalità urbanistiche e paesaggistiche perseguite dall'Amministrazione spetta istituzionalmente alla Giunta Comunale, in sede di approvazione dello strumento attuativo, ovvero di rilascio del permesso di costruire convenzionato;

  ***(ii)*** che, ove la Commissione per il Paesaggio rilasci (a) parere positivo con richiesta di integrazione o con prescrizioni, (b) parere sospensivo/interlocutorio, (c) parere negativo, l'operatore abbia il diritto di richiedere alla Giunta Comunale – quale organo titolare della competenza decisionale finale in ordine all'approvazione degli strumenti attuativi e dei permessi di costruire convenzionati – di valutare la proposta progettuale sotto il profilo del discostamento rispetto alla norma morfologica; la Giunta Comunale dovrà pronunciarsi entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla presentazione della proposta, completa della documentazione prevista dalla norma di PGT e la decisione della Giunta Comunale sarà vincolante ai fini della successiva approvazione della bozza di convenzione o approvazione della proposta di piano attuativo;

  ***(iii)*** che, in ogni caso, la Giunta Comunale, nell'esercizio della propria competenza decisionale, sia tenuta a motivare espressamente le ragioni dell'eventuale dissenso rispetto al parere della Commissione per il Paesaggio, così garantendo la trasparenza del processo decisionale, l'unitarietà e la coerenza della valutazione complessiva dell'intervento sotto il profilo urbanistico, edilizio e paesaggistico, nonché il pieno rispetto dei principi di buon andamento, imparzialità e ragionevolezza dell'azione amministrativa sanciti dall'art. 97 della Costituzione.

***** *** *****

**OSSERVAZIONE 2.-**

Il PGT attualmente vigente, con peculiare riguardo ai piani attuativi di iniziativa privata, all'art. 11, comma 4, lettere a) e b), delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, prescrive l'obbligo di reperire una quota rilevante di dotazioni territoriali – nella proporzione del 50% della Superficie Territoriale, percentuale che si riduce al 30% per gli interventi che ricadono negli ambiti di rigenerazione, con espressa esclusione degli ambiti di rigenerazione ambientale – entro il perimetro del piano stesso, impedendo in modo assoluto la possibilità di ricorrere alla monetizzazione quale modalità sostitutiva di adempimento dell'obbligo. La variante parziale di PGT contempla – persino – un inasprimento di siffatta previsione, sopprimendo la riduzione al 30% per i piani attuativi in Ambito di Rigenerazione Urbana, quale è quello che qui rileva.


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

Si tratta di una disposizione manifestamente concepita per gli ambiti aventi Superficie Territoriale eccedente i 20.000 mq, la quale, tuttavia, ove applicata a comparti di dimensioni più contenute, comporta il rischio:

- **in primo luogo**, di rendere oltremodo onerosa, se non sostanzialmente irrealizzabile, l'effettiva attuazione dell'intervento edilizio e urbanistico, riducendo in modo irragionevole e sproporzionato il potenziale edificatorio del comparto e vanificando la medesima finalità di rigenerazione e di riqualificazione urbana che il piano si propone di conseguire;
- **in secondo luogo**, e sotto un profilo concorrente, di comportare l'acquisizione al patrimonio pubblico comunale di porzioni di superficie parcellizzate, di esigua estensione e di ardua fruibilità collettiva, con l'esito paradossale di non arrecare alcun concreto vantaggio alla comunità sotto il profilo della qualità e della funzionalità delle dotazioni territoriali, svilendo in tal modo la medesima *ratio* sottesa all'obbligo di cessione in loco.

Giova, peraltro, evidenziare che la problematica in esame è stata già oggetto di specifica attenzione da parte della stessa Amministrazione comunale, la quale – nell'ambito delle Linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico-edilizia, approvate con deliberazione di Giunta Comunale n. 552 del 7 maggio 2025, e delle correlate indicazioni applicative contenute nella Determinazione Dirigenziale n. 4192 del 27 maggio 2025 – ha riconosciuto l'esigenza di modulare e di differenziare la disciplina del reperimento delle dotazioni territoriali in funzione delle caratteristiche dimensionali dell'ambito di intervento. Ciò conferma, ad avviso della scrivente, la fondatezza e la ragionevolezza della presente osservazione, che si pone in piena coerenza con l'indirizzo già espresso dall'Amministrazione e ne sollecita la traduzione in una disposizione normativa di carattere generale, idonea a garantire certezza applicativa e parità di trattamento tra gli operatori.

Così, considerato quanto sopra e tenuto conto che il paragrafo 2 del Rapporto Preliminare non prende in considerazione il tema, trattando soltanto quello della dotazione territoriale nell'ambito dei piani attuativi con superficie territoriale superiore a 20.000 mq,

**si chiede**

- **di precisare** che l'obbligo in parola (di reperimento delle dotazioni territoriali mediante cessioni – asservimenti in sito) operi unicamente con riferimento ai piani attuativi relativi ad aree aventi ST inferiore o pari a 20.000 mq, ammettendo in tali ipotesi la facoltà di reperire, anche integralmente, le dotazioni dovute attraverso le differenti modalità contemplate dal PGT;
- **di disporre** altresì che, con specifico riferimento ai piani attuativi ricadenti su comparti aventi Superficie Territoriale inferiore o pari a 20.000 mq, sia esclusa l'applicazione della prescrizione di cui all'art. 11, comma 4, lettera c), delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, concernente l'obbligo di assicurare un indice di permeabilità non inferiore al 30% della Superficie Territoriale, considerato che l'imposizione di siffatto vincolo su aree di limitata estensione si rivelerebbe inconciliabile con la concreta attuabilità dell'intervento e con il raggiungimento delle finalità di rigenerazione urbana perseguite dalla disciplina di piano.

*****  ***  *****

**OSSERVAZIONE 3.-**

All'interno del paragrafo 2 del Rapporto Preliminare viene riportato in maniera piuttosto criptica e laconica – senza fornire alcuna specificazione né delucidazione aggiuntiva – che "*viene riconsiderata la realizzazione di superfici accessorie relative allo scostamento dalle indicazioni morfologiche*".

Al riguardo, è necessario rammentare che il PGT in vigore stabilisce, all'art. 6, comma 8, delle NdA del Piano delle Regole*, che "non è possibile procedere con modifica delle indicazioni morfologiche previste dal piano agli articoli 19, 21 e 23 nei casi di … realizzazione di superfici accessorie (SA)*".

Siffatta previsione ha dato origine a molteplici problematiche ermeneutiche che hanno indotto l'Amministrazione ad adottare un'apposita FAQ chiarificatrice. In particolare, la predetta FAQ ha precisato che *"in caso di intervento con riutilizzo di SL esistente, per 'realizzazione di Superfici accessorie (SA)' di cui all' art. 6 comma 8 lett. b, si intendono le Superfici Accessorie aggiuntive rispetto a quelle calcolate come esistenti. Le superfici accessorie (SA) che non implicano una*


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

*variazione delle indicazioni morfologiche quali balconi, logge, terrazze, ballatoi, nonché le cantine, i locali tecnici e gli spazi per la sosta e manovra se posti ai piani interrati, sono liberamente realizzabili*".

Sulla scorta di quanto precede, si rileva che, nella misura in cui la variante normativa in corso di approvazione mira ad assoggettare gli interventi che implichino uno scostamento dalle indicazioni morfologiche del Piano delle Regole all'utilizzo della pianificazione attuativa ovvero, quanto meno, del permesso di costruire convenzionato, viene a cadere la medesima giustificazione della restrizione contemplata dall'art. 6, comma 8, lettera b), delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole. In effetti, l'adozione dello strumento attuativo o del permesso di costruire convenzionato comporta, per sua intrinseca natura, un vaglio globale e circostanziato dell'intervento da parte dell'Amministrazione comunale – e, in definitiva, della Giunta Comunale – il quale rende completamente superflua e sovrabbondante la persistenza di un divieto preventivo e indiscriminato di edificazione di nuove Superfici Accessorie quale presupposto per l'ammissibilità dello scostamento morfologico. Si auspica, dunque, la soppressione delle summenzionate previsioni restrittive. Peraltro, con precipuo riferimento alle trasformazioni urbanistiche sottoposte a piano attuativo, le disposizioni in esame si configurerebbero, a più forte ragione, quali prescrizioni sprovviste di una nitida *e comprensibile ratio* urbanistico-edilizia, atte esclusivamente a ingenerare ulteriori e immotivate difficoltà di ordine interpretativo e applicativo, senza recare alcun effettivo giovamento sotto il profilo della qualità della trasformazione urbana o della salvaguardia dell'interesse pubblico.

A quanto sopra si aggiunga un rilievo di natura sistematica che riveste carattere risolutivo: la disposizione di cui all'art. 6, comma 8, lettera b), delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole – laddove preclude la realizzazione di nuove Superfici Accessorie in ipotesi di scostamento dalle indicazioni morfologiche – non può in alcun caso rinvenire legittima operatività rispetto agli interventi di nuova costruzione che utilizzino *ex novo* diritti edificatori inclusi nell'indice territoriale unico, ovvero bonus edificatori attribuiti in deroga alla disciplina pianificatoria, ovvero ancora diritti edificatori perequati, come nella fattispecie in esame. La norma de qua, invero, per la sua stessa struttura letterale e per la finalità che la informa, deve reputarsi limitata ai soli interventi di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia, nei quali il parametro di raffronto è rappresentato dal costruito preesistente e dalle relative consistenze. Nelle ipotesi di nuova costruzione o, comunque, di incremento dell'edificato esistente – quale è quella che forma oggetto della presente osservazione – l'utilizzo ex novo dei diritti edificatori postula ontologicamente e indefettibilmente la realizzazione di nuove Superfici Accessorie, le quali rappresentano una componente connaturata e ineliminabile di qualsivoglia organismo edilizio di nuova edificazione. Pretendere di estendere il divieto di realizzazione di nuova S.A. anche a siffatte fattispecie condurrebbe al risultato paradossale e palesemente irragionevole di precludere la concreta attuazione dei diritti edificatori legittimamente riconosciuti all'operatore, in evidente contrasto con i canoni di proporzionalità e di ragionevolezza dell'azione amministrativa.

Alla luce delle argomentazioni che precedono

**si domanda**

- **di sopprimere** la lettera b) dell'art. 6, comma 8, delle NdA del Piano delle Regole del PGT, nella parte relativa alla preclusione della realizzazione di nuove superfici di SA in caso di scostamento dalle prescrizioni morfologiche vigenti.

*** *** *** *** *** *** *** *** ***

Nella fiducia che le riflessioni sopra illustrate possano rappresentare un apporto proficuo e costruttivo nel contesto del presente procedimento, si porge sentito ringraziamento per la considerazione accordata alle osservazioni e ai rilievi che precedono, formulati nel solo intento di concorrere al perfezionamento e alla maggiore intelligibilità della disciplina urbanistica oggetto di variante, nell'interesse tanto dell'Amministrazione quanto degli operatori del comparto, confidando nell'accoglimento delle istanze avanzate e rimanendo a piena disposizione per qualsivoglia chiarimento, approfondimento o interlocuzione che codesta Amministrazione ritenga opportuno promuovere.

[redacted]

La presente viene sottoscritta e fatta propria anche dal legale rappresentante di Milano Skyline s.r.l., dottor Ettore Bertoli [redacted]



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

Si allegano le copie fotostatiche delle carte di identità.



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

Unipol
INVESTIMENTI SGR

Prot. 2026/1500

Milano, 11 settembre 2026

Spettabile

**Comune di Milano (MI)**

Direzione Rigenerazione Urbana

Area Pianificazione Urbanistica Generale

**Trasmissione a mezzo PEC**

*pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it*

**OGGETTO: Osservazioni inerenti al Rapporto Preliminare redatto nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativo alla proposta di variante delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.).**

La sottoscritta Società Unipol Investimenti Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (C.F. 06085650015, P. IVA N. 03740811207), con sede legale in Torino, Via Carlo Marenco n. 25 (di seguito "**Unipol**"), in persona del Procuratore Dott. Mauro Ferrante, [redacted]

**PREMESSO CHE**

a. con Deliberazione della Giunta Comunale n. 1358 del 6 novembre 2025 sono stati definiti gli indirizzi per dare avvio al procedimento di variante delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio ("**Variante di P.G.T.**"), avviando contestualmente il procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art. 12, Titolo II, Parte II del D. Lgs.152/2006 ("**Procedimento VAS**"), cui ha fatto seguito il 19 novembre 2025, la pubblicazione dell'avviso relativo all'avvio del procedimento di Variante di P.G.T.;
b. il 24 luglio 2026, nell'ambito del Procedimento VAS, è stato pubblicato l'Avviso di Messa a Disposizione del Pubblico del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, con termine all'11 settembre 2026 per la presentazione di osservazioni e contributi;

Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509546.E. -

Unipol Investimenti Società di Gestione del Risparmio S.p.A.

Sede Legale: via Carlo Marenco, 25 - 10126 Torino - unipolsgr@pec.unipol.it - tel. +39 051 5076111
Ufficio Operativo di Milano: via Fratelli Castiglioni, 2 - 20124 Milano
Ufficio Operativo di Torino: corso Galileo Galilei, 12 - 10126 Torino
Capitale sociale i.v. Euro 3.913.588,00 - Registro delle Imprese di Torino, C.F. 06085650015 - P. IVA 03740811207 - R.E.A. 760143
Società unipersonale iscritta al n. 11 dell'Albo delle SGR ex art. 35 TUF Sezione Gestori di FIA, soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Unipol S.p.A.

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

c. nell'ambito del Procedimento VAS, tuttavia, non è stato reso disponibile il testo completo delle modifiche alle norme di attuazione del P.d.R. e del P.d.S., come richiesto dall'art. 14 del D. Lgs. n. 152/06. Tale carenza documentale – che riveste evidente rilievo sostanziale e non meramente formale – ha impedito di valutare appieno gli effetti delle modifiche in progetto, con la conseguenza che si rende necessaria una nuova pubblicazione e messa a disposizione;

d. per tale ragione, la trasmissione delle presenti osservazioni non può essere intesa quale rinuncia a far valere nelle sedi competenti la grave illegittimità procedimentale e sostanziale indicata alla premessa c.;

**CONSIDERATO CHE**

e. in seguito all'approvazione del vigente P.G.T. con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14 ottobre 2019, l'Amministrazione comunale, conformemente con gli obiettivi fissati dalla legislazione europea, nazionale e regionale, ha indirizzato il governo del territorio verso standard ambientali più elevati:
   i. incentivando, anche attraverso premialità volumetriche, soluzioni progettuali finalizzate a incentivare misure di efficientamento energetico;
   ii. promuovendo il recupero circolare dei materiali;
   iii. favorendo il reperimento di superfici filtranti;

f. a partire dal D.L. n. 70 del 2011 (convertito in L. n. 106 del 2011), la rigenerazione urbana, realizzata mediante la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, costituisce uno strumento per perseguire l'interesse pubblico al recupero della qualità urbana, ambientale e sociale e al miglioramento della salute e del benessere dei cittadini;

g. gli obiettivi di rigenerazione urbana e gli standard ambientali posti dalla normativa vigente non paiono adeguatamente considerati nel Rapporto Preliminare della Variante di P.G.T.

h. la Variante di P.G.T. in esame pare porsi, infatti, in netto contrasto con i suddetti obiettivi, rappresentando una regressione in materia di sostenibilità ambientale, sociale ed economica del governo del territorio, con inevitabili conseguenze su energia, suolo, acque, paesaggio, aria e rumore, oltre a incidere su mobilità, salute e qualità della vita e, quindi, sulla dimensione sociale;

**TENUTO CONTO CHE**

i. l'Amministrazione, ritenendo che la Variante di P.G.T. abbia effetti "meramente" normativi, ha ritenuto che per la stessa potesse essere sufficiente il solo procedimento di *screening* VAS, muovendo dall'erroneo presupposto, come si illustrerà nel prosieguo seguito, che non sia necessario sottoporre la Variante di P.G.T. alla procedura di VAS;

j. la Variante di P.G.T., diversamente da quanto sostenuto nel Rapporto Preliminare, non si limita a modificare alcuni punti delle norme di attuazione per adeguarle a normative



[redacted]

*La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D [redacted] Il corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi del Comune di Milano.*

sopravvenute, ma interviene sulla disciplina specifica delle aree e sugli elaborati grafici che compongono il P.G.T., imponendosi la necessità di avviare una Valutazione Ambientale Strategica;

k. le modifiche in progetto, infatti, incidono su indici e capacità edificatoria, regole morfologiche, usi consentiti, modalità attuative, dotazioni di standard, modalità di dismissione dei servizi. Dette modifiche configurano una variante generale e comunque significativa degli elementi fondanti il P.G.T., innovandone i contenuti essenziali e producendo, di conseguenza, rilevanti effetti ambientali;

l. l'ampiezza delle modifiche progettate, qualificabili come modifica di carattere "sostanziale" ai sensi del D. Lgs n. 152/2006, della L.R. n. 4/2012 e delle disposizioni regolamentari regionali, a partire dalla D.C.R. VIII/351 del 13 marzo 2007, rende necessario lo svolgimento di una VAS (ciò, anche in considerazione dell'impatto ambientale rilevante delle modifiche in progetto);

m. come già rilevato, la sintesi contenuta nel Rapporto Ambientale, suscettibile di interpretazioni diverse, non consente al pubblico di formulare un contributo adeguato. È quindi necessario pubblicare il testo integrale della Variante di P.G.T., così da permetterne un esame effettivo e più proficuo, nel rispetto dello schema legale previsto dall'art. 14 del Dlgs 152/06;

**TENUTO CONTO, ANCORA, CHE**

n. Unipol è proprietaria di diversi compendi immobiliari all'interno del territorio del Comune di Milano, ricadenti in aree assoggettate dal vigente P.G.T. a regimi giuridici diversi;

o. Unipol è, altresì, proprietaria delle aree di cui all'art. 26 delle N.A. del vigente P.G.T., soggette a pianificazione attuativa obbligatoria e interessate dalla Variante di P.G.T.;

p. Unipol è, quindi, direttamente interessata dalle modifiche in progetto con la Variante di P.G.T.;

*

Alla luce di quanto sopra premesso e considerato, e con riferimento ai contenuti del Rapporto Preliminare,

**SI SOTTOPONGONO ALL'ATTENZIONE DI CODESTA AMMINISTRAZIONE**

le considerazioni che seguono.

**I. Indici edilizi**

Con riferimento all'indice di edificabilità territoriale, la Variante si propone di *(i)* ammettere il superamento dell'indice massimo solo al fine di conformarsi alle norme morfologiche, *(ii)* vietare il superamento degli indici di densità di 7 mc/mq (5 mc/mq nei NAF), anche all'interno degli ambiti Nodi e Piazze, salvo che, nei casi di demolizione e ricostruzione, la SL esistente riconosciuta comporti già il superamento di tali indici, *(iii)* eliminare le premialità legate alle procedure concorsuali.



*La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. [redacted] corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi del Comune di Milano.*

La Variante, pertanto, va nel senso di porre dei limiti più stringenti alle possibilità di sfruttamento edificatorio delle aree, anche all'interno di ambiti (come Nodi e Piazze) individuati quali aree elette per la densificazione.

Tali limiti generalizzati si pongono in termini critici rispetto all'obiettivo di "densificazione selettiva" e al disegno di "città compatta" (che pure restano obiettivi del piano per Milano 2030: Relazione generale del Documento di piano, pag. 19) e rischiano di spingere verso nuovo consumo di suolo per rispondere alla domanda abitativa tuttora pressante e di rallentare processi di depavimentazione e rinaturalizzazione dei suoli, che la densificazione favorirebbe, nonché di scoraggiare i grandi processi di riqualificazione, anche di luoghi pubblici, legati a tali ambiti ad alta densificazione.

Tali problematiche dovrebbero indurre ad un'analisi più puntuale delle ricadute della Variante sulle componenti ambientali e sulla coerenza interna ed esterna del piano, da concentrare all'interno di una procedura ordinaria di VAS.

*

**II. Dismissione dei servizi esistenti, dotazioni per le aree dismesse, limiti alla realizzazione dei servizi e dotazioni di servizi**

Si ritiene illegittima la modifica apportata al regime della dismissione dei servizi pubblici o di interesse pubblico o generale e al relativo procedimento, nella parte in cui comprende anche i servizi collocati in immobili privati, incidendo sul concreto utilizzo degli stessi e ostacolandone la libera fruizione.

Secondo la vigente disciplina di P.G.T., quando viene dismesso un servizio pubblico insediato in un immobile privato, il Comune ne prende atto e, con determina dirigenziale, aggiorna il Piano dei Servizi. L'immobile viene quindi ricondotto alla disciplina dell'ambito territoriale di appartenenza e può ospitare tutte le funzioni urbane.

Tale procedimento, basandosi sull'automatismo dell'accertamento dell'effettiva dismissione, è stato ritenuto conforme alla normativa vigente e rispettoso del diritto di proprietà garantito dalla Costituzione.

L'art. 53.5 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole vigente prevede soltanto, per alcune specifiche tipologie di servizio, che la Giunta Comunale, in caso di dismissione del servizio stesso, deliberi sull'eventuale sostituzione o rilocalizzazione del servizio e sulla successiva rifunzionalizzazione dell'immobile dismesso senza che, a tal fine, occorra alcuna variante al P.G.T.

La Variante di P.G.T. sembra invece prevedere un procedimento complesso e discrezionale che impatta, indistintamente, su tutti i servizi, pubblici e privati. La decisione sull'eventuale sostituzione o rilocalizzazione del servizio sembrerebbe, infatti, rimessa al Consiglio Comunale, senza però



*La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lg[redacted]l corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi del Comune di Milano.*

assicurare al privato né l'applicazione della disciplina urbanistica dell'ambito di appartenenza, né la possibilità di insediare ogni funzione urbana o, quantomeno, di ripristinare la funzione originaria, con la relativa SL, che l'immobile aveva prima dell'insediamento del servizio.

Il procedimento delineato dalla Variante di P.G.T. appare, quindi, lesivo del diritto di proprietà. Non può, infatti, ritenersi ammissibile che il privato che concede in locazione il proprio immobile per un servizio di interesse pubblico debba sopportare, senza ristoro, la permanenza del servizio e l'onere della dotazione generale di standard dell'ambito, non potendo gravare sui privati gli oneri e i costi necessari alla realizzazione della "città pubblica" (ai privati, al contrario, dovrebbe essere garantita la possibilità di recuperare in tempi consoni la piena disponibilità giuridica dell'immobile di proprietà).

La complessità dell'*iter*, del resto, determina anche rilevanti effetti ambientali: il tempo necessario a garantire la rifunzionalizzazione dell'immobile privato, infatti, può determinarne il mancato utilizzo per un periodo di tempo non prevedibile, con ricadute sul decoro urbano e sulla funzionalità degli edifici.

Quanto all'aggiornamento del Piano dei Servizi per la dismissione di servizi collocati in immobili privati, è indispensabile che l'aggiornamento avvenga tempestivamente, contestualmente alla dismissione. Solo garantendo contestualità tra dismissione e modifica del Piano dei Servizi al proprietario è concesso di riacquistare tutte le facoltà connesse al diritto di proprietà.

Qualsiasi aggravamento procedimentale comprimerebbe il diritto di proprietà oltre i limiti del potere conformativo ed espropriativo del pianificatore.

Si chiede, pertanto, di conservare il regime attuale, precisando soltanto che, al momento della dismissione, la destinazione d'uso dell'immobile sia individuata nell'ambito della disciplina del TUC di riferimento. Il passaggio deve operare automaticamente e la dismissione deve essere attestata con determina dirigenziale, lasciando che, con la dismissione, l'immobile torni alla destinazione originaria (è opportuno che tale destinazione sia indicata nella determina che accerta la dismissione e la riconduzione dell'immobile alla disciplina del TUC).

Resta inoltre non chiara (e, per quanto compreso, nemmeno condivisibile) la previsione che estende l'obbligo di dotazione dei servizi anche alla "dismissione di aree per servizi". Non è ammissibile imporre nuove dotazioni per immobili che hanno già assolto il relativo obbligo o che sono stati edificati quando tale obbligo non esisteva, restando fermi gli eventuali standard ulteriori connessi ai cambi d'uso.

La variante inoltre prevede un aumento del 100% della dotazione dovuta per la parte eccedente l'IT massimo, per gli interventi in Nodi e Piazze, eliminando le riduzioni della dotazione dovuta in ambiti di rigenerazione ambientale, eliminando le riduzioni delle aree da reperire all'interno di piani attuativi collocati in ambiti di rigenerazione ambientale, prevedendo che la realizzazione diretta di



*La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 8 [redacted] corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi del Comune di Milano.*

servizi è alternativa alla sola monetizzazione e non alla cessione / asservimento di aree, prevedendo che la dotazione di servizi da non computarsi entro l'indice di edificabilità territoriale unico è da calcolarsi in proporzione alle categorie funzionali previste.

Tale prospettiva non risulta supportata da un'adeguata analisi che giustifichi questo cambio di paradigma nella disciplina delle cessioni territoriali, soprattutto a fronte di un'impostazione generale del PGT, contenuta nella relazione generale del Documento di piano, che, più che sull'espansione dell'offerta di servizi, si preoccupa della sistemazione e riqualificazione dei servizi esistenti e della riconversione funzionale dei servizi non più attuali rispetto alle esigenze attuali.

Inoltre, tale disciplina rischia di aggravare, anche sotto il profilo delle dotazioni dovute, l'attuazione di ambiti di rigenerazione ambientale, ossia di aree critiche sotto il profilo ambientale, per le quali il PGT intende stimolare interventi di recupero anche attraverso una normativa di maggior favore nell'attuazione degli interventi.

*

**III. Definizione e disciplina dell'"Area interna a isolati"**

La Variante di P.G.T. richiamata nel Rapporto Preliminare introduce, all'art. 5 – "*Definizioni e parametri urbanistici*", il nuovo concetto di "*Area interna a isolati*", la cui definizione sembrerebbe variare in funzione del tessuto urbano interessato (ma un chiarimento in tal senso sarà possibile solo esaminando le norme di attuazione), nonché un allegato grafico che identifica tali aree (non messo a disposizione).

Nei Nuclei di Antica Formazione, negli ADR - Tessuti compatti a cortina e nell'ARU ex art. 23, comma 2, lett. a) delle N.A. del vigente P.G.T., l'Area interna a isolati dovrebbe comprendere la porzione libera o anche parzialmente edificata situata sul fronte interno, oltre la fascia perimetrale di 20 metri, misurata dal bordo confinante con lo spazio pubblico o di uso pubblico ("**Ambito 1**").

Negli ADR - Tessuti a impianto aperto, negli ADR - Tessuti urbani della città giardino e nell'ARU ex art. 23, comma 2, lett. b) delle N.A. del vigente P.G.T., l'Area interna a isolati dovrebbe coincidere invece con l'intera superficie libera o anche parzialmente edificata racchiusa entro l'isolato, vale a dire l'ambito delimitato dallo spazio pubblico o di uso pubblico ("**Ambito 2**").

A queste due definizioni corrisponde una disciplina differenziata:

- per l'Ambito 1, nell'Area interna a isolati l'altezza dell'edificazione deve essere non superiore a quella dell'edificio preesistente; se l'area non contiene edifici, l'edificazione è esclusa;

- per l'Ambito 2, la linea di altezza del nuovo edificio e di quelli preesistenti adiacenti non deve superare la distanza che li separa (regola dei 45°), salvo il mantenimento dell'altezza preesistente.



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

Le Aree interne a isolati saranno riportate in una nuova tavola (non messa a disposizione) allegata al Piano delle Regole con la conseguenza, anticipata in premessa, che la Variante di P.G.T. impatta sugli elaborati grafici esistenti, introducendone anche di nuovi.

Il Rapporto Preliminare riconosce che la nuova definizione e la disciplina delle Aree interne a isolati incidono sulle componenti ambientali esaminate nello *screening* VAS. In particolare, vengono in rilievo:

i. la coerenza della previsione delle Aree interne agli isolati con gli obiettivi del Piano Territoriale Regionale – PTR di contenimento della frammentazione e della dispersione urbana (pag. 28 del Rapporto Preliminare);
ii. la coerenza con gli obiettivi regionali di efficientamento energetico e comfort urbano, poiché la disciplina delle Aree interne agli isolati incide sull'ombreggiamento e favorisce una maggiore esposizione solare, migliorando la qualità dell'abitare e riducendo il fabbisogno energetico degli edifici (pag. 28 del Rapporto Preliminare);
iii. la conformità agli obiettivi di sostenibilità del Piano Aria e Clima- PAC, poiché la disciplina delle Aree interne agli isolati riduce l'ombreggiamento e aumenta l'esposizione solare, con ricadute favorevoli sulla salute pubblica e sul comfort abitativo, riducendo le emissioni di polveri e l'impronta carbonica derivante dai processi edilizi più "invasivi" (pag. 30 del Rapporto Preliminare);
iv. il contributo della disciplina delle Aree interne agli isolati alla tutela:
    - del <u>suolo</u>, perché preserva la continuità degli spazi liberi interni, limitando la saturazione dei lotti nelle fattispecie dell'Ambito 1 e rafforzando il perimetro di tutela attraverso il contenimento dell'impermeabilizzazione diffusa nelle fattispecie dell'Ambito 2 (pag. 43 del Rapporto Preliminare);
    - delle <u>acque</u>, poiché, per l'Ambito 1, le indicazioni sugli interventi possono aumentare la permeabilità delle superfici non edificate e, per l'Ambito 2, rafforzano il perimetro di tutela contenendo l'impermeabilizzazione diffusa e preservando le superfici permeabili residue (pagg. 43 e 44 del Rapporto Preliminare);
    - del <u>paesaggio</u>, in quanto la nuova disciplina mira a conservare la configurazione degli spazi liberi e la qualità percettiva e ambientale dei fronti interni, in coerenza con la morfologia del tessuto consolidato (pag. 45 del Rapporto Preliminare);
    - dell'<u>energia, emissioni climalteranti ed atmosferiche</u>, poiché la ridefinizione delle aree interne a isolati dovrebbe migliorare l'esposizione solare degli ambienti interni e ridurre l'ombreggiamento permanente dei cortili più stretti, con effetti sul comfort abitativo e sulla diminuzione del fabbisogno energetico e dei consumi per



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

illuminazione artificiale e riscaldamento invernale (pag. 46 del Rapporto Preliminare).

Ne consegue che, dall'esame del Rapporto Preliminare, la definizione delle Aree interne a isolati incide specificamente su più profili ambientali. Ciò premesso, si osserva ulteriormente quanto segue.

**Contrasto tra limiti di altezza e obiettivo di contenimento del consumo di suolo**

La disciplina delle Aree interne a isolati introduce limiti di altezza: nell'Ambito 1 l'altezza deve essere inferiore o pari a quella dell'edificio preesistente; nell'Ambito 2 la linea di altezza del nuovo edificio e degli edifici preesistenti adiacenti non deve essere superiore alla distanza fra gli stessi, secondo la regola dei 45°, salvo il mantenimento dell'altezza preesistente. Questi limiti sono incoerenti con l'obiettivo dichiarato di contenere il consumo di suolo: lo sviluppo in altezza tutela effettivamente il suolo, mentre la riduzione delle altezze nelle aree interne può spingere a occupare nuove superfici per utilizzare l'indice territoriale.

La regola generale del mantenimento delle altezze preesistenti in tutti i tessuti urbani conserva inoltre edifici sviluppati orizzontalmente, impedendo di liberare suolo e, di conseguenza, di:

- rimuovere la pavimentazione dal suolo oggi edificato, con effetti su suolo, clima e acqua;
- realizzare porzioni della rete verde/rete ecologica comunale, con effetti sulla biodiversità e sulle reti verdi;
- creare aree verdi e piantumate, con effetti su clima, qualità dell'aria e paesaggio.

**Aree interne a isolati e incentivi volumetrici**

I limiti di altezza previsti per l'Ambito 1 e l'Ambito 2 riducono, spesso fino a escluderla, la possibilità di collocare nelle Aree interne a isolati i diritti edificatori derivanti dagli incentivi volumetrici previsti dalla normativa nazionale, regionale e comunale, soprattutto quelli collegati alla riqualificazione energetica. In questo modo si svuota la funzione degli incentivi, diretti sia a rendere gli edifici più efficienti sotto il profilo energetico, sia a consentire l'installazione di impianti più performanti quanto alle emissioni in atmosfera.

La disciplina proposta ostacola così gli obiettivi di rigenerazione urbana e territoriale: se il *bonus* volumetrico non può essere collocato, esso non rappresenta più un incentivo per l'operatore a sviluppare l'area, perché i diritti edificatori che ne derivano diventano difficili da utilizzare, essendo difficile collocarli.

Con specifico riguardo all'Ambito 1, collocare nella fascia iniziale dei 20 metri dal confine con lo spazio pubblico i *bonus* volumetrici derivanti dalla riqualificazione energetica e/o dal recupero del patrimonio dismesso rischia di densificare i fronti sullo spazio pubblico. Ne possono derivare



*La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. [redacted] corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi del Comune di Milano.*

ombreggiamenti, particolarmente critici nei mesi invernali, a danno della qualità, vivibilità e piacevolezza di marciapiedi e strade.

La nuova definizione e disciplina delle Aree interne a isolati, per la concreta incidenza sugli interventi di sviluppo, soprattutto di rigenerazione urbana e territoriale, produce, contrariamente a quanto indicato nel Rapporto Preliminare, effetti negativi sulle componenti ambientali.

**Coordinamento con la definizione di "cortile" di cui all'art. 5.24 delle N.A. del P.d.R.**

Dal Rapporto Preliminare non è possibile comprendere se la nuova disciplina delle Aree interne a isolati sostituisca o meno la definizione di cortile prevista dall'art. 5.24 delle N.A. del vigente Piano delle Regole, né se incida sulle relative prescrizioni.

La possibile sovrapposizione tra "cortile" e "Area interna a isolati" può generare rilevanti conflitti interpretativi e applicativi. Qualche chiarimento potrebbe ricavarsi esclusivamente dall'esame del testo completo della Variante di P.G.T.

**Aree nude nel TUC e fascia oltre i 20 metri**

Per valutare gli effetti ambientali dell'Ambito 1, occorre chiarire che la disciplina non si applica alle cosiddette aree nude interne al TUC, quando almeno due lati del lotto non sono definiti da fabbricati attestati sullo spazio pubblico e, quindi, non si forma un isolato. In tali aree, dichiarare non edificabile lo spazio oltre la fascia perimetrale dei 20 metri rischia di compromettere lo sviluppo dei lotti, soprattutto nelle zone periferiche, impedendo gli obiettivi di rigenerazione urbana. L'omissione dell'Amministrazione incide direttamente sulla valutazione degli impatti ambientali.

Sotto altro profilo, l'Ambito 1 introduce un limite "geometrico" misurato dal confine con lo spazio pubblico, capace di incidere sulla concreta capacità edificatoria delle aree "retrostanti" gli spazi pubblici. Il Rapporto non dimostra che l'Amministrazione abbia valutato attentamente tale effetto.

**Conflitto tra discipline applicabili agli ARU**

Per gli ARU, la contemporanea applicazione delle discipline dell'Ambito 1 e dell'Ambito 2 delle Aree interne a isolati previste dall'art. 23 delle N.A. del P.d.R. rischia di compromettere lo sviluppo dei lotti soggetti a entrambe le indicazioni morfologiche. È il caso, ad esempio, dei lotti regolati su due lati dall'art. 23, comma 2, lett. a) delle N.A. del P.d.R. e su due lati dall'art. 23, comma 2, lett. b delle N.A. del P.d.R., oppure su tre lati dall'art. 23, comma 2, lett. a) delle N.A. del P.d.R. e su un lato dall'art. 23, comma 2, lett. b) delle N.A. del P.d.R..

Ferma la necessità di chiarire l'applicazione della disciplina alle aree cosiddette nude interne al TUC, l'Amministrazione deve approfondire anche come coordinare le due discipline quando un lotto ricade nell'ambito sia dell'art. 23, comma 2, lett. a) delle N.A. del P.d.R., sia nell'art. 23, comma 2,

*La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. [redacted] corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi del Comune di Milano.*

lett. b) N.A. del P.d.R. Occorre valutare l'inserimento di criteri di prevalenza, mitigazione o coordinamento.

In assenza di criteri più chiari, ne può derivare la paralisi dei processi di rigenerazione urbana e territoriale, oltre all'impossibilità di definire con certezza gli impatti ambientali della nuova disciplina.

**Possibilità di deroga mediante piano attuativo**

Con riferimento alla disciplina delle Aree interne al cortile, si chiede di chiarire, ai fini della valutazione degli impatti ambientali, se le regole sulle Aree interne agli isolati possano essere derogate mediante piano attuativo.

*

Nel complesso, le osservazioni mostrano che il Rapporto Preliminare riconosce l'incidenza ambientale della disciplina delle Aree interne agli isolati su suolo, acque, paesaggio ed energia, ma non esamina in modo adeguato le conseguenze negative e le incertezze normative che esse possono generare. Va rilevato inoltre che, in assenza di una puntuale verifica condotta avendo riguardo alle aree effettivamente individuate come "interne a isolati" nell'elaborato grafico citato dal Rapporto Preliminare, ma non presente tra i documenti in consultazione, non è possibile valutare l'effettivo impatto della nuova disciplina sulle componenti ambientali. In definitiva, la novità introdotta, considerato il rilevante impatto, rende assolutamente necessaria la sottoposizione della Variante normativa del P.G.T. 2020 alla VAS, non essendo sufficiente il solo procedimento di screening VAS.

*

**IV. Riconoscimento della SL**

A pag. 14 del Rapporto Preliminare, la previsione sugli indici di edificabilità di cui all'art. 6 delle N.A. del P.d.R. viene descritta come *"il riconoscimento della Superficie Lorda realizzata viene stabilito a partire dall'ultimo titolo abilitativo, purché il titolo di ricostruzione sia intervenuto a partire dal PGT approvato a partire dal 19/10/2012. Viene inoltre specificato che nei casi di demolizione e ricostruzioni, la sola SL riconosciuta è da considerarsi indice di edificabilità massimo, anche se superiore alla densità di 7mc/mq e nei NAF di 5 mc/mq; in tutti gli altri casi non si possono superare tali indici di densità (questo vale per tutti i tessuti compresi i Nodi e le Piazze)"*.

La prima parte sembra dunque riferirsi alla SL esistente, sebbene l'espressione *"SL realizzata"* non appartenga al linguaggio tecnico.

Ne deriverebbe che, per gli interventi sugli edifici esistenti, la SL preesistente potrebbe essere riconosciuta sulla base dell'ultimo titolo abilitativo, purché il titolo di ricostruzione sia successivo al P.G.T. 2012.



*La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.L[redacted]l corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi del Comune di Milano.*

La formulazione è, tuttavia, di difficile comprensione, ricorrendo a espressioni generiche, come "*SL realizzata*" e "*titolo di ricostruzione*", anziché a categorie tecnico-giuridiche. Il significato sembra comunque quello di limitare il riconoscimento della SL esistente alla sola consistenza comprovata da un titolo edilizio successivo all'approvazione del P.G.T. 2012.

Se così fosse, la previsione non si limiterebbe a recepire i più restrittivi orientamenti giurisprudenziali emersi dopo le note vicende penali dell'urbanistica milanese, ma impedirebbe di riconoscere, ai fini del recupero della SL preesistente, l'edificazione anteriore a quella data e la relativa consistenza volumetrica.

L'interpretazione più radicale porterebbe a escludere che la SL anteriore all'approvazione del P.G.T. 2012 possa ancora essere riconosciuta come legittima ed esistente. Non è chiaro se essa debba essere ricondotta all'indice massimo di edificabilità o se venga persa integralmente. In entrambi i casi, interventi maggiori, quali ristrutturazioni o nuove costruzioni, su edifici risalenti comporterebbero la perdita totale o parziale della capacità edificatoria legittimamente esistente.

Senza entrare nel dibattito sull'estensione della nozione di ristrutturazione edilizia – non richiamata espressamente dalla norma – l'attuale ordinamento urbanistico consente, in caso di interventi sull'esistente, anche mediante demolizione e ricostruzione, di conservare la volumetria (SL) dell'edificio preesistente, come stabilito dall'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. n. 380 del 2001.

La disposizione è univoca e incorpora la tutela di un diritto di rango costituzionale.

Non può quindi essere modificata in modo sostanziale fino a impedire, nell'ambito di un intervento di rigenerazione urbana mediante demolizione e ricostruzione, il recupero integrale della volumetria preesistente.

La previsione si pone altresì in contrasto con l'art. 9*bis* del D.P.R. n. 380 del 2001, secondo cui "*lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali*".

Come risulta dal testo, la norma non stabilisce alcun limite temporale per accertare lo stato legittimo degli immobili e, quindi, la loro volumetria legittima.

La limitazione ai soli titoli edilizi successivi al 2012, se questa è la corretta interpretazione della Variante, sarebbe dunque illegittima, perché in contrasto con la legge e con la Costituzione, in particolare con l'art. 3 e con l'art. 41.



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

Il Rapporto preliminare ambientale aggiunge: *"nei casi di demolizione e ricostruzioni, la sola SL riconosciuta è da considerarsi indice di edificabilità massimo, anche se superiore alla densità di 7mc/mq e nei NAF di 5 mc/mq"*.

La previsione sembra quindi consentire, quando ricorra il presupposto del titolo edilizio successivo al 2012, il riconoscimento della SL anche oltre gli indici massimi di edificabilità. Resta però incerto se *"nei casi di demolizione e ricostruzioni"* riguardi soltanto gli interventi qualificati come ristrutturazione edilizia o anche, come appare ragionevole, quelli di nuova costruzione che conservino la SL esistente.

Questa regola deve inoltre essere coordinata con la disciplina delle modalità attuative contenuta nella stessa proposta di Variante, che impone un piano attuativo (o un P.d.C. Convenzionato) ogni volta che l'indice edificatorio superi i 3 mc/mq.

È difficile, infatti, ipotizzare che una SL legittimamente esistente e già superiore a 3 mc/mq possa essere riconosciuta e utilizzata soltanto attraverso la pianificazione attuativa, contrastando una tale impostazione con la disciplina del D.P.R. n. 380/2001.

Per tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione riconducibili, ai sensi dell'art. 3 del DPR n. 380/2001, alla ristrutturazione edilizia, la previsione urbanistica viola quindi la legge se subordina il riutilizzo della SL esistente, quando superiore a 3 mc/mq, alla pianificazione attuativa.

Ne risulterebbe una restrizione irragionevole alla rigenerazione e alla conversione a nuovi usi dell'edilizia esistente. Tali interventi richiedono spesso, soprattutto per esigenze più ampie di bonifica e in particolare nel recupero di strutture originariamente produttive e/o industriali, la demolizione integrale e la ricostruzione con caratteristiche necessariamente diverse; la loro sostenibilità dipende dalla conservazione della SL esistente.

Limitare il recupero della volumetria legittima preesistente contrasta quindi con le finalità, anzitutto ambientali, della rigenerazione urbana: efficientare edifici inadeguati richiede di ricostruirli secondo criteri energetici attuali; bonificare i suoli presuppone di liberarli dall'edificio esistente; rifunzionalizzare gli immobili richiede una diversa organizzazione delle consistenze edilizie.

Ogni restrizione all'utilizzo della volumetria legittimamente esistente contrasta, oltre che con le norme del DPR n. 380/2001 sopra richiamate, con le facoltà inerenti al diritto di proprietà e con i diritti legittimamente acquisiti. Una riduzione della volumetria esistente potrebbe avvenire soltanto mediante espropriazione per pubblica utilità e dovrebbe quindi essere indennizzata.

Per queste ragioni, la previsione della Variante di PGT, nella formulazione riportata e sintetizzata dal Rapporto preliminare ambientale, non è giustificabile.

*



*La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 8[redacted] corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi del Comune di Milano.*

**V. Disciplina dei Piani Attuativi e rapporto con le indicazioni morfologiche**

A pagina 18, il Rapporto preliminare ambientale richiama la previsione della proposta di Variante secondo cui "*non sono ammissibili proposte di piani attuativi con ST inferiore a 3.000 mq, qualora si utilizzi SL superiore all'esistente*".

Il criterio del limite di 3.000 mq, tuttavia, risulta privo di alcuna motivazione.

Detto limite, infatti, non deriva da norme sovraordinate né, a quanto risulta, da una mappatura del territorio comunale la quale abbia evidenziato la necessità, per i lotti di dimensioni analoghe, di essere assoggettati a specifiche previsioni.

La formulazione si presta ad almeno due interpretazioni:

- per ST inferiori a 3.000 mq, la pianificazione attuativa non sarebbe mai necessaria (neppure quando si utilizzi una SL superiore all'esistente) e sarebbe, quindi sempre possibile procedere direttamente, senza che rilevi il tipo di intervento;
- per ST inferiori a 3.000 mq la pianificazione attuativa sarebbe preclusa e non si potrebbero superare né l'altezza di 25 mt, né l'indice di 3 mc/mq, né ci si potrebbe discostare dal rispetto delle indicazioni morfologiche del PGT. Detta interpretazione sarebbe evidentemente irragionevole. Dopo le incertezze degli ultimi anni, in conseguenza delle quali è stato progressivamente ristretto il ricorso agli interventi diretti, non si comprende la logica di vietare la possibilità di procedere con la pianificazione attuativa entro un limite generico di 3.000 mq di ST, senza considerare le caratteristiche dei singoli ambiti. Ciò impedirebbe, nel disegno della Variante di P.G.T., di conservare e ricostruire la SL esistente anche in deroga alle indicazioni morfologiche o ad altri limiti di legge, ciò, proprio nelle aree più bisognose e idonee agli interventi di rigenerazione urbana.

Si chiede pertanto di chiarire che, negli ambiti inferiori a 3.000 mq, per scelta del pianificatore fondata sulle specifiche caratteristiche del Tessuto Urbano Consolidato di Milano, la pianificazione attuativa non sia mai necessaria. Tutti gli interventi che utilizzano l'indice territoriale insediabile o, se maggiore, la SL esistente devono poter essere realizzati direttamente. Ogni diversa interpretazione apparirebbe gravemente illegittima e contraria alle finalità di rigenerazione urbana.

Tale modifica (ma, in generale, la Variante di P.G.T.), imponendo di fatto il ricorso generalizzato alla pianificazione attuativa anziché al titolo diretto o, al più, convenzionato, compromette le finalità di rigenerazione urbana, la cui finalità è proprio incentivare la riqualificazione e/o sostituzione del patrimonio edilizio esistente.

Quanto al discostamento dalle indicazioni morfologiche, la Variante di P.G.T. non identifica l'Ufficio, l'Organo e/o il Soggetto competente a valutare quando un progetto se ne discosti, limitandosi a



*La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2 corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi del Comune di Milano.*

escludere la competenza oggi attribuita alla Commissione per il Paesaggio. L'omissione incide, in generale, sull'inserimento ambientale degli interventi e, in particolare, sull'uso del suolo e paesaggio.

*

**VI. Sulle modifiche in materia di piani attuativi obbligatori**

La proposta di variante normativa introduce modifiche alla disciplina dei Piani Attuativi Obbligatori di cui all'art. 26 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole. In particolare, per i comparti PA1/a, PA1/b e PA1/c, la variante amplia la facoltà di trasferire quote di Superficie Lorda (SL) da una pertinenza diretta ad un'altra, all'interno degli ambiti soggetti a Rigenerazione di cui all'art. 15: il tetto massimo complessivo di SL trasferibile viene innalzato da 20.000 mq a 30.000 mq, con ciò riconoscendo la possibilità di trasferire una quota di SL pari, complessivamente, a 30.000 mq, con una maggiorazione, rispetto al P.G.T. vigente, di 10.000.

Il PGT vigente, all'art. 26, comma 3, lett. g), consente, infatti, il trasferimento di una quota della SL prevista nei comparti PA1/a, PA1/b e PA1/c verso pertinenze dirette comprese negli ambiti oggetto di Rigenerazione ai sensi dell'art. 15, per un quantitativo complessivo non superiore a 20.000 mq (già oggetto di un convenzionamento che ha portato al riconoscimento dei diritti edificatori previsti dall'art. 26 del P.G.T. vigente).

Le modifiche introdotte dalla variante in materia di piani attuativi obbligatori sono in linea di massima condivise, in quanto l'innalzamento della soglia di SL trasferibile può agevolare l'attuazione degli interventi previsti nei comparti PA1/a, PA1/b e PA1/c e favorire processi di rigenerazione urbana negli ambiti di destinazione.

Tuttavia, considerato che alcune delle aree ricomprese nei comparti del PA1/a, PA1/b e PA1/c sono già oggetto di proposte di piani attuativi in itinere, si ritiene necessario inserire nella Variante di P.G.T. una precisazione.

Occorre, infatti, specificare che non potranno essere individuate come aree di decollo degli ulteriori 10.000 mq di SL riconosciuti dalla Variante di P.G.T. le aree ricomprese nei comparti del PA1/a, PA1/b e PA1/c per le quali, al momento della presentazione della richiesta di trasferimento della SL, siano già state presentate, siano in corso di istruttoria o siano state approvate proposte di piani attuativi.

*

**VII. Modifiche alla disciplina del registro dei diritti edificatori**

La proposta di variante normativa parziale impatta in modo significativo sulla disciplina della perequazione e della compensazione urbanistica regolata dall'art. 7 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole. La cessione delle aree private per servizi dovrebbe avvenire al momento dell'utilizzo dei diritti edificatori, senza iscrizione nel Registro delle Cessioni dei diritti edificatori;



*La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi d[redacted]*
*corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi del Comune di Milano.*

parallelamente, la Variante introduce la necessità di asservimento volumetrico tra l'area di decollo e quella di atterraggio dei diritti, cui è possibile accedere mediante pianificazione attuativa. Il Rapporto Preliminare prevede, inoltre, che il distacco e l'atterraggio dei diritti edificatori sarebbero regolati "*dal piano attuativo o da altro procedimento di titolo edilizio*".

Queste regole alterano il sistema perequativo del P.G.T. vigente. L'art. 7 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole attualmente in vigore prevede un meccanismo organico di trasferimento dei diritti edificatori fondato sul Registro delle Cessioni dei diritti edificatori previsto dall'art. 11 della L.R. n. 12 del 2005. Il Registro, pubblico e consultabile, assicura trasparenza, tracciabilità e certezza giuridica alle operazioni di cessione, trasferimento e costituzione dei diritti edificatori. Il vigente art. 7, comma 5, stabilisce, invece, che l'impiego dei diritti edificatori è libero e può avvenire su tutto il territorio comunale edificabile; il comma 6, coerentemente con la disciplina civilistica, impone la trascrizione dei relativi contratti nei Registri Immobiliari e la loro annotazione nel Registro delle Cessioni dei diritti edificatori; il comma 7 individua tassativamente le fattispecie per le quali occorre procedere all'annotazione.

La soppressione del passaggio dal Registro delle Cessioni dei diritti edificatori e la subordinazione dei trasferimenti alla pianificazione attuativa o ad altro procedimento edilizio alterano sostanzialmente l'equilibrio del sistema perequativo. Vengono meno pubblicità e certezza giuridica sullo stato dei diritti gravanti su ciascuna area e si introduce un vincolo procedurale alla loro libera circolazione, in contrasto con l'equità distributiva del sistema vigente, il quale attribuisce un Indice di edificabilità Territoriale unico pari a 0,35 mq/mq a tutte le aree del Tessuto Urbano Consolidato e alle pertinenze indirette (art. 6, comma 1, e art. 7, comma 2), assicurando parità tra le aree; l'eliminazione del Registro e il condizionamento dei trasferimenti compromettono tale equilibrio.

Il Rapporto Preliminare riconosce espressamente che la modifica del meccanismo perequativo "*potrebbe comportare una potenziale criticità*", perché "*suscettibile di indurre un rallentamento della cessione di aree al Comune per la realizzazione di servizi, rendendo quindi più difficoltosa e meno rapida la costruzione delle infrastrutture verdi e blu*" (pagg. 43-44 del Rapporto Preliminare). La stessa Amministrazione individua ricadute negative su suolo, acque, ecosistemi e adattamento climatico, ma non le analizza in profondità, non ne quantifica l'entità e non indica misure di mitigazione.

Tale circostanza, in particolare, potrebbe rallentare - se non addirittura impedire - l'acquisizione in capo al Comune di aree per implementare il verde urbano, con conseguenze negative sulla componente suolo (tutela delle superfici libere), acque (implementazione delle superfici permeabili), ecosistemi (sviluppo della rete ecologica e della rete verde comunali), adattamento climatico (costruzione dell'infrastruttura verde e blu).



*La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2[redacted] corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi del Comune di Milano.*

L'alterazione del sistema perequativo incide così sulla correttezza e completezza della valutazione ambientale strategica e costituisce un ulteriore motivo per assoggettare la Variante di P.G.T. alla procedura di VAS completa.

*

**VIII. Modifiche alla disciplina dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS)**

La proposta di Variante di P.G.T. modifica in modo rilevante la disciplina dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) prevista dall'art. 9 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole. In particolare, le residenze convenzionate per studenti universitari sono spostate dalle quote minime della lettera b), riferite all'edilizia in locazione, alle quote massime della lettera a), riferite all'edilizia convenzionata in vendita, prevedendo che esse siano realizzate per **almeno il 30%, applicando le tariffe previste dalla normativa sul diritto allo studio**. Negli ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità ex art. 17, il superamento dell'Indice di edificabilità Territoriale massimo per l'ERS in affitto viene ricondotto alle indicazioni morfologiche, con "*possibilità*" (ma più propriamente *obbligo*) di ricorrere alla pianificazione attuativa soltanto in caso di scostamento. È introdotto, infine, un limite massimo pari a 0,35 mq/mq della ST per le funzioni urbane libere nelle aree destinate all'Edilizia Residenziale Sociale.

L'art. 9 del P.G.T. vigente, ai commi 2 e 3, costruisce infatti un sistema articolato di equilibrio tra edilizia in locazione ed edilizia in vendita, compromesso dalle modifiche in progetto.

Spostare le residenze per studenti dalla lettera b) alla lettera a) riduce di fatto la quota minima obbligatoria di edilizia in locazione, con possibili effetti negativi sull'offerta a canone calmierato per le categorie più fragili. L'art. 9, comma 3, del P.G.T. vigente consente inoltre di superare l'indice di edificabilità massimo negli ambiti ad elevata accessibilità quando siano realizzati interventi di ERS in locazione e/o servizi abitativi pubblici, senza il limite derivante dalle indicazioni morfologiche. Subordinare invece tale superamento al rispetto di dette indicazioni o alla pianificazione attuativa introduce un vincolo ulteriore e disincentiva gli alloggi sociali in locazione proprio dove la domanda è maggiore, senza, peraltro, che possa rinvenirsi alcuna ragionevole correlazione tra disciplina dell'ERS e norme morfologiche. Se l'obiettivo è incentivare l'ERS, il Comune dovrebbe adottare procedure autorizzative semplificate.

Si osserva, inoltre, che la minore offerta di ERS in locazione compromette l'obiettivo del P.G.T. vigente di diversificare le funzioni nelle diverse aree comunali, con il rischio di creare quartieri dormitorio (secondo un modello di sviluppo del territorio ampiamente superato proprio per le criticità cui ha dato luogo). Il Rapporto Preliminare riconosce che la disciplina dell'ERS contribuisce alla strategia n. 4 del P.G.T., "*Rendere equa Milano. Più case in affitto sociale*" (pag. 29 del Rapporto Preliminare), ma non valuta adeguatamente come la riconfigurazione delle quote incida sulla capacità di raggiungere tale obiettivo.

[redacted]

*La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.L[redacted]. Il corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi del Comune di Milano.*

Le modifiche alla disciplina per l'ERS producono anche effetti ambientali rilevanti. La riduzione degli incentivi previsti per all'edilizia in locazione a canoni calmierati negli ambiti a elevata accessibilità può spostare la domanda verso aree meno accessibili e più periferiche, aumentando la mobilità su gomma e le ricadute negative su aria, rumore e clima. Questa carenza nello *screening* VAS avrebbe dovuto condurre all'assoggettamento della Variante alla procedura di VAS completa.

**IX. Attuazione del piano**

La Variante interviene sulle modalità di attuazione del piano, previste dall'articolo 13 delle N.A. del Piano delle regole, confermando e recependo le modifiche già introdotte da precedenti atti amministrativi.

La disciplina originaria dell'articolo 13 si proponeva finalità di semplificazione, per rendere più efficace il processo di attuazione del piano e incentivare i processi di rigenerazione urbana.

Le modifiche introdotte dalla Variante segnano invece una maggiore propensione al ricorso al piano attuativo, obbligatorio anche per interventi che, pur riguardando superfici territoriali inferiori a 20.000 mq, comportino *(i)* scostamento dalle indicazioni morfologiche, *(ii)* attuazione di ambiti Nodi o Piazze, *(iii)* previsioni di altezza superiore a 25 m o di indice fondiario superiore a 3 mc/mq, con altezza superiore a quella degli edifici preesistenti e circostanti.

Il più ampio ricorso al Piano attuativo, soprattutto laddove vi è un discostamento dalle norme morfologiche, non legato ad effettive necessità di attuazione urbanistica, rischia di disincentivare gli interventi di rigenerazione urbana.

L'aggravio procedurale rischia quindi di incidere negativamente sul recupero di ambiti individuati dal piano come meritevoli di essere rigenerati, nonostante la promozione e l'incentivazione degli interventi di rigenerazione urbana e ambientale siano tra gli obiettivi del PGT (strategia 9 del Documento di Piano) e siano una direttiva costante della pianificazione sovraordinata (obiettivo 8 del PTR, obiettivo 3.3.2 della Strategia regionale per lo sviluppo sostenibile, obiettivo 4 del PTM).

Alla luce di quanto precede, è necessario quantomeno verificare i possibili impatti di tale nuova disciplina sui processi di rigenerazione urbana e ambientale, tenuto anche conto che, trattandosi della conferma di una disciplina già introdotta *a latere* della normativa di piano, è possibile valutare le ricadute che ha finora generato.

**X. Dotazione di parcheggi delle funzioni commerciali**

La Variante, da quanto si ricava dal Rapporto Preliminare, interviene sulla disciplina della dotazione di parcheggi privati per le funzioni commerciali (articolo 31 delle NA del PdR) e su quella della dotazione di parcheggi pubblici per le medie strutture di vendita (articolo 33 delle NA del PdR), con possibilità *(i)* di definire mediante convenzione la dotazione di parcheggi pubblici per interventi in



*La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 8[redacted] corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi del Comune di Milano.*

aree ad elevata accessibilità, con individuazione di parcheggi limitrofi sostitutivi per l'utenza, in caso di recupero di edifici esistenti e *(ii)* per le GSV in aree pedonali, Area C e ZTL permanenti, di ammettere quote di parcheggio inferiori a quelle previste dalla normativa regionale, con monetizzazione delle quote residuali e possibile ricorso a convenzioni per l'utilizzo di parcheggi già esistenti in zone limitrofe del territorio comunale.

Per quanto, come detto sopra, la riduzione del ricorso ai mezzi di trasporto motorizzati privati è un obiettivo del PGT e dei piani sovraordinati, si ritiene che, nel caso delle strutture commerciali, la possibilità di individuare mediante convenzione parcheggi sostitutivi in aree limitrofe e, in alcuni casi, di monetizzare le quote di parcheggio richieste (si presume con possibilità di giungere finanche ad una monetizzazione totale), potrebbe produrre delle conseguenze negative sotto il profilo ambientale, determinando un maggior traffico indotto alla ricerca di parcheggio, sia da parte dei fruitori della nuova attività commerciale che degli abitanti della zona, con conseguente peggioramento della qualità dell'aria e peggioramento del rumore (come d'altra parte già sottolineato dal Rapporto Preliminare).

Il peggioramento della situazione attuale sarebbe da analizzare anche a livello cumulativo.

*

**XI. Destinazioni d'uso: limiti per le autorimesse**

Il Rapporto preliminare afferma che la Variante introdurrebbe eccezioni esplicite al principio di indifferenza funzionale e cita il nuovo comma 6 dell'articolo 8 delle NA del PdR che non ammetterebbe il cambio di destinazione d'uso da autorimessa a qualsiasi altra funzione urbana.

Tale previsione rappresenta una considerevole limitazione alle possibilità di sfruttamento di immobili destinati ad autorimesse, che non appare supportata da ragioni concrete od obiettivi specifici, specialmente nel contesto del PGT di Milano, che, a livello di destinazioni d'uso, si fonda sul principio dell'indifferenza funzionale.

La limitazione in questione, inoltre, si pone in contrasto, o quantomeno in termini assai critici, meritevoli di approfondimento, con le linee direttrici del Piano aria clima (obiettivo 10) e del Piano urbano per la Mobilità sostenibile, che mirano a ridurre la dipendenza dal mezzo privato motorizzato favorendo modalità di trasporto a minor impatto e a quello di ridurre emissioni inquinanti e rumorose, che rappresenta un obiettivo anche del PGT.

Il divieto di mutare la destinazione d'uso delle autorimesse, esteso, a quanto è dato inferire dal Rapporto Preliminare, a tutto il territorio comunale, va invece nella direzione di riaffermare la centralità dell'automobile e di incentivare (o comunque non ridurre, né svantaggiare) il traffico

[redacted]

*La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.L[redacted] corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi del Comune di Milano.*

veicolare in tutte le zone della città, con ricadute anche in termini di emissioni acustiche e inquinanti (!).

*

Per tutte le ragioni esposte, premesso, considerato e osservato quanto sopra,

**SI CHIEDE**

a codesta Spett.le Amministrazione di voler adottare i seguenti provvedimenti:

- procedere alla Valutazione Ambientale Strategica, non essendo sufficiente il solo procedimento di *screening* VAS;
- pubblicare il testo delle N.A. del P.d.R. e del P.d.S. e, conseguentemente, riaprire il termine della messa a disposizione, affinché le osservazioni possano riferirsi al testo della proposta di Piano, in conformità al modello legale tipico di cui all'art. 14 del D. Lgs n. 152/2006;
- in ogni caso, accogliere le osservazioni formulate.

Con osservanza

[redacted]

**UNIPOL INVESTIMENTI SGR S.p.A.**
**Un Procuratore**
**Dott. Mauro Ferrante**



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

Milano, 11 Settembre 2026

Spett.le
COMUNE DI MILANO,
AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

Via PEC: *pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it*

**Oggetto:** **proposta a parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT)**

Spettabile Comune di Milano – Area Pianificazione Urbanistica Generale,

**premesso che:**

(i) in data 14.11.2025 è stato avviato il procedimento, ai sensi dell'art.13 della L.R. 12/2005 e s.m.i., di redazione della parziale variante normativa alle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente e il relativo procedimento di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS);

(ii) in data 24.07.2026 è stato pubblicato il Rapporto Preliminare con descrizione sintetica degli interventi contenuti nella Variante ai fini della consultazione sia da parte degli Enti e Soggetti competenti sia da parte del pubblico, con possibilità di presentare i propri contributi entro il termine dell' 11.09.2026;

(iii) nel suddetto Rapporto Preliminare, all'interno della Descrizione sintetica degli interventi contenuti nella variante si riporta che "…*per gli Ambiti contraddistinti da un Disegno Urbano Riconoscibile (ADR) - art. 21 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole e relativi commi - nei Tessuti compatti a cortina… il nuovo edificio può raggiungere l'altezza dell'edificio più alto adiacente anche qualora l'intervento interessi più lati dell'isolato; è confermata la possibilità di allinearsi alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione anche in superamento dell'Indice Territoriale massimo;*

con la presente il sottoscritto [redacted]

**propone di:**

- meglio specificare quanto riportato nella descrizione sintetica di cui al punto (iii) in premessa per evitare di incorrere in errate interpretazioni dell'art. 21 comma 2 lett.a) delle N.A. del PdR.
  La possibilità di raggiungere l'altezza dell'edificio più alto adiacente non comporterà più il discostamento delle indicazioni morfologiche? Sarà ammesso solo in caso di interventi che prevedono lo sfruttamento della SL legittimamente assentita (tipo demolizione e ricostruzione qualificata come ristrutturazione edilizia) e qualora invece si debba procedere a intervento di nuova costruzione con sfruttamento di diritti perequati per completare la cortina ci si dovrà allineare alla linea di altezza dell'edificio più basso?

- Meglio specificare se l'obbligo di procedere con PdC convenzionato per intervento edilizio che supera l'altezza di 25m e/o l'indice di 3mc/mq nel rispetto delle indicazioni morfologiche valga anche per interventi di demolizione e ricostruzione qualificabile come ristrutturazione edilizia (qualifica da interpretare secondo gli ultimi orientamenti restrittivi recepite dalle determinazioni dirigenziali), con sfruttamento della sola SL legittimamente assentita (nel caso rinunciando anche allo sfruttamento del bonus del 5%) e senza superare l'altezza preesistente (anche qualora fosse >25m). Ritengo infatti che tale casistica di intervento non sia contemplata né nelle ultime linee guida né nella descrizione sintetica del Rapporto Preliminare.

Confidando nella valutazione della proposta suddetta, s'inviano cordiali saluti.

[redacted]

Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509549.E. -



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

ASPESI
Unione Immobiliare

**SPETTABILE COMUNE DI MILANO**

**DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA**

**AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE**

***p.e.c.: pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it***

**Oggetto: * Procedimento di parziale variante normativa alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT). Osservazioni al rapporto preliminare della procedura di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi dell'articolo 14, comma 2, del D.Lgs. 152/2006 ***

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, [redacted] domiciliato per la carica a Milano in Piazza Diaz, 1, [redacted]

**PREMESSO CHE**

**a)** ASPESI – ASSOCIAZIONE NAZIONALE TRA LE SOCIETÀ DI PROMOZIONE E SVILUPPO IMMOBILIARE (di seguito, l'"**Associazione**") è stata costituita nel 1993 per riunire e rappresentare Società o Gruppi che si occupano istituzionalmente di promozione e di sviluppo immobiliare;

b) con deliberazione n. 1358 del 6 novembre 2025 (nel seguito, la "**Delibera di indirizzo**"), la Giunta comunale di Milano ha approvato gli indirizzi per la redazione della parziale variante normativa delle Norme di Attuazione (le "**NA**") del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (il "**PGT**"), nonché per il contestuale avvio del relativo procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (la "**VAS**"), revocando, al contempo, la propria precedente deliberazione n. 496 del 13 aprile 2023, con la

Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509554.E. -

**ASPESI – Unione Immobiliare**

**Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare**
**Piazza A. Diaz 1 – 20123 Milano**
**Tel. 0276011591 (r.a.)**
**e mail: segreteria@aspesi-associazione.org**
**web site: www.aspesi-associazione.org**

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

quale erano state approvate le linee di indirizzo per l'avvio del procedimento di redazione del nuovo Documento di Piano e delle varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del PGT vigente, nonché l'avvio del relativo procedimento di Valutazione Ambientale Strategica;

c) con avviso del 14 novembre 2025 (p.g. 591819.I), pubblicato all'Albo pretorio comunale in data 19 novembre 2025, è stato comunicato l'avvio del procedimento di variante al PGT (di seguito, anche la "**Variante**") ed è stato assegnato termine sino al 19 dicembre 2025 per presentare suggerimenti e proposte per la redazione della Variante stessa, da parte di chiunque abbia interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi;

d) in data 18 dicembre 2025 l'Associazione ha trasmesso al Comune un elaborato contenente suggerimenti e proposte per la redazione della Variante (il "**Contributo Preliminare**");

e) in data 23 luglio 2026 (p.g. 0429454) (l'"**Avviso al Pubblico**"), il Comune ha comunicato la messa a disposizione del rapporto preliminare relativo al procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS della Variante (il "**Rapporto Preliminare**"), assegnando termine sino al giorno 11 settembre 2026 per la presentazione di contributi scritti da parte del pubblico.

* * *

Tutto ciò premesso, la scrivente Associazione, quale ente esponenziale degli interessi e delle istanze dei promotori e sviluppatori immobiliari, presa visione del Rapporto Preliminare e dei relativi allegati, intende sottoporre all'attenzione del Comune di Milano, ai sensi dell'articolo 14, comma 2, del D.Lgs. 152/2006, le seguenti osservazioni in relazione alla procedura di VAS della Variante.

***1) CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE***

Nel Contributo Preliminare l'Associazione aveva richiamato l'attenzione del Comune sulla necessità di stabilire norme chiare e proporzionate, quale condizione per stimolare processi di riqualificazione ambientale di parti importanti della città e per immettere sul mercato immobili ad alte prestazioni energetiche.

Purtroppo, la lettura del Rapporto Preliminare conferma i timori espressi dall'Associazione: la Variante stabilisce un generale irrigidimento burocratico e morfologico che avrà l'effetto di scoraggiare le iniziative volte a rigenerare il tessuto urbano, ritardando la transizione ecologica e di sostenibilità della città e producendo effetti negativi anche sulle componenti ambientali.

**ASPESI – Unione Immobiliare**

**Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare**
**Piazza A. Diaz 1 – 20123 Milano**
**Tel. 0276011591 (r.a.)**
**e mail: segreteria@aspesi-associazione.org**
**web site: www.aspesi-associazione.org**

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

Inascoltato è rimasto anche il richiamo all'"Affordable Housing Plan" pubblicato dalla Commissione Europea in data 16 dicembre 2025, all'interno del quale viene autorevolmente rilevato come l'eccesso di "red tape", ossia di burocrazia e complessità amministrativa, rappresenta un ostacolo concreto all'aumento dell'offerta abitativa e al conseguente soddisfacimento della relativa domanda.

Per questo la Commissione Europea individua nella semplificazione delle procedure un'azione chiave per garantire un accesso più ampio alla casa, che la Variante non ha tuttavia còlto.

Inoltre, sempre a livello generale, trattandosi di una variante normativa, non si ritiene sufficiente mettere a disposizione del pubblico una mera sintesi delle modifiche apportate e non il testo integrale delle NA del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi oggetto della Variante.

***2) MODALITÀ ATTUATIVE DEL PIANO***

Nel Contributo Preliminare l'Associazione aveva suggerito, ai fini della revisione della disciplina di attuazione del PGT, di limitare il ricorso al piano attuativo ai soli interventi su aree non completamente urbanizzate.

Dalla lettura del Rapporto Preliminare si ha invece conferma dell'estensione generalizzata del piano attuativo anche a casi in cui non sussistono concrete esigenze di urbanizzazione del territorio, dando così luogo a fenomeni di sovra-regolamentazione dell'attività edilizia e di utilizzo improprio di tale strumento in contesti completamente urbanizzati.

Nello specifico, la Variante stabilisce l'obbligatorietà del piano attuativo anche per interventi che, pur riguardando superfici territoriali inferiori a 20.000 mq, comportino *(i)* scostamento dalle indicazioni morfologiche, *(ii)* attuazione di ambiti Nodi o Piazze, *(iii)* previsioni di altezza superiore a 25 m o di indice fondiario superiore a 3 mc/mq, con altezza superiore a quella degli edifici preesistenti e circostanti.

Quali che siano le ragioni che hanno suggerito tale inasprimento procedurale, il rischio è di disincentivare il recupero di ambiti individuati dal piano come meritevoli di essere rigenerati, nonostante la promozione e l'incentivazione degli interventi di rigenerazione urbana e ambientale siano tra gli obiettivi del PGT (strategia 9 del Documento di Piano) e siano una direttiva costante

**ASPESI – Unione Immobiliare**

**Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare**
**Piazza A. Diaz 1 – 20123 Milano**
**Tel. 0276011591 (r.a.)**
**e mail: segreteria@aspesi-associazione.org**
**web site: www.aspesi-associazione.org**

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

della pianificazione sovraordinata (obiettivo 8 del PTR, obiettivo 3.3.2 della Strategia regionale per lo sviluppo sostenibile, obiettivo 4 del PTM).

La procedura di VAS deve quindi farsi carico di verificare i possibili impatti di tale nuova disciplina sui processi di rigenerazione urbana e ambientale, valutazione che il Rapporto Preliminare non contiene.

L'Associazione torna inoltre a suggerire di prevedere quantomeno che, all'interno del tessuto urbano consolidato, gli interventi (anche se in discostamento dalle norme morfologiche), eventualmente soggetti a pianificazione attuativa, siano sempre realizzabili mediante permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'articolo 14, comma 1-*bis*, della L.R. 12/2005, al fine di agevolarne l'attuazione e favorire il raggiungimento degli obiettivi di rigenerazione urbana e ambientale.

***3) DEFINIZIONE E DISCIPLINA DELLE AREE INTERNE A ISOLATI***

Pur apprezzando il fatto che la Variante abbia recepito il suggerimento dell'Associazione di procedere ad un'identificazione grafica dei cortili (nozione oggi sostituita da quella più ampia di "aree interne a isolati"), al fine di garantire certezza e uniformità nell'applicazione della relativa disciplina (anche se tale tavola non è stata messa a disposizione con il Rapporto Preliminare), spiace constatare come la modifica normativa, che stabilisce rigorosi limiti di altezza e divieti di edificazione in assenza di preesistenze edilizie, vada a limitare fortemente (e, in molti casi, a impedire) la possibilità di insediare diritti edificatori nelle aree identificate come "interne agli isolati".

Il Rapporto Preliminare valuta positivamente queste limitazioni, sostenendo che, in tal modo, si preserverebbero le aree libere interne e la permeabilità dei suoli, senza però tenere conto che la nuova disciplina rischierebbe di vanificare la portata incentivante dei *bonus* volumetrici riconosciuti agli interventi di rigenerazione urbana.

Se il riconoscimento di diritti edilizi rappresenta uno stimolo importante all'attivazione dei processi di rigenerazione, occorre però che tali diritti siano effettivamente collocabili: frenando bruscamente la possibilità di utilizzo di tali diritti nelle porzioni interne ai lotti di intervento, il rischio che si pone è di un rallentamento degli interventi di rigenerazione, con buona pace degli obiettivi del PGT (strategia 9 del Documento di Piano) e della pianificazione sovraordinata (obiettivo 8 del PTR,

**ASPESI – Unione Immobiliare**

**Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare**
**Piazza A. Diaz 1 – 20123 Milano**
**Tel. 0276011591 (r.a.)**
**e mail: segreteria@aspesi-associazione.org**
**web site: www.aspesi-associazione.org**

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

obiettivo 3.3.2 della Strategia regionale per lo sviluppo sostenibile, obiettivo 4 del PTM) volti a promuovere e incentivare gli interventi di rigenerazione urbana e ambientale.

Obiettivi che non sono (e non dovrebbero restare) mere petizioni di principio, ma linee di indirizzo per il pianificatore comunale, nella consapevolezza che, senza forme di incentivazione, i grandi processi di recupero di ambiti degradati resterebbero fermi al palo, in quanto economicamente insostenibili.

L'obbligo di conservare le altezze preesistenti interne agli isolati, inoltre (e forse soprattutto), favorisce il mantenimento di edifici che si sviluppano in orizzontale e rappresenta un limite rispetto agli obiettivi di depavimentare il suolo impermeabilizzato, di realizzare parti di rete verde / rete ecologica comunale, di realizzare aree verdi drenanti, con un forte impatto negativo sulle componenti ambientali di suolo, acqua, clima e paesaggio e sugli obiettivi del PGT (strategia n. 5 del Documento di Piano).

***4) DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE E DELLA COMPENSAZIONE***

L'auspicio dell'Associazione di rendere più semplice ed immediata la possibilità di trasferire diritti edificatori perequati è stato purtroppo tradito dalla Variante, che riformula l'articolo 7 delle NA del Piano delle Regole stabilendo che la cessione delle aree private per servizi deve avvenire all'atto dell'utilizzo dei diritti edificatori, superando così il meccanismo della cartolarizzazione dei diritti e della loro iscrizione nel Registro delle cessioni.

Tale previsione, oltre a creare i presupposti per un ulteriore rallentamento degli interventi di rigenerazione, potrebbe altresì rallentare - se non addirittura impedire - l'acquisizione in capo al Comune di aree per implementare il verde urbano, con conseguenze negative sulla componente suolo (tutela delle superfici libere), acque (implementazione delle superfici permeabili), ecosistemi (sviluppo della rete ecologica e della rete verde comunali), adattamento climatico (costruzione dell'infrastruttura verde e blu).

È il medesimo Rapporto Preliminare a segnalare le possibili criticità di tale nuova disciplina quale limite all'acquisizione di aree per il raggiungimento degli obiettivi di riduzione del consumo di suolo e di tutela del suolo agricolo e naturale, che appartengono tanto al PGT quanto alla pianificazione



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

sovraordinata (obiettivo 9 del PTR, obiettivo 8 della Rete ecologica regionale, obiettivi 3.3.1 e 5.7.1 della Strategia regionale per lo sviluppo sostenibile, missione 2 del Piano strategico triennale del territorio metropolitano, obiettivi 1 e 2 del PTM, obiettivo 1 delle Strategie tematico-territoriali metropolitane).

La ragione addotta a sostegno di questo cambio di paradigma, che il Rapporto Preliminare individua nella necessità di limitare "dinamiche di utilizzo speculativo dei diritti edificatori" (pag. 43), non meglio specificate, non è sostenuta da alcun dato concreto né da una comparazione tra benefici e svantaggi della nuova disciplina sotto il profilo ambientale, di cui la procedura di VAS dovrebbe farsi carico.

***5) NORME MORFOLOGICHE***

L'Associazione, nel Contributo Preliminare, aveva suggerito una rimeditazione sostanziale delle norme morfologiche, focalizzata su tre "assi" principali:

- le effettive necessità di tutela degli aspetti morfologici e identitari dei vari ambiti definiti dal Piano;
- una formulazione chiara delle norme, che non si presti a interpretazioni divergenti e soggettive;
- il mantenimento o l'ampliamento delle possibilità di discostamento dalle norme morfologiche, subordinato a criteri di alta qualità architettonica, ambientale ed energetica dell'intervento (deroga premiante).

Tuttavia, la Variante, da un lato, introduce elementi di forte rigidità sotto il profilo morfologico (come la fascia perimetrale fissa di 20 metri o la regola dei 45° che caratterizzano le aree interne agli isolati), dall'altro, ammette la possibilità di derogare integralmente a tali prescrizioni morfologiche attraverso il ricorso generalizzato alla pianificazione attuativa.

La Variante, pertanto, non interviene sulle cause del ricorso generalizzato alla deroga, ma si limita a irrigidire ulteriormente la disciplina morfologica e a prevedere una differente veste procedurale per la deroga, mantenendo inalterata la facoltà di ricorso, ma rendendo più opachi i criteri per l'esercizio della discrezionalità sulle valutazioni circa l'accoglibilità della deroga stessa (laddove l'Associazione



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

proponeva di legare la facoltà di deroga a criteri certi e predeterminati di meritevolezza dell'intervento).

Il ridisegno della disciplina morfologica, pertanto, poteva diventare occasione per stimolare la realizzazione di interventi più sostenibili sotto il profilo ambientale, ma si è tradotta, nella realtà, in un maggiore rigore solo sulla carta, che non sembra apportare significativi benefici alle componenti ambientali.

Sul piano della tutela del paesaggio urbano appare inoltre problematica la scelta di escludere espressamente la Commissione per il Paesaggio dalla valutazione sul discostamento dalle norme morfologiche.

Escludere un organo tecnico con specifiche competenze paesaggistiche da valutazioni che incidono sul paesaggio urbano si pone in aperta contraddizione con l'obiettivo dichiarato di assicurare un "maggior controllo paesaggistico sia a livello di titoli edilizi puntuali che di pianificazione attuativa" e di limitare la discrezionalità delle valutazioni.

***6) MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI PIAZZE E NODI DI INTERSCAMBIO***

Inascoltato è rimasto l'appello dell'Associazione a ripensare la disciplina degli ambiti Piazze e Nodi interscambio introducendo elementi di flessibilità che potessero stimolare gli operatori all'attivazione di importanti iniziative di rigenerazione urbana, all'interno di ambiti, come quelli in esame, che il PGT individua come strategici e, al contempo, necessitanti di una complessiva riqualificazione, soprattutto con riguardo allo spazio pubblico.

La Variante conferma invece la volontà di sottoporre *tout court* a pianificazione attuativa l'attuazione di tali ambiti, determinando così un ulteriore appesantimento procedurale per interventi localizzati in contesti che, per natura, collocazione e dimensioni, risultano già oggi di difficile realizzazione, anche in ragione del numero elevato di enti e soggetti istituzionali da coinvolgere nelle fasi istruttorie.

L'aggravio delle procedure, come già osservato al punto 2, comporta il grave effetto di scoraggiare gli operatori dall'attuazione di interventi di rigenerazione in contesti che sono invece individuati dal PGT come strategici per la qualità urbana e la mobilità cittadina, con ricadute ambientali ovvie, nella misura in cui si lasciano irrisolti ambiti di degrado urbano e nodi critici per la viabilità cittadina.

**ASPESI – Unione Immobiliare**

**Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare**
**Piazza A. Diaz 1 – 20123 Milano**
**Tel. 0276011591 (r.a.)**
**e mail: segreteria@aspesi-associazione.org**
**web site: www.aspesi-associazione.org**

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

***7) PREVISIONI IN MATERIA EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE***

A fronte di un tema vasto e cruciale, com'è quello dell'accesso alla casa, oggetto di ampia trattazione nelle proposte preliminari dell'Associazione, la Variante si preoccupa unicamente di intervenire, chirurgicamente, sulla sola disciplina delle residenze per studenti, per evitare un - presunto - utilizzo strumentale delle stesse "a scapito delle altre forme di residenza sociale".

In sostanza, le residenze convenzionate per studenti universitari transitano dalle fattispecie di ERS per le quali è prevista una "quota minima", a quelle per le quali è prevista una "quota massima", allo scopo di "circoscrivere il ricorso a questa categoria per gli usi originariamente previsti".

La creazione di studentati rientra tra gli obiettivi del PGT (strategia 4 del Documento di piano) e di strumenti sovraordinati (missione 5 del Piano strategico triennale del territorio metropolitano), e la necessità di implementare tali strutture è confermata dalla Fondazione Housing Sociale, che stima un fabbisogno di 50.000 posti letto per studenti aggiuntivi rispetto all'offerta attuale.

La scelta pianificatoria operata dalla Variante, oltre ad essere di vedute straordinariamente ridotte di fronte a un tema complesso come quello dell'ERS, si pone in termini estremamente critici rispetto agli obiettivi di piano e al contesto attuale e richiede, quantomeno, un'analisi empirica (oggi mancante) del fenomeno denunciato e delle conseguenze attese dalla modifica della disciplina. Analisi che dovrà essere condotta anche in sede di VAS, alla luce dell'impatto che tali previsioni hanno sulle strategie per l'attuazione dei principi di sviluppo sostenibile, ai sensi dell'articolo 3-*quater* del d.lgs. 152/2006.

***8) REPERIMENTO DI DOTAZIONI TERRITORIALI***

L'Associazione proponeva di ampliare ulteriormente il ricorso alla realizzazione di servizi in sostituzione della cessione, dell'asservimento o della monetizzazione delle aree.

L'interesse pubblico si realizza con l'effettiva disponibilità e fruibilità del bene da parte della cittadinanza, non solo tramite la creazione di servizi aggiuntivi, ma anche attraverso l'adeguamento e il potenziamento di quelli già presenti sul territorio comunale.

La Variante va invece nella direzione di rafforzare la disciplina delle dotazioni territoriali per servizi dovute in caso di interventi, in particolare *(i)* estendendo l'obbligo di dotazione anche al caso di dismissione di aree per servizi (100% della SL), *(ii)* prevedendo un aumento del 100% della dotazione



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

dovuta per la parte eccedente l'IT massimo, per gli interventi in Nodi e Piazze, *(iii)* eliminando le riduzioni della dotazione dovuta in ambiti di rigenerazione ambientale, *(iv)* eliminando le riduzioni delle aree da reperire all'interno di piani attuativi collocati in ambiti di rigenerazione ambientale, *(v)* prevedendo che la realizzazione diretta di servizi è alternativa alla sola monetizzazione e non alla cessione / asservimento di aree, *(vi)* prevedendo che la dotazione di servizi da non computarsi entro l'indice di edificabilità territoriale unico è da calcolarsi in proporzione alle categorie funzionali previste.

Tale prospettiva (e, in particolare, l'eliminazione delle riduzioni per gli ambiti di rigenerazione ambientale) non risulta supportata da un'adeguata analisi che giustifichi questo cambio di paradigma nella disciplina delle cessioni territoriali, soprattutto a fronte di un'impostazione generale del PGT, contenuta nella relazione generale del Documento di piano, che, più che sull'espansione dell'offerta di servizi, si preoccupa della sistemazione e riqualificazione dei servizi esistenti e della riconversione funzionale dei servizi non più attuali rispetto alle esigenze attuali.

Inoltre, tale disciplina rischia di aggravare, anche sotto il profilo delle dotazioni dovute, l'attuazione di ambiti di rigenerazione ambientale, ossia di aree critiche sotto il profilo ambientale, per le quali il PGT intende stimolare interventi di recupero anche attraverso una normativa di maggior favore nell'attuazione degli interventi.

***9) LIMITAZIONE DELLA POSSIBILITÀ DI CAMBIO D'USO DELLE AUTORIMESSE***

La Variante introdurrebbe eccezioni esplicite al principio di indifferenza funzionale, tra cui il divieto di cambio di destinazione d'uso da autorimessa a qualsiasi altra funzione urbana.

Tale scelta, la cui ragione è oscura, è destinata ad avere impatti significativi sotto il profilo ambientale.

Le politiche comunali di mobilità sostenibile (Piano aria clima, obiettivo 10, e Piano urbano per la Mobilità sostenibile) sono orientate alla riduzione del parco auto privato e al potenziamento del trasporto pubblico e della micro-mobilità e stanno progressivamente riducendo la domanda di spazi destinati a ricovero autovetture, specialmente nel tessuto urbano consolidato.

Il divieto di mutare la destinazione d'uso delle autorimesse, esteso, a quanto è dato inferire dal Rapporto Preliminare, a tutto il territorio comunale, va invece nella direzione - anacronistica - di



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

riaffermare la centralità dell'automobile e di incentivare (o comunque non ridurre, né svantaggiare) il traffico veicolare in tutte le zone della città, con ricadute anche in termini di emissioni acustiche e inquinanti (!).

Delle due l'una: o l'obiettivo strategico del Comune è quello di disincentivare concretamente l'utilizzo dell'auto privata, specialmente all'interno del centro storico e delle aree a elevata densità (Area C e Area B), e allora la Variante deve coerentemente permettere e favorire il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse verso funzioni compatibili; oppure, al contrario, si intende favorire e consolidare l'uso del mezzo privato, rendendo obbligatorio il mantenimento di spazi a esso destinati, ma ciò collide fortemente con le politiche ambientali degli ultimi anni, volte a scoraggiare il ricorso ai mezzi privati motorizzati.

Impedire il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse limita le possibilità di rifunzionalizzare dei volumi esistenti, spingendo paradossalmente verso la ricerca di nuove superfici altrove.

Senza dimenticare che impedire di convertire un garage in qualcos'altro significa bloccare i processi di depavimentazione e recupero degli spazi pubblici, che resteranno invece gravati dal passaggio di automobili verso le autorimesse private.

***10) DISCIPLINA DEGLI INDICI EDIFICATORI***

Con riferimento all'indice di edificabilità territoriale, la Variante propone una disciplina fortemente restrittiva, prevedendo di:

- ammettere il superamento dell'indice massimo unicamente al fine di conformarsi alle norme morfologiche;
- vietare in modo generalizzato il superamento degli indici di densità di 7 mc/mq (5 mc/mq nei NAF), estendendo tale limite anche all'interno degli ambiti Nodi e Piazze (salvo il caso in cui, nelle demolizioni e ricostruzioni, la SL esistente riconosciuta comporti già il superamento di tali indici);
- eliminare le premialità volumetriche collegate a procedure concorsuali.

**ASPESI – Unione Immobiliare**

**Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare**
**Piazza A. Diaz 1 – 20123 Milano**
**Tel. 0276011591 (r.a.)**
**e mail: segreteria@aspesi-associazione.org**
**web site: www.aspesi-associazione.org**

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

Tali limitazioni rischiano di rendere economicamente insostenibile e di scoraggiare la riqualificazione proprio di quegli ambiti (come i Nodi e le Piazze) che lo stesso PGT individua quali luoghi d'elezione per la densificazione edilizia e per l'attivazione di processi di rigenerazione urbana e ambientale.

Tale impostazione si pone inoltre in palese contraddizione con gli indirizzi strategici del Documento di Piano di Milano 2030, che individua nella "densificazione selettiva" e nella "città compatta" i pilastri per uno sviluppo urbano sostenibile (Relazione generale del Documento di piano, pag. 19).

Sotto il profilo strettamente ambientale, la scelta di comprimere gli indici edilizi produce ricadute ampiamente negative, che il Rapporto Preliminare ha del tutto omesso di valutare:

- **aumento della pressione sul consumo di suolo**: impedire la concentrazione delle volumetrie nei nodi ben serviti dal trasporto pubblico rischia di scaricare la domanda abitativa su aree periurbane o non urbanizzate;
- **freno ai processi di depavimentazione**: la densificazione edilizia in altezza è la condizione tecnica per liberare impronta a terra; porre limiti stringenti alla densità costringe a sviluppi orizzontali, impedendo di restituire suolo permeabile, verde profondo e superfici drenanti al territorio;
- **mancata riqualificazione degli spazi pubblici**: comprimere le possibilità di sviluppo degli ambiti Nodi e Piazze significa disincentivare gli interventi complessi di rigenerazione che avrebbero comportato la contestuale sistemazione ambientale e paesaggistica di luoghi pubblici ad alta intensità di frequentazione.

La palese distonia tra le nuove limitazioni volumetriche e gli obiettivi strategici di sostenibilità del PGT unitamente ai concreti rischi di impatto ambientale negativo sopra descritti impongono un'analisi rigorosa e approfondita della coerenza interna ed esterna del piano, che non può che trovare luogo necessariamente all'interno di una procedura ordinaria di VAS.

*** ***

Alla luce di tutto quanto precede, pertanto, la sottoscritta ASPESI - ASSOCIAZIONE TRA SOCIETÀ DI PROMOZIONE E SVILUPPO IMMOBILIARE.

**C H I E D E**

che l'Autorità competente per la VAS, all'esito della presente fase di verifica, e in conformità ai

**ASPESI – Unione Immobiliare**

**Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare**
**Piazza A. Diaz 1 – 20123 Milano**
**Tel. 0276011591 (r.a.)**
**e mail: segreteria@aspesi-associazione.org**
**web site: www.aspesi-associazione.org**

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

principi di precauzione e sostenibilità ambientale, assuma la decisione di NON escludere la Variante in oggetto, assoggettandola alla procedura ordinaria di Valutazione Ambientale Strategica.

Milano, 11 settembre 2026

(ASPESI - ASSOCIAZIONE NAZIONALE TRA LE SOCIETÀ DI PROMOZIONE E SVILUPPO IMMOBILIARE)

Il Presidente

(Avv. Federico Filippo Oriana)

FEDERICO
FILIPPO
ORIANA
11.09.2026
12:22:58
GMT+02:00

**ASPESI – Unione Immobiliare**

**Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare**
**Piazza A. Diaz 1 – 20123 Milano**
**Tel. 0276011591 (r.a.)**
**e mail: segreteria@aspesi-associazione.org**
**web site: www.aspesi-associazione.org**

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

Milano, 11 settembre 2026

Oggetto PEC: PGT – Variante normativa parziale - Verifica di assoggettabilità a VAS
Contributi da cittadini milanesi

SPETT.LE COMUNE DI MILANO

Direzione Rigenerazione Urbana

Area Pianificazione Urbanistica Generale

---

*Approfondimento territoriale: effetti cumulativi, capacità ambientale e infrastrutturale, suolo permeabile, adattamento climatico, salute e qualità della vita.*

## SINTESI DEL CONTRIBUTO

*Il presente contributo riguarda i possibili effetti ambientali delle modifiche normative oggetto della parziale Variante al PGT e chiede che tali modifiche alle regole urbanistiche siano valutate anche rispetto ai territori interessati da più trasformazioni, infrastrutture, grandi funzioni e rilevanti flussi di persone e veicoli. Il quadrante San Siro–La Maura–Trenno è richiamato come caso concreto di un territorio già caratterizzato da una pluralità di trasformazioni urbanistiche e infrastrutturali, grandi funzioni e rilevanti flussi di persone e veicoli al solo fine di verificare il carattere cumulativo degli impatti, l'entità e l'estensione degli effetti e la popolazione potenzialmente interessata. Non si esprimono valutazioni sui singoli progetti che restano oggetto dei rispettivi procedimenti.*

## 5 APPROFONDIMENTI RICHIESTI

1. ***Effetti cumulativi*** *nei territori a maggiore pressione trasformativa*
   Verificare se le modifiche normative applicate nei territori già interessati da più trasformazioni, infrastrutture, grandi funzioni e rilevanti flussi di persone e veicoli, possano produrre effetti cumulativi significativi su traffico, rumore, qualità dell'aria, verde, suolo permeabile, mobilità e qualità della vita.

2. ***Distribuzione dei carichi e capacità ambientale e infrastrutturale del territorio***
   Valutare se nuovi carichi insediativi e funzionali possano concentrarsi in aree già sottoposte a forte pressione e determinare una redistribuzione dei flussi sulla viabilità locale senza una preventiva verifica della capacità del territorio di sostenerli sotto il profilo ambientale, infrastrutturale e viabilistico.

3. ***Suolo permeabile e verde in piena terra***
   Distinguere nelle valutazioni il verde in piena terra e il suolo realmente permeabile dal verde su soletta o copertura, tutelando il verde di prossimità e le alberature mature esistenti ed evitando equivalenze basate sui soli metri quadrati nominali.

4. ***Popolazione, salute, mobilità e clima urbano***
   Considerare l'area e la popolazione potenzialmente interessate e valutare le possibili ricadute cumulative su traffico, inquinamento, calore urbano e stress termico, rumore, illuminazione artificiale notturna e possibili fenomeni di luce intrusiva, accessibilità alle abitazioni, mobilità quotidiana, verde di prossimità sulla qualità di vita dei residenti tenendo conto anche della frequenza, durata e concentrazione dei grandi eventi.

5. ***Esito della verifica e approfondimento degli effetti significativi***
   Valutare nella presente verifica gli effetti ambientali riconducibili alle modifiche normative evitando di demandarne genericamente l'esame alle successive fasi attuative. Qualora, sulla base delle informazioni disponibili, non sia possibile escludere effetti ambientali significativi, anche per il loro carattere cumulativo, prevederne l'approfondimento nell'ambito della VAS.

***Lo sviluppo della città e la tutela del benessere dei cittadini devono procedere insieme e costituire un risultato verificabile della pianificazione.***

## 1. Premessa

Il presente contributo è presentato nell'ambito della consultazione sul *Rapporto Preliminare relativo alla verifica di assoggettabilità a VAS* della proposta di Variante normativa parziale delle *Norme di Attuazione del Piano delle Regole* e del *Piano dei Servizi del PGT* vigente.

Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509558.E. -



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

Il contributo riguarda **i possibili effetti ambientali delle modifiche normative e la loro eventuale significatività**. In coerenza con i criteri dell'Allegato *I alla Parte II del D.lgs. 152/2006*, si richiama in particolare l'attenzione sul carattere cumulativo degli impatti, sui possibili effetti per la salute umana, sull'entità ed estensione degli impatti – inclusa la popolazione potenzialmente interessata – e sulla vulnerabilità dei territori già sottoposti a utilizzo intensivo del suolo o a pressioni ambientali rilevanti.

Il quadrante *San Siro–La Maura–Trenno* è richiamato esclusivamente come caso territoriale concreto perché già interessato da una pluralità di trasformazioni urbanistiche e infrastrutturali, grandi funzioni e rilevanti flussi di persone e veicoli. In contesti di questo tipo, l'applicazione di nuove regole può determinare **effetti locali cumulativi** su verde, permeabilità del suolo, traffico, mobilità e accessibilità locale, rumore, clima urbano e condizioni di vita dei residenti.

Per questo si ritiene importante che tali effetti siano considerati preventivamente nella presente verifica e che, qualora non sia possibile escluderne la significatività, siano adeguatamente approfonditi nell'ambito della *VAS*.

## 1. **Effetti cumulativi** nei territori a maggiore pressione trasformativa

**Aspetto da approfondire.**

Gli effetti ambientali delle modifiche normative possono variare in funzione del contesto in cui vengono applicate. Considerare le singole modifiche separatamente può **non far emergere** gli **effetti cumulativi** nei territori già interessati da più trasformazioni urbanistiche, infrastrutturali e da grandi funzioni urbane. Tale esigenza di valutazione preventiva assume rilievo anche alla luce dell'art. 9 della *Costituzione* che tutela l'ambiente, la biodiversità e gli ecosistemi anche nell'interesse delle future generazioni.

Il quadrante ***San Siro–La Maura–Trenno*** rappresenta un caso concreto. Nello stesso territorio si concentrano o sono previste trasformazioni di particolare rilievo: **il nuovo quartiere dell'ex Trotto e il recupero delle ex Scuderie,** la ***GFU San Siro*** con il **nuovo stadio,** gli interventi sul ***Tunnel Patroclo*****, le connesse infrastrutture di mobilità e sosta e ulteriori funzioni terziarie, commerciali e ricettive**. A tutto ciò si aggiunge la pressione derivante dai grandi eventi anche per la concentrazione in tempi brevi di rilevanti flussi di spettatori e per i connessi effetti sul traffico e sul clima acustico.

La trasformazione della *GFU* può inoltre comportare modifiche dell'assetto degli spazi, della mobilità e dell'accessibilità nell'immediato intorno del nuovo stadio, con particolare riferimento agli assi di *via Tesio*, *via Patroclo* e al sistema degli spazi verdi esistenti. Tali effetti dovrebbero essere considerati nel quadro complessivo delle pressioni sul sistema residenziale e ambientale circostante. L'insieme di tali trasformazioni, funzioni e pressioni può incidere direttamente sulla vita quotidiana del quartiere. L'aumento complessivo di **residenti, addetti, utenti, visitatori e spettatori** può accrescere i flussi di persone e veicoli, il traffico, il rumore e le emissioni soprattutto quando traffico ordinario, nuovi insediamenti e picchi legati ai grandi eventi si concentrano nello stesso territorio e negli stessi periodi.

Particolare attenzione dovrebbe essere riservata alla **mobilità quotidiana dei residenti e all'accessibilità delle abitazioni**, nonché alla localizzazione e al dimensionamento delle infrastrutture di sosta connesse alle grandi funzioni urbane. La concentrazione di rilevanti capacità di parcheggio in prossimità delle residenze può infatti richiamare ulteriori flussi automobilistici sulla rete locale aggravando congestione, emissioni, rumore e difficoltà di accesso.

La valutazione dovrebbe pertanto considerare se le scelte di mobilità e sosta possano determinare una maggiore concentrazione dei flussi automobilistici nelle aree residenziali già sottoposte a rilevanti pressioni ambientali e infrastrutturali tenendo conto anche di eventuali nuovi usi o funzioni, permanenti o temporanei, capaci di generare ulteriori flussi, rumore o pressioni ambientali anche in assenza di nuove edificazioni.

**Approfondimento richiesto nel Rapporto Preliminare.**

Si chiede che il *Rapporto Preliminare* consideri esplicitamente i possibili effetti cumulativi delle modifiche normative negli ambiti già sottoposti a elevata pressione trasformativa valutando l'incremento complessivo dei flussi di persone e veicoli, la localizzazione delle infrastrutture di mobilità e sosta rispetto alle aree residenziali, la capacità della rete stradale locale e gli effetti complessivi su qualità dell'aria, rumore, mobilità quotidiana, accessibilità delle abitazioni, verde e suolo permeabile, clima urbano e qualità della vita dei residenti.
Qualora non sia possibile escludere, sulla base di adeguata motivazione, effetti ambientali significativi, anche per il loro carattere cumulativo, si chiede che la Variante sia assoggettata a *VAS* con specifico approfondimento di tali aspetti.

## 2. 2. Distribuzione dei carichi, capacità ambientale e infrastrutturale del territorio

**Aspetto da approfondire.**


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

Le modifiche alle regole urbanistiche possono incidere sulla quantità e sulla distribuzione dei nuovi carichi insediativi e funzionali. Nei territori già interessati da trasformazioni rilevanti è quindi importante valutare non solo quanto sia possibile insediare, ma anche dove tali carichi si concentrano e se il contesto sia in grado di sostenerli senza aggravare le condizioni ambientali e le pressioni infrastrutturali e viabilistiche già presenti.
La capacità del territorio dovrebbe essere valutata considerando non solo gli incrementi residenziali, ma anche l'introduzione o il potenziamento di funzioni commerciali, terziarie e di servizio nonché le infrastrutture di mobilità e sosta ad esse connesse, in relazione ai flussi aggiuntivi di persone e veicoli che possono generare.
Tale capacità dovrebbe essere verificata non solo sotto il profilo urbanistico, ma anche rispetto a verde e suolo permeabile, mobilità e trasporto pubblico, viabilità locale, servizi, qualità dell'aria, rumore e accessibilità alle abitazioni. In tale prospettiva assumono rilievo anche gli interventi sul ***Tunnel Patroclo*** e l'accessibilità alle strutture di sosta previste, nella misura in cui possano modificare i percorsi e la distribuzione dei flussi di traffico sulla rete locale.
**Particolare attenzione dovrebbe essere riservata alla viabilità locale a diretto servizio delle residenze** e **contigua alle principali aree verdi del quadrante**, come ad esempio via *Pinerolo*, verificando che eventuali incrementi dei flussi veicolari o della domanda di sosta non si traducano automaticamente in un aumento della pressione automobilistica sulle strade locali o in interventi suscettibili di ridurre il verde di prossimità e il suolo permeabile.
La mobilità generata dalle nuove trasformazioni dovrebbe essere gestita privilegiando **trasporto pubblico, accessibilità pedonale, navette e altre modalità sostenibili**, evitando che la risposta all'aumento dei flussi consista nell'incremento della capacità automobilistica delle strade locali.

**Approfondimento richiesto nel Rapporto Preliminare.**
Si chiede che il *Rapporto Preliminare* verifichi se le modifiche normative possano determinare incrementi o concentrazioni di carico insediativo e funzionale negli ambiti a maggiore pressione trasformativa e valuti se la capacità ambientale, infrastrutturale e viabilistica del territorio sia sufficiente a sostenerli senza peggiorare la qualità di vita dei residenti.

Si chiede inoltre che eventuali interventi sulla viabilità e sulla sosta siano valutati rispetto ai flussi di traffico indotti, all'accessibilità delle abitazioni, agli effetti sul verde e sul suolo permeabile e alla qualità della vita dei residenti, privilegiando soluzioni che riducano la pressione automobilistica anziché aumentare la capacità veicolare delle strade locali.

Qualora non sia possibile escludere effetti ambientali significativi, si chiede che tali aspetti siano approfonditi nell'ambito della VAS.

## 3. 3. Suolo permeabile e verde in piena terra

**Aspetto da approfondire.**
La qualità ambientale del verde non dipende soltanto dalla sua superficie nominale. Il suolo in piena terra e realmente permeabile svolge funzioni di infiltrazione delle acque, raffrescamento, ombreggiamento, biodiversità e sviluppo delle alberature mature che il verde su soletta o in copertura può integrare, ma non necessariamente sostituire con prestazioni equivalenti. Questa distinzione trova riscontro anche nell'art. 10 delle *Norme di Attuazione del Piano delle Regole*, che, ai fini dell'indice di riduzione dell'impatto climatico, attribuisce pesi differenti alle diverse tipologie di superficie, riconoscendone quindi le differenti prestazioni ambientali. Tale esigenza assume ulteriore rilievo alla luce del Regolamento (UE) 2024/1991 sul ripristino della natura, che attribuisce specifica rilevanza alla tutela e all'incremento degli spazi verdi urbani e della copertura arborea. Nei territori già densamente urbanizzati o interessati da importanti trasformazioni, la perdita di suolo naturale e permeabile e di alberature mature può produrre effetti difficilmente reversibili soprattutto in relazione all'aumento delle temperature, dello stress termico urbano e alla gestione delle acque meteoriche.

**Approfondimento richiesto nel Rapporto Preliminare.**
Si chiede che il *Rapporto Preliminare* distingua, nella valutazione dei possibili effetti delle modifiche normative, il verde in piena terra e il suolo effettivamente permeabile dal verde su soletta e dalle coperture verdi, tenendo conto delle differenti prestazioni ecosistemiche e climatiche e valutando la possibile significatività della perdita di verde di prossimità, suolo permeabile e alberature mature esistenti.

## 4. Popolazione potenzialmente interessata, salute, mobilità e clima urbano

**Aspetto da approfondire.**


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

La verifica di assoggettabilità deve considerare anche i possibili effetti sulla salute e sulla popolazione interessata. Nei contesti urbani tali effetti possono derivare dalla somma di traffico, inquinamento atmosferico, rumore, calore e riduzione del verde di prossimità. Nel quadrante *San Siro–La Maura–Trenno* assume particolare rilievo anche la mobilità quotidiana dei residenti: la possibilità di accedere normalmente alle proprie abitazioni, entrare e uscire dal quartiere e utilizzare strade locali senza essere significativamente condizionati da flussi generati dalle grandi funzioni costituisce un elemento concreto della qualità di vita urbana.
La valutazione dovrebbe inoltre tenere conto dell'evoluzione del quadro europeo sulla qualità dell'aria, alla luce della Direttiva (UE) 2024/2881, che rafforza gli standard di protezione della salute umana e prevede valori limite più stringenti per i principali inquinanti atmosferici entro il 2030.
Il *Profilo Climatico Locale di Milano* richiama inoltre l'aumento delle temperature, le ondate di calore e lo stress termico tra i principali rischi climatici urbani. Diventano quindi rilevanti anche **ombreggiamento, alberature, verde di prossimità e permeabilità del suolo**.

In questo quadro, la tutela della salute, richiamata dall'*art. 32 della Costituzione*, e il concetto di benessere fisico, mentale e sociale richiamato dall'*Organizzazione Mondiale della Sanità* rafforzano l'opportunità di considerare la qualità della vita come criterio trasversale della valutazione ambientale.

**Approfondimento richiesto nel Rapporto Preliminare.**
Si chiede che il *Rapporto Preliminare* consideri esplicitamente, nella valutazione della significatività degli effetti delle modifiche normative, l'area e la popolazione potenzialmente interessate con particolare attenzione agli effetti cumulativi su traffico, accessibilità locale, qualità dell'aria, rumore e clima acustico, illuminazione artificiale notturna e possibili fenomeni di luce intrusiva, stress termico, disponibilità di verde di prossimità e qualità di vita considerando anche frequenza, durata e concentrazione dei grandi eventi.

## 5. Esito della verifica e approfondimento degli effetti significativi

**Aspetto da approfondire.**
Non tutti gli effetti ambientali delle modifiche normative sono pienamente valutabili nella presente verifica perché alcuni dipendono dalle successive modalità di attuazione. È tuttavia importante distinguere gli effetti che derivano direttamente dalle scelte normative da quelli propriamente progettuali, evitando che aspetti già rilevanti a livello di Variante siano rinviati genericamente alle fasi successive.

Nel quadrante San Siro–La Maura–Trenno ciò è particolarmente rilevante per evitare che trasformazioni insistenti sullo stesso territorio siano valutate separatamente, senza considerarne gli effetti complessivi.

**Approfondimento richiesto nel Rapporto Preliminare.**

Si chiede che il Rapporto *Preliminare* individui con chiarezza gli effetti ambientali riconducibili alle modifiche normative e motivi in modo adeguato la loro eventuale non significatività.

Qualora, sulla base delle informazioni disponibili, non sia possibile escludere effetti ambientali significativi, anche per il loro carattere cumulativo, per l'entità e l'estensione degli impatti o per la popolazione potenzialmente interessata, si chiede che la Variante sia assoggettata a VAS e che tali aspetti siano specificamente approfonditi anziché essere rinviati genericamente alle sole fasi successive.

# 4. Conclusioni – pianificare oggi la Milano dei prossimi decenni

Le regole urbanistiche definite oggi possono incidere per molti anni sulla qualità della città e sulla vita di chi la abita. Per questo è importante valutare non solo quanto e come sia possibile trasformare, ma anche quanto ogni territorio possa sostenere senza compromettere verde, suolo permeabile, equilibrio ambientale, accessibilità, vivibilità e qualità della vita.

Il quadrante *San Siro–La Maura–Trenno* è richiamato non per esprimere valutazioni sui singoli progetti, ma come esempio concreto di un territorio già interessato da più trasformazioni, infrastrutture, grandi funzioni e rilevanti flussi di persone e veicoli. Si chiede che il *Rapporto Preliminare* valuti se, in un contesto di questo tipo, l'applicazione delle modifiche normative possa determinare ulteriori pressioni edificatorie o infrastrutturali o comportare una riduzione del verde in piena terra e del suolo permeabile con effetti cumulativi su traffico, rumore, qualità dell'aria, clima urbano, accessibilità alle abitazioni e qualità della vita dei residenti.

Si chiede pertanto che, ai fini della decisione sull'assoggettabilità a VAS, sia verificato in modo esplicito e motivato se le modifiche normative, considerate anche nei contesti territoriali già sottoposti a elevata pressione trasformativa, possano determinare effetti ambientali significativi per il loro carattere cumulativo, per l'entità e l'estensione degli impatti e per la popolazione potenzialmente interessata. Particolare attenzione si richiede agli effetti su **mobilità e accessibilità locale, qualità dell'aria, rumore, suolo permeabile, verde e clima urbano**.


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

**Le scelte di oggi dovrebbero migliorare la città**

**senza compromettere la qualità della vita**

**di chi la abita oggi e di chi la abiterà domani.**

## 5.

## 6. RIFERIMENTI


- Comune di Milano, Procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del PGT – avviso di messa a disposizione del Rapporto Preliminare, 24 luglio 2026.
- Comune di Milano, Deliberazione della Giunta Comunale n. 1358 del 6 novembre 2025 – indirizzi per l'avvio della parziale variante normativa del PGT.
- Comune di Milano, PGT vigente – Norme di Attuazione del Piano delle Regole, art. 10, "Sostenibilità ambientale e resilienza urbana".
- Comune di Milano / ARPA Lombardia, Profilo Climatico Locale 2025, pubblicato/aggiornato nel 2026.
- Comune di Milano, Piano Aria e Clima – obiettivi di qualità dell'aria, mitigazione e adattamento climatico.
- Costituzione della Repubblica Italiana, artt. 9 e 32
- Regolamento (UE) 2024/1991 sul ripristino della natura.
- Direttiva (UE) 2024/2881 sulla qualità dell'aria ambiente e per un'aria più pulita in Europa.
- Organizzazione Mondiale della Sanità (OMS), Costituzione dell'OMS;
- Regione Lombardia, L.R. 5 ottobre 2015, n. 31 – "Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso";
- UNI 10819:2021 – "Luce e illuminazione – Impianti di illuminazione esterna – grandezze illuminotecniche e procedure di calcolo per la valutazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso".
- D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. Parte II – Valutazione Ambientale Strategica.


Contributo presentato da



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

CA.THORR SRL
Via Francesco Petrarca 4 – 20123 Milano
c.f./p.iva: 10004550967

Al Sindaco del Comune di Milano
Alla Direzione dell'Area Pianificazione Generale del Comune di Milano

pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it

**OGGETTO: Procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) riferita alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT): Rapporto Preliminare - CONTRIBUTI.**

La sottoscritta società **Ca.Thorr S.r.l.** (c.f. 10004550967) con sede legale in Milano, via F. Petrarca n. 4, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, ing. Giuseppe Cresta (c.f.[redacted],

**PRESA VISIONE**

dell'Avviso del Direttore dell'Area Pianificazione Generale di messa a disposizione del Rapporto Preliminare VAS relativo a quanto in oggetto

**PREMESSO CHE**

- la società Ca' Thorr con atto in data 29 novembre 2017 n. 17207 rep. e 3733 racc. a rogito dott.ssa Sabrina Chibbaro notaio in Milano, regolarmente registrato e trascritto a Milano in data 30 novembre 2017 n. 85337/57999, ha acquistato da "BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT ITALY SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO P.A." la proprietà delle aree di via Zecca Vecchia/Valpetrosa e di via Scaldasole, facenti parte del Fondo Comune di Milano II ovvero del Piano di valorizzazione (PAVI) del Comune di Milano

**PREMESSO INOLTRE CHE**

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 61/2008, successivamente integrata con Deliberazioni n. 36/2009 e n. 54/2009 ai sensi dell'art. 58 del DL 112/2008, convertito nella Legge n. 133/2008 con cui è stato istituito il Fondo, è stata anche definita la disciplina urbanistica relativa alle aree comprese nel Fondo stesso;
- tale disciplina è stata confermata dal PGT vigente all'art. 52 NTA del PdR;

Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509560.E. -



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

- con istanza n. 569649/2019 del 06.12.2019 PG - Progr. 42796/2019 la società ha presentato richiesta di rilascio di PdC convenzionato relativo alle aree sopra richiamate;

- in accoglimento della richiesta di rilascio di PdC convenzionato, il Comune di Milano e la società Ca.Thorr S.r.l hanno già sottoscritto in 4 agosto 2023 convenzione planivolumetrica ed urbanistica (Rep 94572 – Racc. 62979 notaio Massimo Napolitano) avente ad oggetto "*l'attuazione di un intervento di interesse pubblico e privato nell'immobile di via Zecca Vecchia*" secondo quanto previsto dall'art. 18 bis delle NTA del PRG del 1980 e secondo quanto previsto dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 61/2008;

**RILEVATO CHE**

- nel Rapporto Ambientale VAS alla pag. 18 del punto 2 (Descrizione Sintetica degli Interventi Contenuti nella Variante) è presente questo passaggio: "*In merito alla disciplina degli ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati – art. 52 e relativi commi delle Norme di attuazione del Piano delle Regole – vengono escluse dall'applicazione della salvaguardia (…) gli ambiti relativi ai piani di valorizzazione del Comune di Milano,"*

**CONSIDERATO CHE**

- il testo attuale dell'art. 52 NTA PdR recita *"Le previsioni urbanistiche generali e le prescrizioni contenute ... nei Piani di Valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Milano, ... restano valide fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione vigente o dallo strumento stesso. Successivamente alla scadenza di tali strumenti vengono applicate le disposizioni contenute nel vigente PGT.",*

**VALUTATO CHE**

- pur non essendo molto chiaro cosa si intenda con *"esclusione dall'applicazione della salvaguardia"* sembrerebbe possibile un'interpretazione restrittiva secondo cui non si intende confermare la validità delle previsioni urbanistiche generali e le prescrizioni contenute nei Piani di Valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Milano, senza, peraltro, che sia chiara la ratio e la motivazione di tale scelta;

- in ogni caso, il Rapporto Ambientale VAS nulla prevede con riferimento alle ipotesi – come quella in esame – in cui i soggetti attuatori e la Pubblica Amministrazione hanno già sottoscritto le convenzioni in attuazione della disciplina prevista dal Piano di Valorizzazione e sono in attesa del rilascio del permesso di costruire;

**CONSIDERATO CHE**

- un'eventuale modifica della disciplina urbanistica vigente comprometterebbe i contenuti della Convenzione Urbanistica già sottoscritta cui la scrivente è tenuta a



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

dare attuazione con conseguente pregiudizio non solo per la scrivente ma anche per l'amministrazione comunale.

Tutto ciò premesso e considerato, ove con l'inciso "…. *vengono escluse dall'applicazione della salvaguardia* (…) *gli ambiti relativi ai piani di valorizzazione del Comune di Milano,*" si sia inteso modificare la disciplina transitoria di cui all'art. 52 NTA del vigente PdR,

**SI PROPONE**

**1.** che la variante normativa del PGT in corso di formazione confermi quanto previsto dall'art. 52 NTA del PdR relativamente agli ambiti oggetto dei Piani di Valorizzazione già approvati dal Comune di Milano;

**2.** in ogni caso, si chiede che le nuove norme di attuazione del Piano delle Regole contengano una previsione che salvaguardi *(i)* la destinazione urbanistica (intesa come Zona omogenea e Zona funzionale) e *(ii)* che salvaguardi le convenzioni urbanistiche già sottoscritte dall'Amministrazione comunale in attuazione dei Piani di Valorizzazione già approvati dal Consiglio Comunale anche nei casi in cui i soggetti attuatori siano in attesa del rilascio del permesso di costruire prevedendo che dette convenzioni continuino ad avere efficacia sino al definitivo completamento degli interventi edilizi dalle stesse regolati.

Si confida in una valutazione positiva di quanto presentato.

In fede,

Ing. Giuseppe Cresta

Milano, 11 settembre 2026

Firmato digitalmente da:
Cresta Giuseppe
Firmato il 11/09/2026 11:36
Seriale Certificato: 4361212
Valido dal 20/03/2025 al 20/03/2028
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



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

Spett.le Comune di Milano
Direzione Rigenerazione Urbana
Area Pianificazione Urbanistica Generale,

con la presente trasmetto in allegato le mie **osservazioni al Rapporto Preliminare VAS relativo alla parziale variante normativa al Piano di Governo del Territorio – Piano delle Regole e Piano dei Servizi** .

Le modifiche proposte presentano profili che, a mio avviso, richiedono una valutazione ambientale ben più approfondita, in particolare rispetto a **consumo e permeabilità del suolo, infrastrutture verdi e blu, mobilità, qualità dell'aria, adattamento climatico e rigenerazione urbana** .

**Chiedo pertanto formalmente che la variante venga assoggettata alla procedura ordinaria di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), con la redazione di un Rapporto Ambientale completo e l'attivazione della conseguente fase di consultazione pubblica.**

Milano sta affrontando contemporaneamente gli effetti della crisi climatica, il consumo di suolo e una crescente pressione delle trasformazioni immobiliari. In questo contesto, **le garanzie ambientali non possono essere considerate un ostacolo da ridurre, ma uno strumento indispensabile di tutela dell' interesse pubblico e della qualità della vita delle persone** .

Si chiede che la presente PEC e le osservazioni allegate siano **formalmente acquisite agli atti del procedimento e valutate dalle autorità competenti** , con riscontro secondo le modalità previste nell' ambito delle procedure.

Distinti saluti,

[redacted]

Allegato: Osservazioni al Rapporto Preliminare VAS – Variante PGT

Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509567.E.1 -

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

**SPETTABILE COMUNE DI MILANO**
**DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA**
**AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE**

**PEC: pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it**

**OGGETTO: Osservazioni al Rapporto Preliminare nell'ambito della verifica di assoggettabilità a VAS della proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente PGT - richiesta di assoggettamento alla procedura ordinaria di VAS.**

**Il sottoscritto** [redacted], in qualità di cittadino e soggetto interessato alla tutela ambientale, alla qualità urbana e alla sostenibilità delle trasformazioni della città di Milano, presenta le seguenti osservazioni nell'ambito della consultazione sul Rapporto Preliminare relativo alla proposta di parziale variante normativa al PGT.

PREMESSA - INTERESSE PUBBLICO, GIUSTIZIA CLIMATICA E GIUSTIZIA SOCIALE. La pianificazione urbanistica deve assumere la tutela della salute, del clima, del suolo, dell'acqua, della biodiversità e della qualità della vita come componenti essenziali dell'interesse pubblico. La crisi climatica non colpisce tutte le persone e tutti i quartieri nello stesso modo: ondate di calore, inquinamento, allagamenti, scarsità di verde, traffico e carenza di spazi pubblici incidono con maggiore intensità sui territori più fragili e sulle persone con minori possibilità economiche, abitative e di mobilità. Per questa ragione la variante non può limitarsi a evitare un generico peggioramento ambientale, ma deve contribuire concretamente a ridurre le disuguaglianze territoriali e sociali attraverso più verde accessibile, più suolo permeabile, più ombra, più sicurezza climatica, più servizi di prossimità e meno dipendenza dall'automobile privata. Ogni modifica normativa deve essere valutata in base alla sua capacità di produrre un beneficio pubblico effettivo, misurabile e durevole. Le disposizioni che trasferiscono costi ambientali e sanitari sulla collettività, che ritardano la realizzazione delle infrastrutture ecologiche o che consolidano privilegi nell'uso dello spazio urbano devono essere eliminate. Le garanzie ambientali e sociali devono essere contenute direttamente nella disciplina urbanistica, con criteri chiari, obblighi verificabili e risultati controllabili.

QUADRO PROCEDURALE E CRITERIO DECISORIO. La verifica di assoggettabilità deve esaminare in modo unitario gli effetti diretti, indiretti, cumulativi, sinergici e di lungo periodo della variante, considerando anche la distribuzione territoriale e sociale dei benefici e dei costi. Ogni modifica che incide sul suolo, sulla mobilità, sulla sosta, sul verde, sui servizi, sulla morfologia urbana, sulla rigenerazione o sull'acquisizione pubblica delle aree deve essere valutata rispetto alla sua concreta capacità di migliorare le condizioni ambientali e la qualità della vita, con particolare attenzione ai quartieri caratterizzati da minore dotazione di verde, maggiore esposizione al calore, maggiore vulnerabilità idraulica, peggiore qualità dell'aria e minore accessibilità ai servizi. Non è sufficiente dimostrare che una disposizione non produca effetti manifestamente negativi: occorre dimostrare che la scelta persegua l'interesse pubblico e non determini arretramenti nella giustizia climatica e sociale. In assenza di tale dimostrazione, la disposizione deve essere stralciata o riformulata. Qualora permangano effetti significativi o incertezze sostanziali, la variante deve essere assoggettata alla VAS ordinaria.

Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509567.E. -



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

1. Perequazione, cessioni e Rete Verde: il suolo strategico deve essere messo tempestivamente al servizio della collettività. La modifica dell'art. 7 deve essere stralciata nella parte in cui subordina o ritarda la cessione delle aree necessarie alla Rete Verde rispetto ai tempi dell'effettivo utilizzo dei diritti edificatori. La disponibilità delle aree destinate a verde, servizi ecosistemici, forestazione urbana, continuità ecologica, drenaggio e mitigazione climatica risponde a un interesse pubblico immediato e non può dipendere dai tempi della valorizzazione immobiliare privata. Il possibile rallentamento delle acquisizioni, già evidenziato nel Rapporto Preliminare, assume una particolare gravità nei quartieri con minore dotazione di verde e maggiore vulnerabilità climatica, perché prolunga condizioni di disuguaglianza ambientale che la pianificazione dovrebbe invece correggere. La disciplina deve pertanto garantire tempi certi e anticipati per l'acquisizione delle aree climaticamente strategiche, attribuendo priorità ai territori più esposti al calore, agli allagamenti, all'inquinamento e alla carenza di spazi pubblici. L'interesse pubblico alla sicurezza climatica e alla qualità urbana deve prevalere sulla convenienza di differire la cessione delle aree.

2. Parcheggi e mobilità: lo spazio urbano deve essere redistribuito a favore delle persone. La variante deve perseguire una riduzione strutturale della sosta privata e dell'occupazione dello spazio pubblico da parte dell'automobile, soprattutto nelle aree servite dal trasporto pubblico. In Area C, nelle ZTL, nelle aree pedonali e negli ambiti ad elevata accessibilità non devono essere previste dotazioni di parcheggio superiori ai minimi inderogabili stabiliti dalla normativa sovraordinata. Ogni margine consentito dalla disciplina urbanistica deve essere utilizzato per restituire spazio a pedoni, ciclisti, trasporto pubblico, alberature, superfici permeabili, drenaggio urbano sostenibile, gioco, socialità e servizi di quartiere. Una città che garantisce spazio alla sosta privata oltre quanto strettamente necessario trasferisce sulla collettività i costi del traffico, dell'inquinamento, del rumore, delle emissioni e dell'impermeabilizzazione. Questi costi gravano in misura maggiore su chi non dispone di spazi privati, vive lungo gli assi più trafficati o dipende dal trasporto pubblico e dalla mobilità attiva. La riduzione della sosta non è quindi soltanto una misura ambientale, ma una scelta di giustizia sociale e di equa distribuzione dello spazio urbano.

3. Autorimesse: la pianificazione non deve cristallizzare la dipendenza dall'automobile privata. Il divieto generalizzato di mutamento di destinazione d'uso delle autorimesse deve essere eliminato. Non sussiste un interesse pubblico generale a conservare indefinitamente superfici e volumi destinati alla sosta privata quando tali spazi possono essere riconvertiti a funzioni che producono maggiori benefici collettivi. La disciplina deve consentire e favorire, nel rispetto dei soli obblighi inderogabili, la trasformazione delle autorimesse non necessarie in spazi destinati a servizi di prossimità, mobilità ciclabile, funzioni collettive, verde, permeabilità, drenaggio sostenibile o altri usi capaci di ridurre la domanda di mobilità motorizzata e migliorare la qualità urbana. Eventuali limitazioni alla riconversione devono essere motivate da specifiche esigenze pubbliche e non dalla volontà di preservare la capacità di sosta privata. La città futura deve ridurre la dipendenza dall'automobile e destinare progressivamente più spazio alle persone e alle funzioni socialmente utili.

4. Piani terra e prossimità: la rigenerazione deve rafforzare i servizi accessibili e la vita di quartiere. L'eliminazione dello scomputo della Superficie Lorda per funzioni di servizio, somministrazione e artigianato ai piani terra degli Ambiti di Rigenerazione deve essere respinta qualora riduca la possibilità di insediare attività di prossimità e di rendere vivi, accessibili e sicuri



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

gli spazi urbani. Gli incentivi devono essere mantenuti e orientati esclusivamente verso funzioni che rispondano a bisogni reali dei quartieri, riducano la necessità di spostamenti motorizzati, garantiscano accessibilità pedonale e ciclabile, favoriscano l'incontro sociale e contribuiscano alla qualità dello spazio pubblico. La disciplina deve inoltre premiare interventi che aumentino alberature, ombreggiamento e permeabilità e che non generino nuova sosta privata oltre gli obblighi inderogabili. La rigenerazione dei piani terra deve sostenere una città di prossimità nella quale l'accesso ai servizi essenziali non dipenda dal reddito, dal possesso di un'automobile o dal quartiere di residenza.

5. Morfologia urbana: le regole edilizie devono servire la sicurezza climatica e la qualità della vita. Le prescrizioni morfologiche non possono impedire interventi che liberano suolo, eliminano volumi incongrui, aumentano la permeabilità, rafforzano la copertura arborea e migliorano ventilazione, ombreggiamento e comfort termico. L'obbligo di mantenimento delle altezze preesistenti nelle aree interne agli isolati deve essere riformulato quando una diversa configurazione, senza incremento dei diritti edificatori, consente risultati ambientali e sociali migliori. La conservazione formale della morfologia esistente non può prevalere sulla necessità di ridurre le isole di calore, migliorare il drenaggio, creare spazi verdi fruibili e garantire condizioni abitative e urbane più salubri. Ogni trasformazione deve dimostrare un saldo positivo in termini di suolo liberato, permeabilità, copertura arborea, ombreggiamento, ventilazione, gestione delle acque e qualità degli spazi collettivi, con priorità agli ambiti nei quali tali dotazioni sono oggi insufficienti.

6. Rigenerazione urbana: le procedure devono accelerare gli interventi che producono benefici pubblici verificabili. Le procedure urbanistiche devono essere proporzionate e devono favorire gli interventi che migliorano concretamente le condizioni ambientali e sociali senza aumentare il consumo di suolo, i diritti edificatori o la sosta privata non obbligatoria. L'imposizione di un piano attuativo per interventi di minore entità non deve ostacolare la demolizione di manufatti incongrui, la bonifica, la depavimentazione, la forestazione, il recupero di suolo, l'efficientamento energetico e la realizzazione di servizi di prossimità. Le eventuali semplificazioni devono essere subordinate a risultati pubblici misurabili e non possono trasformarsi in facilitazioni generalizzate a favore della rendita immobiliare. La rapidità procedurale è giustificata quando accelera la riduzione delle vulnerabilità climatiche, migliora la salute e la qualità della vita e produce vantaggi accessibili alla collettività, in particolare nei quartieri che hanno accumulato maggiori deficit ambientali e sociali.

7. Effetti cumulativi e disuguaglianze territoriali: nessun quartiere deve sopportare un ulteriore carico ambientale. Le modifiche devono essere valutate nel loro effetto cumulativo sull'intero territorio comunale e, soprattutto, nella loro distribuzione tra i diversi quartieri. Ritardi nell'acquisizione delle aree verdi, mantenimento della sosta, rigidità nella riconversione delle autorimesse, indebolimento dei servizi di prossimità e vincoli alla rinaturalizzazione possono sommarsi e aggravare condizioni già diseguali. La valutazione deve quindi utilizzare una matrice territoriale che consideri almeno suolo permeabile, copertura arborea, continuità ecologica, capacità di ritenzione delle acque, esposizione alle isole di calore, qualità dell'aria, dotazione di sosta, traffico, accessibilità ai servizi e disponibilità di spazio pubblico. Nessun indicatore ambientale essenziale deve peggiorare. Nei quartieri con maggiore vulnerabilità climatica e



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

sociale deve essere richiesto un miglioramento più consistente, perché l'uguaglianza sostanziale impone di destinare maggiori benefici pubblici dove i deficit sono maggiori.

8. Suolo, acqua e calore: il suolo libero e permeabile è un bene comune da tutelare. La variante deve stabilire una priorità inequivocabile alla depavimentazione, alla rinaturalizzazione, all'incremento della copertura arborea e alla capacità del suolo di assorbire e trattenere le acque meteoriche. Ogni trasformazione deve essere valutata rispetto alla superficie permeabile, alla capacità di infiltrazione e ritenzione, all'ombreggiamento, alla temperatura superficiale, alla continuità delle infrastrutture verdi e blu e alla riduzione del rischio idraulico. La perdita evitabile di suolo permeabile non può essere giustificata mediante compensazioni collocate altrove o rinviate nel tempo. Deve valere una gerarchia chiara: evitare nuova impermeabilizzazione, ridurre quella esistente, rinaturalizzare e compensare soltanto gli effetti residui tecnicamente inevitabili. Nei quartieri carenti di verde o maggiormente esposti al calore e agli allagamenti ogni intervento deve produrre un incremento netto e verificabile di permeabilità, ombra e vegetazione accessibile, affinché l'adattamento climatico diventi anche uno strumento di riequilibrio sociale e territoriale.

9. Coerenza con PUMS, Piano Aria e Clima e obiettivi ambientali: deve prevalere la soluzione che massimizza il beneficio collettivo. La coerenza della variante con il PUMS, il Piano Aria e Clima, il PGT e gli strumenti sovraordinati deve essere dimostrata per ciascuna disposizione. Quando l'ordinamento consente più soluzioni, deve essere scelta quella che riduce maggiormente emissioni, traffico, consumo di suolo e impermeabilizzazione e che aumenta maggiormente verde, permeabilità, continuità ecologica, accessibilità ai servizi e qualità dello spazio pubblico. Non è sufficiente rinviare a successive mitigazioni una contraddizione già individuabile nella norma. Le condizioni necessarie alla tutela dell'interesse pubblico devono essere incorporate direttamente nelle Norme di Attuazione mediante criteri, soglie e obblighi verificabili. La transizione ecologica deve essere socialmente giusta: i benefici delle trasformazioni devono essere accessibili alla popolazione e non tradursi in un miglioramento ambientale riservato ai soli interventi o ambiti economicamente più forti.

10. Alternative, mitigazioni e monitoraggio: l'interesse pubblico richiede prevenzione, trasparenza e risultati misurabili. La valutazione deve confrontare la disciplina vigente con alternative normative più efficaci sul piano ambientale e sociale e deve scegliere l'opzione che produce il maggiore beneficio collettivo. La compensazione non può legittimare un impatto evitabile né sostituire la tutela diretta dei luoghi e delle comunità interessate. La sequenza deve essere rigorosa: eliminare l'impatto alla fonte, ridurre quello non eliminabile e compensare soltanto l'effetto residuo tecnicamente inevitabile. Il monitoraggio deve utilizzare indicatori quantitativi, obiettivi temporali e soglie di allerta e deve prevedere misure correttive quando i risultati non vengono raggiunti. Devono essere monitorati almeno il suolo depavimentato e rinaturalizzato, la superficie permeabile, la copertura arborea, la capacità di ritenzione delle acque, i posti auto non obbligatori, il traffico, le emissioni, le aree acquisite per la Rete Verde, i tempi di acquisizione, l'accessibilità ai servizi e la distribuzione territoriale degli interventi. I dati devono consentire di verificare non soltanto quanto migliora la città nel suo complesso, ma anche chi beneficia concretamente di tali miglioramenti.

11. Nessun rinvio delle tutele: le garanzie ambientali e sociali devono essere contenute nella variante. Le criticità individuate non possono essere rinviate alla progettazione attuativa, a



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

successivi piani, a protocolli volontari o a verifiche prive di criteri già definiti. Se una condizione è necessaria per tutelare la salute, il clima, il suolo, la qualità urbana o l'equità territoriale, essa deve essere tradotta fin d'ora in una disposizione chiara e verificabile, nei limiti consentiti dall'ordinamento. Ogni prescrizione deve indicare l'obiettivo da conseguire, il parametro di verifica, il termine e la conseguenza del mancato rispetto. Il provvedimento conclusivo deve rispondere puntualmente alle osservazioni e rendere evidente quali modifiche normative siano state introdotte per eliminare le criticità. Dichiarazioni generiche di compatibilità, impegni non quantificati e rinvii a decisioni future non garantiscono l'interesse pubblico e non sono sufficienti a escludere effetti ambientali significativi.

12. CONCLUSIONI E RICHIESTE FORMALI. Si chiede che la variante sia integralmente ricondotta ai principi dell'interesse pubblico, della giustizia climatica e della giustizia sociale. In particolare, si chiede di stralciare la modifica dell'art. 7 nella parte in cui possa ritardare la disponibilità delle aree necessarie alla Rete Verde e di introdurre un meccanismo che renda tempestiva e certa l'acquisizione delle aree climaticamente strategiche, con priorità per i quartieri più vulnerabili; di ridurre la sosta privata fino ai minimi inderogabili consentiti dalla legge negli ambiti ad alta accessibilità con trasporto pubblico e di destinare lo spazio recuperato a verde, permeabilità, mobilità attiva, trasporto pubblico e funzioni collettive; di eliminare il divieto generalizzato di cambio d'uso delle autorimesse e favorire la riconversione degli spazi non necessari verso usi di maggiore utilità sociale e ambientale; di mantenere e rafforzare gli incentivi ai piani terra quando sostengono servizi di prossimità, accessibilità universale, mobilità attiva, verde e qualità dello spazio pubblico; di riformulare le regole morfologiche affinché non impediscano depavimentazione, liberazione di suolo, forestazione e miglioramento microclimatico; di rendere più rapide le procedure per gli interventi che producono benefici pubblici ambientali e sociali misurabili, senza nuovo consumo di suolo, incremento dei diritti edificatori o nuova sosta privata non obbligatoria; di introdurre un principio generale di miglioramento climatico e sociale netto, in base al quale nessuna modifica possa peggiorare le condizioni ambientali esistenti e gli interventi nei territori più vulnerabili debbano contribuire alla riduzione delle disuguaglianze; di applicare rigorosamente la gerarchia della prevenzione, della riduzione e, soltanto per gli effetti residui inevitabili, della compensazione; di inserire direttamente nella variante le garanzie necessarie alla tutela del clima, della salute, del suolo, dell'acqua e dell'equità territoriale. Qualora, dopo tali stralci e riformulazioni, permangano effetti significativi o incertezze sostanziali, si chiede l'assoggettamento della variante alla VAS ordinaria e la redazione di un Rapporto Ambientale completo, quantitativo e territorializzato. La pianificazione urbanistica deve ridurre le disuguaglianze, proteggere chi è maggiormente esposto agli effetti della crisi climatica, restituire suolo e spazio alla collettività, rafforzare i servizi pubblici e di prossimità, ridurre la dipendenza dall'automobile e garantire che la trasformazione urbana produca benefici diffusi e non vantaggi privati accompagnati da costi ambientali collettivi. Le disposizioni incompatibili con questi obiettivi devono essere eliminate o riscritte prima dell'approvazione della variante.

Milano, 11 settembre 2026

[redacted]



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

*Riferimenti essenziali: D.Lgs. 152/2006, Parte II, art. 12 e Allegato I; Comune di Milano, avviso del 24 luglio 2026 di messa a disposizione del Rapporto Preliminare relativo alla verifica di assoggettabilità a VAS della parziale variante normativa; PGT vigente e strumenti comunali di pianificazione ambientale e della mobilità richiamati nel Rapporto Preliminare.*



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

**OSSERVAZIONE n. 1 ALLA VARIANTE NORMATIVA PARZIALE DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI DEL VIGENTE PGT DEL COMUNE DI MILANO**

**Oggetto: Osservazione alla Variante normativa parziale del PGT - VAS e VIA - per il progetto del nuovo stadio San Siro e GFU.**

**Con riferimento alla Variante normativa parziale del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente PGT , vorremmo sapere se sarà sottoposta a VAS o a verifica di assoggettabilità ai sensi della Direttiva 2001/42/CE** .

La questione assume particolare rilevanza in relazione alla trasformazione dell'area di **San Siro** , che non riguarda esclusivamente il nuovo stadio **ma comprende anche significative funzioni commerciali e terziarie, parcheggi, viabilità e opere infrastrutturali connesse** , con possibili importanti effetti negativi sull'ambiente, sulla mobilità, sul territorio e sulla salute dei residenti.

La presente osservazione nasce inoltre dalla preoccupazione per i **lavori già eseguiti nell'area** , dove sono state effettuate demolizioni, realizzate recinzioni e altri interventi che risulterebbero collegati alla trasformazione dell'area.

Per quanto riguarda il **nuovo stadio e le relative funzioni commerciali e terziarie previste nella GFU** , **si ritiene opportuno che** , **prima della prosecuzione degli interventi** , **siano completate le procedure di VAS e VIA previste dalla normativa vigente** , **ai sensi delle Direttive 2001/42/CE (VAS) e 2 011/92 /UE , come modificata dalla Direttiva 2014/52/UE (VIA), nonché i conseguenti adempimenti autorizzativi.**

**La richiesta si basa sul PRINCIPIO DI PREVENZIONE della normativa ambientale europea , secondo cu** i **la valutazione ambientale DEVE PRECEDERE l'autorizzazione e la prosecuzione dei lavori soggetti a tale valutazione** .

**Considerato che alcune opere sono già state eseguite e altre risultano in corso , si ritiene opportuno che l'Amministrazione valuti l 'immediata sospensione della prosecuzione dei lavori e di ogni ulteriore trasformazione dell'area fino al completamento delle procedure ambientali previste e dei relativi adempimenti autorizzativi** .

**Si chiede pertanto all'Amministrazione di chiarire se le opere già eseguite e quelle in corso siano compatibili con tale principio e con il completamento delle procedure di VAS e VIA previste** .

**OSSERVAZIONE n. 2 ALLA VARIANTE NORMATIVA PARZIALE DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI DEL VIGENTE PGT DEL COMUNE DI MILANO**

**Oggetto: Parcheggio Stadio San Siro in via Tesio – impatti su mobilità, qualità dell'aria e clima acustico**

**Come AGVSS, in attesa delle decisioni relative al progetto dei club per San Siro, auspichiamo che il futuro dello Stadio Meazza sia orientato alla sua ristrutturazione e valorizzazione, anziché alla sua demolizione.**

In questo quadro, è necessario ripensare anche il modello di mobilità legato agli eventi, evitando di concentrare una così rilevante quantità di automobili all'interno di un quartiere residenziale densamente abitato.

Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509573.E. -

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

La nostra osservazione riguarda quindi i circa **52.000 m² attualmente utilizzati in superficie (e secondo le previsioni in futuro sarebbero interrati), per la sosta veicolare nell'area di San Siro** , **e i conseguenti effetti sul quartiere.**

Va inoltre sottolineato che questo **maxi parcheggio (foto allegate), a servizio dello Stadio da oltre 75.000 posti, per eventi sportivi e musicali, è una realtà del tutto anomala nel contesto milanese** . **Non risulta infatti che a Milano esista un'altra area di sosta di queste dimensioni così vicina alle abitazioni** .

Durante gli eventi, il parcheggio genera una forte concentrazione di **traffico, emissioni di gas e rumore** , **con pesanti ricadute sulla qualità dell'aria, sulla mobilità e sulla vivibilità nel quartiere per gran parte dell'anno** .

Oggi è ampiamente riconosciuto che l'inquinamento atmosferico può avere gravi conseguenze sulla salute. È quindi necessario considerare anche i rischi per i residenti derivanti dalla concentrazione del traffico veicolare indotto dalla presenza del parcheggio.

Riteniamo pertanto necessario che si valuti **se sia opportuno continuare a concentrare** una così rilevante quantità di automobili all'interno di un quartiere residenziale densamente abitato, oggi e ancor più in futuro, anche alla luce dei significativi progetti residenziali previsti da Hines e Axa in via dei Rospigliosi.

**A tal fine, in sede di verifica di assoggettabilità a VAS della Variante al PGT, chiediamo di considerare gli effetti sulla salute dei residenti e sulla mobilità locale, anche con il contributo tecnico di ARPA Lombardia e attraverso un monitoraggio temporaneo della qualità dell'aria e del rumore.**

**In questo contesto, la Direttiva 2001/42/CE e il D.Lgs. 152/2006 prevedono che , nel valutare le modifiche a piani e programmi , siano considerati i possibili effetti sull'ambiente e sulla salute e siano esaminate le alternative, anche in relazione ai loro diversi impatti.**

**Il tutto nel rispetto del principio dello sviluppo sostenibile , richiamato dall'art. 3-quater del D.Lgs. 152/2006, e della tutela dell'ambiente e della salute sancita dagli artt. 9 e 32 della Costituzione.**

**Inoltre, le linee guida UEFA sulla mobilità sostenibile indicano il modello Park & Ride** , **con parcheggi collocati in aree a minore impatto e collegati allo Stadio tramite shuttle bus o treni** , **così da ridurre il traffico nelle zone maggiormente esposte e abitate** .

**Nella sezione Event Management – Mobility Management , si sottolinea inoltre che l'accessibilità tramite autobus e ferrovia deve essere considerata già nella progettazione dei grandi impianti .**

Un esempio concreto è il modello **"Zero Parking" sperimentato dalla UEFA a Nyon nel 2025** , **senza parcheggi presso lo stadio, che ha consentito al 90% degli spettatori di raggiungere l'evento a piedi o con i mezzi pubblici, senza registrare ingorghi.**

Pertanto, anche a Milano, in attesa di conoscere il destino dello Stadio Meazza e dell'area di circa **280.000 m², di cui circa 52.000 m² oggi occupati da un maxi parcheggio di superficie , sarebbe opportuno DELOCALIZZARLO , utilizzando gli spazi realizzati in modo lungimirante in via Novara in occasione dei Mondiali '90, ma mai successivamente utilizzati a questo scopo .**

Questa soluzione consentirebbe di ridurre l'impatto sulla mobilità e sull'ambiente e di non gravare ulteriormente sui residenti, in un contesto caratterizzato da un numero di eventi sportivi e musicali **cresciuto in modo esponenziale dopo il Covid-19 e che ormai si susseguono per circa 11 mesi all' anno** .

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

**L’obiettivo non deve essere garantire un posto auto il più vicino possibile allo Stadio,** ma organizzare la mobilità degli eventi in modo da ridurre il traffico e la pressione sulle strade residenziali, **tutelando in modo equilibrato e concreto ANCHE i sacrosanti diritti dei resident** i, la vivibilità del quartiere e, al contempo, le esigenze e la continuità delle attività commerciali e produttive presenti sul territorio.

È un modello già sperimentato e collaudato **con successo** a livello internazionale, dove per gli stadi si punta su parcheggi di interscambio, con adeguato rafforzamento del trasporto pubblico e navette, limitando così l’impatto dell’invasione delle auto nei quartieri. **Sarebbe opportuno che anche nel nostro caso si adottassero soluzioni analoghe.**

La riduzione delle aree destinate alla sosta permetterebbe inoltre di restituire parte di questi spazi a **verde, alberature, superfici permeabili, percorsi pedonali e ciclabili e altri usi di interesse collettivo ,** in linea con gli obiettivi di rigenerazione urbana, mobilità sostenibile del PGT. e del Piano del verde e del Paesaggio.

## Si chiede pertanto di:

- rivedere la destinazione dei circa 52.000 m² attualmente destinati alla sosta nell’area residenziale di San Siro
- valutare il grave impatto del parcheggio di via Tesio-Achille sulla viabilità e sul quartiere;
- confrontare alternative sotto il profilo di traffico, ambiente e qualità della vita;
- acquisire, nell’ambito della VAS, il contributo tecnico di ARPA Lombardia;
- valutare la restituzione a verde e spazio pubblico delle aree di sosta liberate.

In conclusione, chediamo che la Variante **favorisca una mobilità più sostenibile per San Siro** , **intercettando le auto prima che inizino a cercare un posto nel quartiere** e valorizzando gli spazi di via Novara realizzati in occasione dei Mondiali ’90 e utilizzando, più in generale, i parcheggi di interscambio presenti in diverse zone della città, collegati allo Stadio attraverso il trasporto pubblico e navette.

**Si chiede inoltre che la valutazione della Variante tenga conto del principio dell’equità intergenerazionale, anche alla luce della recente introduzione della VIG (Valutazione di Impatto Generazionale introdotta dalla Legge 10 novembre 2025, n. 167), considerando gli effetti a lungo termine su ambiente, salute, mobilità e qualità della vita dei residenti e delle future generazioni.**

**Garantire l’accessibilità allo Stadio non significa necessariamente far arrivare le automobili fino all'impianto, ma organizzare la mobilità tutelando il quartiere, la salute dei residenti e la qualità dello spazio urbano.**

**ALL. foto parcheggio**

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

Osborne Clarke

**Spett.le**
**COMUNE DI MILANO**
Direzione Rigenerazione Urbana
Area Pianificazione Urbanistica Generale

Via pec

pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it

Via mail
*URB.PUGDirezione@comune.milano.it*

Milano, 11 settembre 2026

**OGGETTO: Procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Strategica Ambientale (VAS) riferita alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT). Osservazioni al rapporto preliminare entro il termine dell'11 settembre 2026, ore 16.00.-**

Egregi Signori,

Vi scriviamo in nome e per conto della nostra assistita, **Stemax s.r.l.** (di seguito, "**Stemax**"), quale proprietà dell'Immobile sito a Milano, in via Giovanni Ventura n.19, per svolgere le seguenti osservazioni al rapporto preliminare ambientale (di seguito, "**Rapporto Preliminare**") messo a disposizione ai fini della consultazione e della presentazione di osservazioni e contributi scritti fino all'11 settembre 2026, ore 16.00.

*

**Le tappe salienti del procedimento di riqualificazione e di valorizzazione delle aree di via Giovanni Ventura n. 19.**

Il complesso immobiliare di via Ventura n. 19, di proprietà dell'osservante Stemax, occupa un'area fondiaria che si sviluppa su una superficie di complessivi mq 1.354,17 circa (lotto A), (oltre lotto B di proprietà adiacente, di 285,56 mq non oggetto di intervento).

Lo stato legittimato originario del complesso immobiliare, così come legittimato dai titoli edilizi perfezionatesi a norma di legge, presenta destinazione prevalentemente residenziale, per complessivi 4.131,71 mq di S.L., edificati lungo tutto il perimetro del lotto, incorniciando una corte centrale di forma quadrata completamente impermeabile da cui si distribuivano gli accessi alle unità immobiliari.

Tali consistenze edilizie sono state già demolite per effetto della SCIA propedeutica alla bonifica PG 0697284 del 21 dicembre 2021, la cui procedura – per ragioni del tutto estranee alla volontà e alla diligenza dell'osservante e interamente riconducibili alla complessità e alla lentezza dei procedimenti amministrativi – si è potuta concludere solo nel corso del 2023 con riguardo alla porzione di via Ventura e addirittura nel 2025 con riguardo alla porzione di via Sbodio, con un iter complessivo protrattosi per oltre quattro anni dalla presentazione dell'istanza.



Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509582.E.1 -

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

Il procedimento di bonifica è, poi, stato assai lungo e articolato – ben al di là di ogni ragionevole previsione e per cause in nessun modo imputabili alla parte proponente – perché il proponente aveva originariamente presentato:

- con riguardo alle aree di via Giovanni Ventura n. 19 un progetto di bonifica semplificata ai sensi e per gli effetti dell'art.242 -*bis*, D.Lgs. n. 152/2006, avente come obiettivo il raggiungimento delle Concentrazioni Soglia Contaminazione (C.S.C.) previste per la destinazione a verde e residenza. Tale progetto è stato oggetto di presa d'atto e, quindi, della approvazione di apposito piano di caratterizzazione (del 24 marzo 2023, protocollo 178674); a seguito di apposito contraddittorio con ARPA, il fondo scavo pareva ancora presentare dei superamenti delle C.S.C. di riferimento rispetto a uno dei campioni e, pertanto, Stemax ha chiesto l'apertura della terza aliquota del suddetto campione (prot. ARPA n. 118892 del 01 agosto 2023), da cui è poi emersa una concentrazione conforme alla CSC di Colonna A, obiettivo di bonifica; si è, così, potuto confermare il conseguimento degli obiettivi di bonifica con attestazione avente *ex lege* valore di certificato di avvenuta bonifica;

- con riguardo alle adiacenti aree di via Sbodio n. 35, una istanza di procedura di bonifica ordinaria ai sensi dell'art. 242, D.Lgs. n. 152/2006, per cui, in data 2 ottobre 2025, la Città Metropolitana di Milano ha emesso il relativo Certificato di avvenuta bonifica n. 8506/2025.

Nel frattempo, in data 14 febbraio 2023, Stemax ha presentato istanza di Permesso di Costruire PG88636/2023 – JPE3515/2023, avente ad oggetto la ricostruzione delle consistenze edilizie preesistenti, demolite per eseguire la bonifica, e progettate in ricostruzione, nel rispetto delle altezze preesistenti e in parziale variazione di sagoma e di sedime, con mantenimento della destinazione residenziale già autorizzata. Tale istanza è stata oggetto di numerose richieste di integrazioni da parte dell'Amministrazione comunale, puntualmente riscontrate dall'osservante (di cui l'ultima il 24 dicembre 2025), senza che l'Amministrazione provvedesse mai alla conclusione del procedimento nei termini di legge. Solo a seguito della presentazione, in data 13 aprile 2026, di apposita istanza di attestazione del decorso dei termini e della formazione del silenzio-assenso ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20, DPR n. 380/2001, l'Amministrazione ha dato riscontro al procedimento, dopo oltre tre anni dalla presentazione dell'istanza originaria.

In data 24 aprile 2026, il Comune di Milano ha provveduto alla trasmissione del provvedimento in data 26 aprile 2026, mediante cui ha dato atto della avvenuta formazione del silenzio assenso e, al contempo – anziché rilasciare il titolo edilizio ormai perfezionatosi per silentium – ha comunicato l'avvio del procedimento di annullamento in autotutela ex art. 21-nonies, L. n. 241/1990, diffidando Stemax dall'iniziare a dar corso alle opere di cui al permesso di costruire formatosi *per silentium*, determinando così un ulteriore e significativo rallentamento dell'intero iter procedimentale, ancora una volta per cause del tutto estranee alla sfera di controllo dell'osservante.

Stemax ha provveduto a depositare tempestivamente le osservazioni e integrazioni finalizzate a superare il provvedimento di avviso di annullamento in autotutela in data 23 maggio e 15 giugno 2026; ciononostante, allo stato, il procedimento amministrativo è ancora pendente a distanza di oltre cinque mesi dall'avvio del procedimento di autotutela e di oltre tre anni dalla presentazione dell'istanza di permesso di costruire, senza che l'Amministrazione abbia ancora provveduto alla definizione del procedimento con l'auspicata archiviazione della comunicazione di avvio e revoca della diffida, ovvero – in denegata ipotesi – mediante l'assunzione del provvedimento di annullamento. Tale perdurante inerzia dell'Amministrazione, protrattasi ben oltre ogni ragionevole termine procedimentale, non è in alcun modo ascrivibile alla condotta dell'osservante, che ha sempre adempiuto con la massima diligenza e tempestività a ogni richiesta e adempimento.

***

Tutto ciò premesso, nella denegata e non creduta ipotesi di perfezionamento del procedimento di annullamento in via di autotutela del permesso di costruire già formatosi a mezzo di silenzio-assenso ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001 e in considerazione della conseguente necessità di riavviare in tutto e/o parte il procedimento di cui trattasi nel vigore della normativa della variante eventualmente adottata/approvata, si ritiene di poter proporre la seguente **osservazione**.



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

***

**Osservazione 1.-**

La presente osservazione viene formulata al fine di evidenziare una lacuna di carattere sistematico e sostanziale del paragrafo 2 del Rapporto Preliminare nella parte in cui introduce la nozione di "*Area interna a isolati" e, segnatamente, nella parte in cui stabilisce che, nelle "Aree interne agli isolati", "l'intervento dovrà prevedere un'altezza inferiore o pari a quella dell'edificio preesistente"* e ***che "non è ammessa l'edificazione se l'area è priva di edifici***".

L'indicazione, nella sua attuale formulazione, è obiettivamente poco chiara, lacunosa e, soprattutto, omette di considerare un dato giuridico e urbanistico fondamentale e imprescindibile: la preesistenza di edifici legittimamente edificati. **Il concetto di preesistenza edilizia legittima costituisce, invero, un principio cardine dell'ordinamento urbanistico**, che non può essere in alcun modo trascurato o pretermesso dal legislatore urbanistico locale in sede di definizione della disciplina di piano. Lo stato di fatto di un'area – e, segnatamente, la presenza o l'assenza di edifici al momento dell'entrata in vigore della nuova disciplina – non può e non deve essere assunto quale unico e decisivo parametro di riferimento per la determinazione della capacità edificatoria dell'area medesima, dovendosi necessariamente tenere conto della consistenza edilizia legittimamente preesistente, come risultante dai titoli edilizi rilasciati o comunque efficaci. Diversamente opinando, la disciplina di piano si presterebbe ad applicazioni contraddittorie, irragionevoli e finanche paradossali, con il rischio concreto di determinare esiti manifestamente iniqui e gravemente lesivi del legittimo affidamento degli operatori privati.

In particolare, la previsione di un divieto assoluto e incondizionato di edificazione nelle aree interne agli isolati "*prive di edifici*", ove interpretata in senso letterale e senza alcuna distinzione in ordine alle ragioni dell'assenza dell'edificato, condurrebbe a risultati del tutto incompatibili con i principi generali dell'ordinamento urbanistico e con la stessa *ratio* della disciplina di piano. Sono, infatti, molteplici e ricorrenti le ipotesi in cui un'area risulti temporaneamente priva di edifici pur essendo stata in precedenza legittimamente edificata: si pensi, a titolo meramente esemplificativo, ***(i)*** al caso di demolizioni prodromiche e funzionalmente necessarie all'esecuzione di operazioni di bonifica ambientale del sito, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006, come avvenuto nella specie; ***(ii)*** al caso di edifici demoliti perché dichiarati pericolanti o inagibili e, pertanto, rimossi per ragioni di pubblica sicurezza e incolumità, in attesa della successiva ricostruzione; ***(iii)*** al caso di demolizioni eseguite in vista e in funzione della successiva ricostruzione dell'edificio, nell'ambito di interventi di rigenerazione urbana o di recupero del patrimonio edilizio esistente; ***(iv)*** al caso in cui l'assenza dell'edificato sia la diretta conseguenza di un provvedimento della pubblica amministrazione – quale, ad esempio, un annullamento in autotutela del titolo edilizio o un'ordinanza di demolizione – che abbia determinato l'interruzione forzata del processo edificatorio, senza che ciò sia in alcun modo imputabile all'operatore privato.

In tutte queste ipotesi, l'applicazione indiscriminata del divieto di edificazione nelle aree "prive di edifici" produrrebbe l'effetto paradossale e manifestamente irragionevole di penalizzare proprio quegli operatori che, avendo legittimamente edificato e avendo successivamente avviato un processo di trasformazione urbanistica, si trovino – per ragioni indipendenti dalla propria volontà o per esigenze tecniche e normative connesse alla natura stessa dell'intervento – in una condizione di temporanea assenza dell'edificato. Il principio della preesistenza edilizia legittima impone, pertanto, che la disciplina di piano riconosca e tuteli la capacità edificatoria storicamente e giuridicamente radicata nell'area, a prescindere dallo stato di fatto contingente e transitorio in cui l'area medesima possa trovarsi al momento dell'entrata in vigore della nuova normativa.

Quanto precede è emblematicamente dimostrato dal caso di specie, in cui l'area oggetto dell'intervento di riqualificazione e di valorizzazione è effettivamente priva di edifici, ma tale circostanza è direttamente e causalmente connessa alla necessità di dare esecuzione alla bonifica delle matrici ambientali in applicazione del D.Lgs. n. 152/2006. L'osservante, ad ogni buon conto, ha legittimamente demolito le consistenze edilizie preesistenti – pari a complessivi 4.131,71 mq di S.L. a destinazione prevalentemente residenziale – al solo ed esclusivo fine di consentire l'esecuzione delle operazioni di bonifica ambientale imposte dalla normativa vigente, e ha successivamente avviato il procedimento per



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

la ricostruzione delle medesime consistenze, il quale – come ampiamente illustrato nella parte in fatto – si è protratto per oltre tre anni per cause interamente riconducibili alla lentezza e all'inerzia dell'Amministrazione comunale, senza che l'osservante abbia mai dato causa ad alcun ritardo o inadempimento. In tale situazione, l'applicazione del divieto di edificazione nelle aree "*prive di edifici*" determinerebbe un esito manifestamente iniquo e contrario ai principi di buona fede e di tutela del legittimo affidamento, in quanto l'operatore privato verrebbe penalizzato per una situazione di fatto che è stata determinata, da un lato, dalla necessità di svolgere una procedura amministrativa inderogabile nel perseguimento delle superiori e prevalenti esigenze di tutela ambientale e, dall'altro, dalla perdurante inerzia dell'Amministrazione nella definizione dei procedimenti edilizi di propria competenza. Ne consegue che il divieto di edificazione nelle aree "*prive di edifici*", ove applicato senza le necessarie **distinzioni, deroghe e correttivi**, si porrebbe in insanabile contrasto tanto con la disciplina nazionale in materia di bonifica dei siti contaminati e di tutela ambientale di cui al D.Lgs. n. 152/2006, quanto con i principi generali in materia di tutela della **preesistenza edilizia legittima**, vanificando di fatto le finalità di risanamento ambientale e di recupero funzionale dei siti contaminati perseguite dal legislatore nazionale e frustrando il legittimo affidamento degli operatori che abbiano intrapreso interventi di bonifica e di riqualificazione ambientale in conformità a tale disciplina.

Alla luce di tutte le considerazioni sopra svolte,

**si chiede**

- **di precisare**, nell'ambito della disciplina normativa di futura adozione, che il concetto di preesistenza edilizia legittima costituisce parametro imprescindibile ai fini della determinazione della capacità edificatoria delle aree interne agli isolati e che, pertanto, la definizione di "*Area interna a isolati*" e il correlato divieto di edificazione nelle aree "*prive di edifici*" debbano essere interpretati e applicati con espresso riferimento alla consistenza edilizia legittimamente preesistente, come risultante dai titoli edilizi rilasciati o comunque efficaci, e non già con riferimento allo stato di fatto contingente dell'area. In particolare, si chiede di prevedere espressamente che tale divieto non trovi applicazione nei seguenti casi: ***(i)*** qualora l'assenza di edifici sia riconducibile a una demolizione prodromica e funzionalmente necessaria all'esecuzione di operazioni di bonifica ambientale del sito, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006; ***(ii)*** qualora l'assenza di edifici sia riconducibile alla demolizione di edifici dichiarati pericolanti o inagibili, eseguita per ragioni di pubblica sicurezza e incolumità, in attesa della successiva ricostruzione; ***(iii)*** qualora la demolizione sia stata eseguita in vista e in funzione della successiva ricostruzione dell'edificio, nell'ambito di un intervento di rigenerazione urbana, di recupero del patrimonio edilizio esistente o di applicazione dell'art. 40-*bis* della L.R. n. 12/2005; ***(iv)*** qualora l'assenza dell'edificato sia la diretta conseguenza di un provvedimento dell'Amministrazione comunale che abbia determinato l'interruzione del processo edificatorio. In tutti i predetti casi, si chiede altresì di specificare che l'individuazione e il calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi applicabili all'area – ivi inclusa l'altezza massima ammissibile dell'edificio di progetto – debbano essere effettuati con riferimento all'edificato legittimamente preesistente, come risultante dai titoli edilizi rilasciati o, comunque, efficaci anteriormente alla demolizione, e non già con riferimento allo stato di fatto esistente al momento della presentazione dell'istanza.

*** *** ***

Confidando che le considerazioni sopra esposte possano offrire un contributo utile e costruttivo nell'ambito del presente procedimento, si ringrazia per l'attenzione riservata alle osservazioni e ai suggerimenti che precedono, formulati nell'esclusivo intento di contribuire al miglioramento e alla maggiore chiarezza della disciplina urbanistica oggetto di variante, nell'interesse tanto dell'Amministrazione quanto degli operatori del settore, insistendo con fiducia nell'accoglimento delle istanze formulate e restando a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento, approfondimento o confronto che codesta Amministrazione dovesse ritenere opportuno.

[redacted]

La presente viene sottoscritta e fatta propria anche dal legale rappresentante di Stemax s.r.l., dott.ssa Iolanda Ballabio.

[redacted]



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

Si allegano le copie fotostatiche delle carte di identità.



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

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

Osborne Clarke

**Spett.le**
**COMUNE DI MILANO**
Direzione Rigenerazione Urbana
Area Pianificazione Urbanistica Generale

Via PEC

pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it

Via mail
URB.PUGDirezione@comune.milano.it

Milano, 11 settembre 2026

**OGGETTO: Procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Strategica Ambientale (VAS) riferita alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT). Osservazioni al rapporto preliminare entro il termine dell'11 settembre 2026, ore 16.00.-**

Egregi Signori,

Vi scriviamo in nome e per conto della nostra assistita, **Abitare Società Cooperativa** (di seguito, "**Abitare Soc. Coop.**"), per svolgere le seguenti osservazioni al rapporto preliminare ambientale (di seguito, "**Rapporto Preliminare**") messo a disposizione ai fini della consultazione e della presentazione di osservazioni e contributi scritti fino all'11 settembre 2026, ore 16.00.

*

Abitare Soc. Coop è proprietaria di un immobile sito in Milano, via Antonio Cesari n. 6 (di seguito, l'"**Immobile**"), avente una superficie di oltre 15.000 mq, ricompreso tra le zone edificate del Parco Agricolo Nord. Con riferimento a tali ambiti, l'art. 35, comma 2, delle NdA del Piano delle Regole prescrive che "*in tutte le aree comprese nel perimetro del Parco Nord Milano indicate dal PTC vigente come "Zona edificata" e, in presenza di apposito piano attuativo o di permesso di costruire*

Corso di Porta Vittoria, 9, 20122 Milano, Italia T +39 02 5413 171
L'elenco dei nostri professionisti è disponibile sul sito http://www.osborneclarke.com/italy-people

Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509589.E.1 -

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

*convenzionato, nella "Zona di riorganizzazione funzionale" è consentito il mantenimento della Superficie Lorda (SL) esistente o il raggiungimento dell'Indice di edificabilità Territoriale (IT) massimo pari a 0,15 mq/mq mediante utilizzazione anche di diritti edificatori perequati provenienti da aree a pertinenza indiretta del Piano dei Servizi. Per quanto non direttamente specificato si rimanda alla disciplina generale del Piano delle Regole*".

Tale disposizione recepisce le previsioni dell'art. 16 delle N.T.A. del Parco Nord Milano, approvate con D.G.R. 5 agosto 2020, n. XI/3485 "*approvazione della variante generale al Piano Territoriale di Coordinamento del Piano Nord Milano pubblicato sul BURL n. 35 del 25 agosto*", secondo cui, in particolare, "*gli immobili compresi in questa zona possono essere regolati da specifiche prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali*", che – nello specifico – possono, tra l'altro:

*(i)* "*stabilire la destinazione d'uso degli edifici anche in difformità rispetto alla destinazione preesistente*";

*(ii)* "*definire gli interventi consentiti e l'indice di edificabilità fondiaria ammesso, quest'ultimo anche espresso in misura di incremento percentuale rispetto all'esistente*", salvo il limite "*nel caso di presentazione di titolo abilitativo semplice, di un'edificabilità complessiva in misura superiore al 10% dell'edificazione preesistente in termini di volume o di superficie lorda di pavimento*";

*(iii)* stabilire il "*recupero degli edifici e delle aree edificate al Parco o a servizi pubblici comunali*";

*(iv)* "*identificare gli immobili e le aree che per loro collocazione o conformazione sono soggette a pianificazione attuativa*", per i quali non si applica il limite dell'indice di edificabilità fondiaria ammesso pari al 10% della SL esistente;

*(v)* "*orientare le costruzioni secondo criteri ecologici e di risparmio energetico favorendo l'utilizzo di fonti energetiche alternative e la diffusione di bioarchitettura ed invarianza idraulica, anche attraverso modalità che consentano la riduzione degli oneri concessori e/o particolari incentivi fiscali per gli interventi coerenti con gli obiettivi di tutela e riqualificazione ecologica ed ambientale contenuti nel presente piano e nella normativa vigente*";

*(vi)* "*indirizzare gli interventi al rafforzamento della rete ecologica, anche prevedendo idonee forme di riqualificazione e compensazione basata sui seguenti principi portanti: no net loss of ecological values (nessuna perdita netta di valori ecologici), no unless (nulla a meno di) e mitigation hierarchy (evitare-ridurre-mitigare compensare*".

Nondimeno, in modo del tutto contraddittorio e illogico rispetto alla strumentazione urbanistica sovraordinata – che qualifica l'area come "*zona edificata*" – le tavole grafiche del PGT vigente non ricomprendono l'area di cui trattasi né all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) (cfr. tavv. 02 e 03 del Piano delle Regole), né all'interno del suolo urbanizzato ai sensi della L.R. 31/2014 (cfr. tav. 10 del Piano delle Regole). Tale scelta risulta, peraltro, in contrasto con le previsioni del previgente PGT, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 22 maggio 2012, in base al quale



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

l'Immobile – come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 569/2018 del 29 giugno 2018 – era incluso nel Tessuto Urbano di Recente Formazione (TRF) e, in particolare, in uno degli "*ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU)*".

Alla luce di quanto sopra, nonché di quanto emerge dalla lettura del Rapporto Ambientale e considerata la peculiare situazione dell'area, si ritiene che la rappresentazione e la qualificazione urbanistica dell'Immobile all'interno del PGT siano frutto di un evidente errore materiale e cartografico. Tale errore merita di essere espressamente considerato, valutato e corretto nell'ambito degli apporti partecipativi e procedimentali propri del complesso procedimento di approvazione dello strumento urbanistico, affinché la disciplina comunale risulti coerente con la pianificazione sovraordinata e con la pregressa qualificazione dell'area.

***

**OSSERVAZIONE 1.-**

Tenuto conto che come meglio evidenziato nello stralcio delle tavole del Parco Nord, l'Immobile è compreso tra le Zone Edificate, disciplinate dal disposto di cui all'art. 16 delle NTA del Parco Nord, e tali previsioni discendenti dallo strumento urbanistico prevalente e sovraordinato appaiono in contrasto con quelle contenute nelle tavole R02 e R03 del Piano delle Regole del PGT, ma soprattutto con i contenuti della tavola R10 che non inserisce l'Immobile all'interno del tessuto urbanizzato,

**si chiede**

- **di modificare** la tavola R10, prevendendo una modifica cartografica idonea a rappresentare l'inserimento dell'Immobile all'interno delle aree urbanizzate;
- **di modificare** le tavole R02 e R03, prevedendo una modifica cartografica idonea a rappresentare l'inserimento dell'Immobile all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) e in particolare negli Ambiti di Rinnovamento Urbano di tipo di cui alla lettera b, per cui è prevista la regola morfologica dell'arretramento.

***

**OSSERVAZIONE 2.-**

Il Rapporto Ambientale prevede che "*viene confermata la possibilità di raggiungere l'IT massimo pari a 0,15 mq/mq mediante l'utilizzo di diritti edificatori perequati provenienti da aree a pertinenza indiretta del Piano dei Servizi ed è sempre consentito il mantenimento della Superficie Lorda esistente; nelle "Zone Edificate" e nelle "Zone di Riorganizzazione Funzionale" l'eventuale capacità edificatoria/SL esistente potrà essere trasferita nelle medesime zone e le relative aree dovranno essere cedute all'Ente parco Nord per l'ampliamento del Parco stesso previa bonifica dei suoli*".


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

In considerazione della particolare disciplina urbanistica dell'Immobile che - oltre ad essere incluso nel territorio del Parco - è storicamente e ontologicamente costituisce parte del Tessuto Urbano Consolidato, soggetto alla generale applicazione dell'art. 6 delle NdA del Piano delle Regole di PGT e, quindi, della applicazione di un indice edificatorio di 0,35 mq/mq e al raggiungimento dell'indice massimo (IT) di 0,70 ovvero 1 mq/mq, e tenuto altresì conto che la normativa del Parco di cui al citato art. 16 delle NTA non è di per sé incompatibile con una disciplina urbanistica che consenta il raggiungimento di una capacità edificatoria superiore al 10% dell'esistente purché attuata mediante lo strumento della pianificazione urbanistica di dettaglio e di attuazione dello strumento urbanistico generale di PGT,

**si chiede**

- **di integrare, precisare e** conformare quanto indicato nel Rapporto Ambientale, anche in coerenza con la disciplina urbanistica sovraordinata del Parco Nord Milano, prevedendo nelle norme tecniche di futura adozione e approvazione, l'aggiunta di una specifica clausola all'art. 35 delle NdA del Piano delle Regole del PGT secondo cui allorché le aree comprese nelle Zone Edificate del Parco Nord costituiscono parte del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) trova comunque applicazione l'art. 6 delle NdA del Piano delle Regole del PGT in punto di applicazione dell'IT unico di 0,35 mq/mq e, a seconda dei casi, di IT massimo di 0,70 mq/mq o 1 mq/mq, fermo restando che ove si preveda il superamento del 10% della SL esistente deve procedersi mediante pianificazione attuativa; in tal caso, nell'ambito della pianificazione attuativa potranno disciplinarsi e regolarsi anche l'eventuale discostamento alla norma morfologica del tessuto di rifermento secondo le regole generali previste al riguardo dalla normativa di PGT.

*** *** *** *** *** *** *** *** ***

Confidando che le considerazioni sopra esposte possano offrire un contributo utile e costruttivo nell'ambito del presente procedimento, si ringrazia per l'attenzione riservata alle osservazioni e ai suggerimenti che precedono, formulati nell'esclusivo intento di contribuire al miglioramento e alla maggiore chiarezza della disciplina urbanistica oggetto di variante, nell'interesse tanto dell'Amministrazione quanto degli operatori del settore, insistendo con fiducia nell'accoglimento delle istanze formulate e restando a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento, approfondimento o confronto che codesta Amministrazione dovesse ritenere opportuno.

[redacted]

[redacted]



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

La presente viene sottoscritta e fatta propria anche dal legale rappresentante di Abitare Società Cooperativa, Sig. Silvio Ostoni.

ABITARE Società [redacted]tiva

[redacted]

Si allegano le copie fotostatiche delle carte di identità.



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

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

IMMAGINARE

Spettabile
**COMUNE DI MILANO**
**Direzione Rigenerazione Urbana**
**Area Pianificazione Urbanistica Generale**
Via Sile, 8
pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it 20139 MILANO

* * * * * * * *

**OGGETTO: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ("VAS") RIFERITA ALLA PROPOSTA DI VARIANTE PARZIALE NORMATIVA DELLE NORME DI ATTUAZIONE ("NdA") DEL PIANO DELLE REGOLE ("PdR") E DEL PIANO DEI SERVIZI ("PdS") DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ("PGT") – COMUNICAZIONE DI MESSA A DISPOSIZIONE DEL RAPPORTO PRELIMINARE, DI CUI ALL'AVVISO PROT. N. 04229454.I DEL 23.07.2026.**

**FORMULAZIONE DI CONTRIBUTI AL RAPPORTO PRELIMINARE**

* * * * * * * *

La scrivente società **Immaginare s.r.l.,** con sede in Milano (MI), Via Corso di Porta Nuova , n. 3/A, 20121 Milano , C.F. 11667020967 , P.IVA 11667020967 , in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Dott. Tiziano Cortella, per la carica domiciliato presso la sede sociale, in qualità di proprietaria delle aree oggetto delle presenti osservazioni (giusto contratto di compravendita immobiliare stipulato in data 18 luglio 2023, Rep. n. 52015/39338) identificate al *Catasto Fabbricati* del Comune di Milano al Foglio 530, mappale n. 326.

Immaginare S.r.l.



Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509600.E. -

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

IMMAGINARE

**VISTI**

i seguenti atti e provvedimenti:

- la deliberazione G.C. n. n. 1358 del 06.11.2025, recante – per le motivazioni ivi meglio rappresentate, alle quali si rinvia – la revoca della precedente deliberazione G.C. n. 496 del 13.04.2024 di avvio del procedimento per la formazione della Variante generale di PGT e la contestuale approvazione degli indirizzi per l'avvio del procedimento di Variante parziale normativa riferita alle NdA del PdR e del PdS del vigente PGT comunale, con contestuale avvio del correlato procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 4, comma 2-*bis* della LR 12/2005;
- la comunicazione di messa a disposizione del Rapporto Preliminare, di cui all'avviso pubblico prot. n. 04229454.I del 23.07.2026;
- i contenuti del suddetto Rapporto Preliminare, reso disponibile nel contesto della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della suddetta variante normativa, con particolare riferimento a quanto riportato al Capitolo 2.1 ("*Descrizione sintetica degli interventi contenuti nella variante*" – *Definizione della disciplina urbanistica*"),

**ESPONE**

quanto segue.

**PREMESSO CHE**

A. La scrivente società ha la titolarità, in Comune di Milano, delle aree catastalmente sopra individuate, aventi estensione complessiva pari a mq. 3.360,18, disciplinate dal Piano delle Regole del vigente PGT comunale come segue: dette aree sono classificate come Ambito contraddistinto da disegno urbano riconoscibile (ADR – art. 20.2 NdA di Piano delle Regole) e ricomprese all'interno dei Tessuti urbani a impianto aperto (art. 21.3 NdA di Piano delle Regole).



Sede legale: Corso di Porta Nuova 3/A, 20121 Milano - Milano P.IVA 11667020967 - *immaginaresrl@mypec.eu*
Capitale Sociale € 10.000,00 interamente versato
Società interamente controllata da TECHBAU NEW LIVING S.r.l. (P. IVA 14729100967)

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

B. Relativamente alle suddette aree, la scrivente – previa verifica preliminare facoltativa *ex* art. 40 RE (conclusasi con parere favorevole rilasciato dal Dirigente della Direzione Specialistica Attuazione diretta PGT e SUE con provvedimento prot. n 0033293.U. del 19.01.2023, reso a seguito di espressione di parere favorevole da parte della Commissione Paesaggio, emesso nella seduta n. 1 del 12.01.2023) – ha avviato, in data 18.01.2024 (protocollo n. 0029647 - codice pratica 11667020967-08082023-1602), e successive integrazioni, l'iter procedimentale sotteso al rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato finalizzato alla realizzazione di un edificio a destinazione residenziale, caratterizzato da una SL di progetto pari a mq. 1.909,82 ed una SC pari a mq. 651,70.

C. Nel contesto del Rapporto Preliminare relativo alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della variante normativa in itinere è previsto, tra l'altro quanto segue: *«è obbligatorio verificare che la linea di altezza del nuovo edificio e degli edifici preesistenti adiacenti non siano superiori alla distanza tra gli stessi (rispettando i 45°), fatto salvo il mantenimento dell'altezza preesistente»*

* * * * *

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente società, nella sua qualità di cui sopra

**FORMULA**

le seguenti

**OSSERVAZIONI**

quanto ai contenuti della nuova disciplina urbanistica, come enucleati nel § 2.1 del Rapporto Preliminare Ambientale, in relazione all'art. 21, comma 3, delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, con riferimento ai Tessuti urbani a impianto aperto e ai Tessuti urbani della città giardino, ricompresi tra gli Ambiti contraddistinti da un Disegno Urbano Riconoscibile (ADR) di cui all'art. 20 delle medesime Norme si espone quanto segue.

**1. Disposizione oggetto di osservazione**



Sede legale: Corso di Porta Nuova 3/A, 20121 Milano - Milano P.IVA 11667020967 - *immaginaresrl@mypec.eu*
Capitale Sociale € 10.000,00 interamente versato
Società interamente controllata da TECHBAU NEW LIVING S.r.l. (P. IVA 14729100967)

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

La Variante Normativa, secondo quanto indicato nel Rapporto Preliminare Ambientale, introduce, per i Tessuti urbani a impianto aperto e per i Tessuti urbani della città giardino, la seguente previsione:

> *«è obbligatorio verificare che la linea di altezza del nuovo edificio e degli edifici preesistenti adiacenti non siano superiori alla distanza tra gli stessi (rispettando i 45°), fatto salvo il mantenimento dell'altezza preesistente»*

**2. Incongruenza rispetto al fondamento tipo-morfologico della categoria disciplinata**

I Tessuti urbani a impianto aperto e i Tessuti urbani della città giardino derivano dall'elaborazione urbanistica della città funzionale del Movimento Moderno, i cui principi ordinatori sono l'indipendenza dell'edificio dal margine stradale, l'orientamento eliotermico degli edifici, la continuità del verde interstiziale e la separazione dai flussi di traffico veicolare. Si tratta, in altri termini, di una regola morfologica finalizzata a garantire una migliore vivibilità del tessuto urbano per i suoi abitanti, attraverso la libera composizione planivolumetrica degli edifici entro l'isolato.

La prescrizione introdotta, imponendo un rapporto rigido e uniforme tra altezza e distanza (il cosiddetto "rapporto dei 45°") a tutti gli edifici adiacenti all'interno dell'area interna a isolati, configura un vincolo meccanicistico che prescinde dalla effettiva disposizione planivolumetrica degli edifici, dal loro orientamento e dalla loro reciproca esposizione. Tale automatismo si pone in contraddizione con il fondamento stesso della categoria urbanistica disciplinata, il cui carattere distintivo è proprio l'assenza di un allineamento rigido e la libertà compositiva funzionale al miglior soleggiamento e alla miglior vivibilità degli spazi abitativi e degli spazi esterni.

La disposizione, per come formulata, non reca alcun riferimento alle finalità abitative che la stessa dichiara di perseguire (cfr. Rapporto Preliminare, § 5.3, in tema di esposizione solare e comfort abitativo), risultando pertanto una regola autoreferenziale, priva di un effettivo ancoraggio alle condizioni di vivibilità che dovrebbe garantire.

**3. Profili di indeterminatezza e di incongruenza tecnico-normativa**

**3.1 Indeterminatezza del soggetto della prescrizione**

La formulazione citata, secondo cui «*la linea di altezza del nuovo edificio e degli edifici preesistenti adiacenti non siano superiori alla distanza tra gli stessi*» presenta un difetto di coordinamento grammaticale tra soggetto



Sede legale: Corso di Porta Nuova 3/A, 20121 Milano - Milano P.IVA 11667020967 - *immaginaresrl@mypec.eu*
Capitale Sociale € 10.000,00 interamente versato
Società interamente controllata da TECHBAU NEW LIVING S.r.l. (P. IVA 14729100967)

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

plurale e predicato, da cui non è dato desumere in modo univoco se il parametro debba essere verificato con riferimento alla sola altezza del nuovo edificio, ovvero a entrambe le altezze (nuovo edificio ed edificio preesistente) singolarmente considerate. La norma non definisce, inoltre, il termine "adiacente", né chiarisce se la verifica vada condotta rispetto al singolo edificio preesistente più critico o in via generalizzata rispetto a tutti gli edifici che prospettano sull'area interna a isolati. Tale indeterminatezza compromette la verificabilità oggettiva della prescrizione in sede istruttoria e progettuale, in violazione del principio di determinatezza che deve informare le norme tecniche di piano a carattere parametrico.

### 3.2 Sostanziale inapplicabilità della regola nei casi di maggiore criticità

La clausola «*fatto salvo il mantenimento dell'altezza preesistente*» consente, nei casi di sostituzione edilizia, di replicare l'altezza dell'edificio preesistente indipendentemente dal rispetto del rapporto altezza/distanza appena introdotto. Ne consegue che, laddove l'edificio preesistente sia già stato realizzato in violazione del rapporto in questione — ipotesi tutt'altro che infrequente nei tessuti a impianto aperto e città giardino, spesso stratificati in epoche di applicazione di parametri edilizi differenti — il nuovo intervento potrà legittimamente riproporre la medesima condizione di criticità che la norma dichiara di voler prevenire. La regola risulta, in questo modo, applicabile ai soli casi di nuova edificazione su area libera, ossia ai casi meno frequenti e meno critici sotto il profilo dell'ombreggiamento e della qualità abitativa, con conseguente disallineamento tra la finalità dichiarata dalla norma e il suo effettivo ambito di operatività.

### 3.3 Difetto di coordinamento con la normativa sovraordinata

Il rapporto altezza/distanza introdotto dalla variante appare sovrapponibile, nella sostanza, alla prescrizione già recata dall'art. 9, n. 3), del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, il quale impone, per le zone territoriali omogenee C, tra pareti finestrate di edifici antistanti, una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. . Tale disposizione, si applica esclusivamente in relazione alle pareti finestrate, in quanto la sua ratio è quella di garantire la corretta esposizione solare e il comfort abitativo degli ambienti interni — finalità espressamente richiamate anche al § 5.3 del Rapporto Preliminare. Ne discende che il parametro altezza/distanza trova giustificazione tecnica e normativa unicamente laddove le pareti prospettanti siano dotate di aperture finestrate. La previsione di cui al § 2.1 del Rapporto Preliminare, tuttavia, non opera alcuna distinzione in tal senso, estendendo l'applicazione del rapporto dei 45° anche ai fronti ciechi degli edifici, vale a dire a pareti prive di aperture rispetto alle quali la ratio dell'esposizione



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

IMMAGINARE

solare — posta a fondamento della norma sovraordinata e del medesimo § 5.3 — non può trovare alcuna applicazione. La disposizione risulta pertanto priva di coerenza interna rispetto alle finalità di comfort abitativo che essa stessa dichiara di perseguire, senza che tale scelta sia in alcun modo motivata nella relazione di accompagnamento.

Per le ragioni esposte ai precedenti paragrafi, la scrivente

**CHIEDE**

**In via principale —** la soppressione della disposizione relativa al rapporto altezza/distanza ("*rapporto dei 45°*") per i Tessuti urbani a impianto aperto e per i Tessuti urbani della città giardino, in quanto incongruente con il fondamento tipo-morfologico della categoria disciplinata e affetta dai profili di indeterminatezza e di inefficacia sostanziale di cui al paragrafo 3.

**In via subordinata —** qualora non si ritenga di accogliere la richiesta principale, che la disposizione sia riformulata in conformità puntuale all'art. 9, n. 3), del D.M. 1444/1968, limitando espressamente l'applicazione del rapporto altezza/distanza alle sole pareti finestrate degli edifici antistanti, con eliminazione della clausola di salvaguardia di cui al punto 3.2 («*fatto salvo il mantenimento dell'altezza preesistente*») ovvero, in alternativa, con la sua espressa limitazione ai soli interventi di manutenzione e restauro conservativo che non comportino modifica di sagoma.

* * * * * * * *

Ringraziando per la collaborazione, la scrivente resta a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Con osservanza.
Milano, 11 settembre 2026

Per società IMMAGINARE s.r.l.
Il legale rappresentante
Dott. Tiziano Cortella

Firmato digitalmente da:
Cortella Tiziano
Data: 11/09/2026 12:33:53



Sede legale: Corso di Porta Nuova 3/A, 20121 Milano - Milano P.IVA 11667020967 - *immaginaresrl@mypec.eu*
Capitale Sociale € 10.000,00 interamente versato
Società interamente controllata da TECHBAU NEW LIVING S.r.l. (P. IVA 14729100967)

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

Spettabile
**COMUNE DI MILANO**
**Direzione Rigenerazione Urbana**
**Area Pianificazione Urbanistica Generale**
Via Sile, 8
pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it 20139 MILANO

* * * * * * * *

**OGGETTO: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ("VAS") RIFERITA ALLA PROPOSTA DI VARIANTE PARZIALE NORMATIVA DELLE NORME DI ATTUAZIONE ("NdA") DEL PIANO DELLE REGOLE ("PdR") E DEL PIANO DEI SERVIZI ("PdS") DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ("PGT") – COMUNICAZIONE DI MESSA A DISPOSIZIONE DEL RAPPORTO PRELIMINARE, DI CUI ALL'AVVISO PROT. N. 04229454.I DEL 23.07.2026.**

**FORMULAZIONE DI CONTRIBUTI AL RAPPORTO PRELIMINARE**

* * * * * * * *

La scrivente società **Savona 105 S.r.l.**, con sede in Milano (MI), Corso di Porta Nuova , n. 3/A,P.IVA 10808210966, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Dott. Tiziano Cortella, per la carica domiciliato presso la sede sociale, in qualità di proprietaria delle aree oggetto delle presenti osservazioni (giusto contratto di compravendita immobiliare stipulato in data 03.12.2020, Rep. n. 25.309/14.310) identificate al Catasto Terreni del Comune di Milano al Foglio 514, mappali n. 476, n. 477, n. 478, n. 482.

**VISTI**

i seguenti atti e provvedimenti:

Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509605.E. -



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

- la deliberazione G.C. n. n. 1358 del 06.11.2025, recante – per le motivazioni ivi meglio rappresentate, alle quali si rinvia – la revoca della precedente deliberazione G.C. n. 496 del 13.04.2024 di avvio del procedimento per la formazione della Variante generale di PGT e la contestuale approvazione degli indirizzi per l'avvio del procedimento di Variante parziale normativa riferita alle NdA del PdR e del PdS del vigente PGT comunale, con contestuale avvio del correlato procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 4, comma 2-*bis* della LR 12/2005;
- la comunicazione di messa a disposizione del Rapporto Preliminare, di cui all'avviso pubblico prot. n. 04229454.I del 23.07.2026;
- i contenuti del suddetto Rapporto Preliminare, reso disponibile nel contesto della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della suddetta variante normativa, con particolare riferimento a quanto riportato al Capitolo 2.1 ("*Descrizione sintetica degli interventi contenuti nella variante*" – *Definizione della disciplina urbanistista*"),

**ESPONE**

quanto segue.

**PREMESSO CHE**

A. La scrivente società ha la titolarità, in Comune di Milano, dell'area catastalmente sopra individuata, avente estensione complessiva pari a mq. 13.384,00, disciplinata dal Piano delle Regole del vigente PGT comunale come segue: dette aree sono classificate come Ambito contraddistinto da disegno urbano riconoscibile (ADR – art. 21 NdA di Piano delle Regole) e ricomprese all'interno dei Tessuti compatti a cortina(di cui all'art. 21.2 NdA di Piano delle Regole)
B. Relativamente alla suddetta area è stato avviato l'iter procedimentale sotteso al rilascio di titolo edilizio abilitativo per la realizzazione di edifici a destinazione residenziale, caratterizzati da una SL di progetto pari a mq. 14.933,10 ed una SC pari a mq. 3.102,74.



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

A tal riguardo, si riassumono – qui di seguito - i principali passaggi dell'iter procedimentale finora svolto.

1. in data 3 agosto 2018, il dante causa della scrivente Società ha presentato a codesta Spettabile Amministrazione un'istanza di Permesso di Costruire Convenzionato ("PdCC") ai sensi dell'articolo 28-bis del D.P.R. n. 380/2001(P.G. 348889/2018; prot. 27648/2018), successivamente oggetto di integrazioni e modifiche, finalizzato al conseguimento di titolo edilizio abilitativo per la realizzazione di un intervento edilizio di nuova costruzione, consistente, in particolare, nella realizzazione di due edifici a destinazione residenziale, oltre ad un insieme sistematico di opere finalizzate alla riqualificazione dell'intero ambito urbano di riferimento;
2. a seguito dell'esito positivo dell'istruttoria svoltasi in merito alla sopra menzionata richiesta di titolo edilizio convenzionato e a seguito di assunzione, in data 20 novembre 2023, di apposita Determinazione Dirigenziale n. 10774/2023 di approvazione del correlato schema di convenzione,, in data 27 novembre 2023 si è dato corso alla relativa stipula tra il Comune di Milano e la scrivente Società (rep. 37.521; racc. 18.915), registrata presso la Direzione Provinciale I di Milano, il 28 novembre 2023, (n. 90223 - serie 1T) e trascritta in data 29 novembre 2023 (nn. 83439/62698), a seguito di apposita Determinazione Dirigenziale del 20 novembre 2023 (atto n. DD 10774/2023) di approvazione del relativo schema;
3. in data 2 settembre 2024 è stato presentato ricorso al TAR Lombardia – Milano (R.G. n. 2199/2024) con cui la scrivente ha richiesto (i) di accertare l'illegittimità del silenzio serbato dal Comune in ordine all'istanza di permesso di costruire convenzionato presentata in data 3 agosto 2018 (PG 348889/2018; prot. 27648/2018), nonché (ii) di condannare l'Amministrazione alla conclusione del procedimento e, in particolare, al rilascio del titolo edilizio richiesto. Detto ricorso è attualmente pendente e la discussione dello stesso è fissata per il prossimo 8 ottobre 2026;
4. ulteriormente, con provvedimento datato 2 settembre 2024 (prot. 04/09/2024 0454993.U) e notificato in data 4 settembre 2024, codesta Spettabile Amministrazione ha dato comunicazione di "*avvio del procedimento volto alla sottoscrizione di un accordo/atto integrativo della Convenzione*" predetta, precisando che:



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

*- "laddove volesse mantenere il medesimo progetto planivolumetrico ed edilizio, risulta necessario consensualmente tra le Parti un accordo integrativo alla Convenzione stipulata in data 27.11.2023, che aderisca alle mutate regole conformative attraverso la pianificazione attuativa";*
*- "è fatto salvo in alternativa avviare un accordo tra le Parti di risoluzione consensuale della Convenzione";*
*- "è altresì facoltà del proponente rinunciare all'istanza di Permesso di Costruire Convenzionato"*;

5. relativamente all'intervento edilizio previsto per le suddette aree, la scrivente, in data 6 giugno 2025 (prot. 06/06/2025 0300929), ha depositato agli atti – a seguito della ricezione della nota comunale di cui al precedente punto 4) - istanza di adesione alle disposizioni di cui alla deliberazione G.C. n. 552/2025, segnalandosi, altresì, che la successiva deliberazione G.C. n. 1634 del 23.12.2025 (recante le Linee di indirizzo per la prosecuzione dei procedimenti amministrativi in materia edilizia e urbanistica) ha espressamente confermato tale modalità procedurale, ancorché alla data odierna l'Ente in indirizzo non abbia ancora assunto alcuna determinazione in merito alla predetta istanza, perdurando l'inerzia rispetto al rilascio del titolo edilizio abilitativo.

C. Premesso quanto sopra in merito all'iter procedimentale già svolto, e con specifico riferimento alle previsioni contenute nel Rapporto Preliminare relativo alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della variante normativa *in itinere*, si segnala che è previsto, tra l'altro quanto segue:
   - nel contesto dei parametri urbanistici e definizioni (artt. 5 NdA PdR) si prevede di introdurre la nuova definizione di "Area interna a isolati", con due modalità di applicazione NAF, Tessuti compatti a cortina (parte ADR), ARU lett. a: area libera/parzialmente costruita esterna a una fascia di 20m dal confine con lo spazio pubblico;
   - relativamente all'indice di edificabilità territoriale (art. 6 NdA PdR) le nuove disposizioni *in fieri* recano la previsione (maggiormente restrittiva rispetto a quella vigente) in base alla quale il superamento dell'indice massimo sarebbe consentito per conformarsi alle norme morfologiche;
   - in merito all'Edilizia Residenziale Sociale – ERS (art. 9 NdA PdR) nel Rapporto Preliminare si legge che le residenze convenzionate per studenti universitari verrebbero spostate dalle quote minime (lett. b) alle quote massime (lett. a), con previsioni di almeno il 30% da assoggettare a tariffe da normativa vigente sul diritto allo studio.



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

Tutto ciò premesso e considerato, e vista la *reformatio in pejus* di previsione che hanno già formato oggetto di cristallizzazione nel contesto della vigente Convenzione urbanistica, la scrivente società, nella sua qualità di cui sopra

**FORMULA**

le seguenti

**OSSERVAZIONI**

per quel che concerne ai contenuti della nuova disciplina urbanistica, come enucleati nel § 2.1 del Rapporto Preliminare Ambientale, in relazione all'art. 21, comma 2, delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, con riferimento ai Tessuti compatti a cortina, ricompresi tra gli Ambiti contraddistinti da un Disegno Urbano Riconoscibile (ADR) di cui all'art. 20 delle medesime Norme si espone quanto segue.

Con riferimento **all'Art 5 NdA PdR - Parametri urbanistici e definizioni**, si evidenzia che la fascia perimetrale di 20 metri prevista per la definizione dell'area interna agli isolati risulta eccessivamente restrittiva. La dimensione di tale fascia non consente in molti casi la configurazione di corpi di fabbrica con un'adeguata profondità ed un'ottimale articolazione degli spazia con, inoltre, la conseguenza di dover sviluppare gli interventi in altezza per compensare la ridotta estensione in pianta. Detta impostazione, qualora effettivamente adottata, è idonea a produrre un effetto diametralmente opposto rispetto agli obiettivi dichiaratamente perseguiti di miglioramento della qualità morfologica: la compressione della superficie edificabile incrementa la verticalizzazione, altera gli allineamenti altimetrici consolidati e genera maggior impatto visivo dagli spazi pubblici.
Si ritiene pertanto necessario riconsiderare la misura di tale fascia, prevedendo un'estensione maggiore dell'area di possibile allocazione degli edifici o una disciplina flessibile in rapporto alle effettive



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

caratteristiche morfologiche dell'ambito interessato dall'intervento, anche in rapporto al tessuto presente al relativo contorno.

* * * * *

In merito all'**art. 6 NdA PdR - Indice di edificabilità territoriale** si ritiene necessario precisare che, nell'ambito dei Piani Attuativi, il superamento dell'indice territoriale massimo non è limitato ai soli casi di conformità alle indicazioni morfologiche. La disciplina vigente consente infatti che il piano attuativo operi come strumento di regolazione volumetrica anche in presenza di scostamenti morfologici, purché valutati e approvati nel contesto del relativo procedimento. Una formulazione che lega il superamento dell'indice esclusivamente al rispetto delle norme morfologiche risulta quindi riduttiva e non rappresentativa della funzione assegnata dal legislatore al Piano Attuativo, che, secondo la normativa comunale vigente, può prevedere e ammettere superamento dell'indice territoriale massimo anche per interventi che non rispettano le norme morfologiche.

* * * * *

Con riferimento all'**art. 9 NdA PdR - Edilizia Residenziale Sociale – ERS**, si evidenzia che la ricollocazione della residenza convenzionata per studenti universitari nella ERS tipologia a) (vendita) dell'art. 9 NdA del PdR produce un effetto limitativo rilevante, ovverosia pari al 50% della residenza convenzionata per studenti universitari che può essere realizzata in base alle previsioni del PGT vigente in quanto l'assimilazione della residenza universitaria convenzionata alla tipologia ERS "a" (vendita) che ha una quota massima da rispettare (50% della ERS), impedisce la trasformazione delle quote di ERS "b" (affitto) che ha invece una quota minima da rispettare (50% della ERS). Ne deriva che, per la porzione di ERS in affitto che non può essere inferiore al 50% della ERS totale, la residenza universitaria non è realizzabile, riducendo di fatto al 50% la capacità insediativa degli studentati. Tale impostazione risulta in contrasto con il perdurante fabbisogno di strutture universitarie evidenziato dallo stesso Rapporto Preliminare e penalizza la possibilità di soddisfare una domanda ormai strutturale espressa dal territorio comunale. Si ritiene pertanto necessario consentire anche alle quote di ERS "b" la possibilità di essere destinate a residenza universitaria convenzionata, mantenendo i vincoli temporali e tariffari previsti, al fine di evitare una riduzione automatica dell'offerta e garantire coerenza con gli obiettivi perseguiti dalla variante *in itinere* di incremento degli alloggi per studenti.



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

Ulteriormente, con riferimento alla ERS, si rileva che nel Rapporto Preliminare (pag. 16) viene indicato che "*all'interno di ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità, il superamento dell'IT massimo per ERS in affitto è ricondotto entro le indicazioni morfologiche - con possibilità di ricorrere a pianificazione attuativa in caso di scostamento*". Si chiede di chiarire e confermare che permane la facoltà di realizzare ERS extra indice, in caso di scostamento dalla norma morfologica, con ricorso, quale modalità attuativa, alla pianificazione attuativa. Inoltre, nel Rapporto Preliminare viene esplicitato che qualora la residenza convenzionata (per cui è confermato il vincolo di almeno 30 anni) "*sia senza limitazione temporale*, *le relative quote possono essere considerate come servizi. Tale parametro si applica anche alla residenza universitaria*". In merito si chiede di chiarire e confermare se dette quote (di ERS/residenza universitaria) siano, quindi, conteggiate come dotazione di servizi.

* * * * * * * *

Alla luce delle considerazioni tutte le precedono, la scrivente società

**CHIEDE**

che codesta spettabile Amministrazione comunale voglia accogliere le presenti osservazioni e, per l'effetto, voglia modificare / specificare in termini corrispondenti il nuovo assetto normativo di prevista adozione, ed in particolare:

a) quanto all'art. 5 NdA PdR – Parametri urbanistici e definizioni, di rivedere la misura della fascia perimetrale di 20 metri prevista per la definizione di "area interna a isolati", prevedendo una un'estensione maggiore dell'area di possibile allocazione degli edifici privati o una disciplina flessibile in rapporto alle effettive caratteristiche morfologiche dell'ambito interessato dall'intervento, anche in rapporto al tessuto presente al relativo contorno;

b) quanto all'art. 6 NdA PdR – Indice di edificabilità territoriale, di chiarire che, nell'ambito dei piani attuativi, il superamento dell'indice territoriale massimo non è limitato ai soli casi di conformità alle norme morfologiche, essendo ammesso anche in presenza di scostamenti morfologici valutati e approvati nel relativo procedimento;



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

c) quanto all'art. 9 NdA PdR – Edilizia Residenziale Sociale (ERS):

i. consentire anche alle quote di ERS "b" (affitto) la possibilità di essere destinate a residenza universitaria convenzionata, mantenendo i vincoli temporali e tariffari previsti, al fine di evitare una riduzione automatica dell'offerta di alloggi per studenti;

ii. chiarire e confermare che permane la facoltà di realizzare ERS extra indice, in caso di scostamento dalla norma morfologica, con ricorso, quale modalità attuativa, alla pianificazione attuativa;

iii. chiarire e confermare se le quote di ERS/residenza universitaria siano, quindi, conteggiate come dotazione dei servizi.

Ringraziando per la collaborazione, la scrivente resta a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Con osservanza.

Milano, 11 settembre 2026

Per società Savona 105 S.r.l.

Il legale rappresentante

Dott. Tiziano Cortella

Firmato digitalmente da:
Cortella Tiziano
Data: 11/09/2026 12:33:19



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

Abitare in Development 4

Spettabile
**COMUNE DI MILANO**
**Direzione Rigenerazione Urbana**
**Area Pianificazione Urbanistica Generale**
Via Sile, 8
pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it 20139 MILANO

* * * * * * * *

**OGGETTO: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ("VAS") RIFERITA ALLA PROPOSTA DI VARIANTE PARZIALE NORMATIVA DELLE NORME DI ATTUAZIONE ("NdA") DEL PIANO DELLE REGOLE ("PdR") E DEL PIANO DEI SERVIZI ("PdS") DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ("PGT") – COMUNICAZIONE DI MESSA A DISPOSIZIONE DEL RAPPORTO PRELIMINARE, DI CUI ALL'AVVISO PROT. N. 04229454.I DEL 23.07.2026.**
**FORMULAZIONE DI CONTRIBUTI AL RAPPORTO PRELIMINARE**

* * * * * * * *

La scrivente società **AID4 S.r.l.**, con sede in Milano (MI), Corso di Porta Nuova , n. 3/A, P.IVA 14729100967, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Dott. Tiziano Cortella, per la carica domiciliato presso la sede sociale, in qualità di proprietaria delle aree oggetto delle presenti osservazioni (giusto contratto di compravendita immobiliare stipulato in data 28.05.2022, Rep. n. 31.546 / 16.927), identificate al Foglio 542, mappali n. 126, n. 468, n. 469,

**VISTI**

i seguenti atti e provvedimenti:

- la deliberazione G.C. n. n. 1358 del 06.11.2025, recante – per le motivazioni ivi meglio rappresentate, alle quali si rinvia – la revoca della precedente deliberazione G.C. n. 496 del 13.04.2024 di avvio del procedimento per la formazione della Variante generale di PGT e la contestuale approvazione degli indirizzi per l'avvio del procedimento di Variante parziale normativa riferita alle NdA del PdR e del PdS del vigente PGT comunale, con contestuale avvio del correlato procedimento di Verifica di

Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509613.E. -



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

assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 4, comma 2-*bis* della LR 12/2005;

- la comunicazione di messa a disposizione del Rapporto Preliminare, di cui all'avviso pubblico prot. n. 04229454.I del 23.07.2026;
- i contenuti del suddetto Rapporto Preliminare, reso disponibile nel contesto della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della suddetta variante normativa, con particolare riferimento a quanto riportato al Capitolo 2.1 ("*Descrizione sintetica degli interventi contenuti nella variante*" – *Definizione della disciplina urbanistica*"),

**ESPONE**

quanto segue.

**PREMESSO CHE**

**A.** La scrivente società ha la titolarità, in Comune di Milano, delle aree catastalmente individuate nei termini di cui sopra, aventi estensione complessiva pari a mq. 8.390,00, disciplinate dal Piano delle Regole del vigente PGT comunale come segue:

area ricadente nel Tessuto Urbano Consolidato ("TUC"), classificata quale Ambito di Rinnovamento Urbano ("ARU"), con applicazione della norma morfologica di cui all'art. 23 comma 2.a delle NdA del PdR e ricompresa fra gli ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico Art. 17 delle NA del PdR..

L'area risulta inoltre, sottoposta a Tutela Paesaggistica, ai sensi dell'art. 136 lettera c) e d) del D.Lgs. 42 del 22.01.2004 per vincolo Naviglio Grande e Naviglio Pavese ai sensi del D.G.R. n. V/62221 del 30.12.1994. Si dà, altresì, atto che l'area è altresì classificata, in forza della deliberazione del Consiglio Comunale n. 108 del 20.12.2021, come patrimonio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40-*bis* della LR 12/2005.

**B.** Relativamente alle suddette aree, la scrivente da tempo avviato l'iter procedimentale sotteso al rilascio di titolo edilizio abilitativo alla realizzazione di un edificio a destinazione residenziale, caratterizzato da una SL di progetto pari a mq. 9.994,62.

Si sintetizza qui di seguito l'iter procedimentale ad oggi espletato:

1) In data 30.04.2020 è stata presentata richiesta di istruttoria preliminare ai sensi dell'art. 40 del R.E., in atti PG 156505, ricevendo parere negativo sulla proposta planivolumetrica in data 19.11.2020;
2) In data 13.05.2020 è stata presentata istanza di Autorizzazione Paesaggistica semplificata per la demolizione di alcuni dei fabbricati presenti sull'area. A seguito dell'approvazione da parte degli



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

Enti, tramite apposita SCIA di demolizione e successive integrazioni, in atti PG 176638 del 19.05.2020, si è dato avvio dei lavori in data 12.07.2021, tramite comunicazione in atti PG 0384305 del 09.07.2021.

3) In data 26.03.2021 è stata presentata una richiesta di conferimento (in atti PG 170452), in riferimento al parere negativo pervenuto in data 19.11.2020 (così come indicato al punto 1 di cui sopra), relativo alla precedente istanza preliminare formulata ai sensi dell'art. 40 del Regolamento Edilizio.
4) In data 25.07.2022, è stata presentata una nuova richiesta di istruttoria preliminare ai sensi del predetto art. 40 del R.E. (in atti PG 403654/2022), in merito alla quale è stato conseguito parere favorevole sia della Commissione per il Paesaggio (reso in data 19.01.2023) sia da parte della Sovrintendenza, il cui esame di merito si è pronunciato (i) sia sull'intervento di Restauro e Risanamento Conservativo dell'edificio esistente da mantenere su viale Richard con valutazione tipologica del Decreto di vincolo "Edificio B", (ii) sia sull'intero impianto progettuale, per le scelte planivolumetriche e morfo-tipologiche.
5) in data 09.08.2023 si è chiusa con esito favorevole la Conferenza di Servizi, nell'ambito dell'istruttoria preliminare ai sensi dell'art.40 del R.E., avviata dalla P.A. in data 04.04.2023, in atti PG 0200153.U.
6) Conseguentemente, in data 21.08.2023, la scrivente società ha depositato:
    - istanza di rilascio di Autorizzazione Paesaggistica, in atti PG 434164/2023;
    - istanza di rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato, in atti PG 434251/2023.
7) In data 05.03.2024, è stata presentata istanza alla Regione al fine di valutare la conformità dell'intervento al vincolo Naviglio Grande e Pavese di cui alla d.g.r. 62221/1994, documento che è stato poi sottoposto alla valutazione della Commissione Regionale, la quale ha ritenuto di non esprimersi sull'istanza in oggetto, in quanto non di competenza.
8) Successivamente, e tenuto conto dei provvedimenti amministrativi *medio tempore* assunti dal Comune di Milano, recanti le *Linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico – edilizia,* la scrivente, in data 09.09.2025 (in atti n. 459840/2025), ha depositato istanza di adesione alle previsioni contenute nella DGC 552/2025, recante contestuale richiesta di conversione della domanda di Permesso di Costruire Convenzionato in istanza di Pianificazione Attuativa, fatti salvi tutti i pareri di competenza già rilasciati nel corso dell'iter istruttorio già svolto;
9) In data 31.03.2026 è pervenuto il parere Contrario della commissione per il paesaggio, riferito alla richiesta di Autorizzazione Paesaggistica del 21.08.2023 nell'ambito dell'Istanza di Permesso di Costruire Convenzionato, in atti PG 434164. In merito al parere reso dalla Commissione non sono



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

state formulate osservazioni, tenuto conto dell'intervenuto deposito dell'istanza di riconversione del procedimento in pianificazione attuativa in atti PG 0459840, nel cui contesto verrà acquisito il parere ex art. 16, comma 3 L. 1150/1942.

**C.** Riepilogato, nei termini che precedono, l'iter procedurale già svolto, si dà atto che nel contesto del Rapporto Preliminare relativo alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della variante normativa *in itinere* sussistono alcuni profili – qui di seguito esposti - che meritano di essere osservati, in quanto potenzialmente preclusivi o limitativi della possibilità di realizzare l'intervento.

***1) Definizione dei parametri urbanistici - art. 5 delle NdA del PdR e relativi commi***

Nella variante normativa *in itinere* l'Amministrazione intende introdurre una nuova definizione di "*Area interna a isolati*", che nei Nuclei di Antica Formazione (NAF), nei Tessuti compatti a cortina (parte degli Ambiti contraddistinti da un Disegno Urbano Riconoscibile - ADR) e negli Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU) - lett. a) del comma 2 dell'art. 23 - corrisponde all'area libera o occupata anche parzialmente da costruzioni esterne alla fascia perimetrale di 20 metri calcolata dal bordo a confine con lo spazio pubblico o di uso pubblico verso l'interno; per i Tessuti ad impianto aperto e per i Tessuti urbani della città giardino (parte degli ADR) e ARU lett. b del comma 2 dell'art. 23, invece, l'area interna a isolati corrisponde all'intera area libera o occupata anche parzialmente da costruzioni interamente compresa entro l'isolato definito come ambito delimitato dallo spazio pubblico o di uso pubblico. A tal proposito - all'art. 4 e relativi commi delle Norme di attuazione del Piano delle Regole - viene precisata l'introduzione di un nuovo allegato grafico che riporta le "Aree interne agli isolati".

***2) Indice di edificabilità territoriale - art. 6 delle NdA del PdR e relativi commi***

Nella variante normativa *in fieri*, viene evidenziato che il superamento dell'indice massimo è consentito al fine di conformarsi alle norme morfologiche. Inoltre, il riconoscimento della Superficie Lorda già realizzata viene determinato a partire dall'ultimo titolo abilitativo, purché il titolo di ricostruzione sia intervenuto a decorrere dalla data di approvazione del previgente PGT, ossia dalla data del 19.10.2012. Viene inoltre specificato che nei casi di demolizione e ricostruzioni, la sola SL riconosciuta è da considerarsi indice di edificabilità massimo, anche se superiore alla densità di 7mc/mq e nei NAF di 5 mc/mq; in tutti gli altri, non possono essere superati tali indici di densità (questo vale per tutti i tessuti compresi i Nodi e le Piazze).

***3) Indicazioni per gli Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU) - art. 23 delle NdA del PdR e relativi commi***

La variante normativa in corso di predisposizione reca la revisione, per gli ARU, delle indicazioni per i casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica:



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

- lett. a): viene mantenuto il requisito di allineamento di almeno il 50% della linea d'altezza dell'edificio prospicente lo spazio pubblico, ma con un'altezza massima consentita fino a 25 metri; nelle "Aree interne agli isolati" gli interventi dovranno prevedere un'altezza inferiore o pari a quella dell'edificio preesistente e non è ammessa l'edificazione se l'area è priva di edifici;
- lett. b) è richiesto l'arretramento di 3 metri (area da destinare a verde) della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico. L'altezza dell'edificio prospicente questa fascia non deve superare quella degli edifici preesistenti circostanti all'interno dell'isolato oggetto dell'intervento e degli isolati immediatamente adiacenti.

**D.** Al fine, di meglio inquadrare - in rapporto a quanto contenuto nel Rapporto Preliminare Ambientale - le presenti osservazioni, si provvede a riassumere, qui di seguito, i dati principali relativi all'intervento in progetto sull'area di viale Giulio Richard 20:

- Permesso di Costruire Convenzionato (art. 13.3.i NdA del PdR vigente PGT), con ampliamento all'indice territoriale massimo mediante l'acquisto di diritti edificatori (si rammenta, peraltro, che in data 09.09.2025, prot. in atti n. 459840/2025, la scrivente ha depositato istanza di adesione alle previsioni contenute nella DGC 552/2025, recante contestuale richiesta di conversione della domanda di Permesso di Costruire Convenzionato in istanza di Pianificazione Attuativa);
- Estensione del lotto: mq. 8.390,00;
- Capacità max insediativa: IT max 0,70 mq/mq dato dall'Indice unico di 0,35 mq/mq + 0.35 mq/mq di capacità di perequazione ed incrementabile, ai sensi dell'art. 6, comma 3, delle NdA del PdR sino all'indice territoriale massimo di 1 /1 mq/mq con ulteriore indice di 0.30 mq/mq sempre perequato (ambito ad elevata accessibilità) ai sensi dell'art. 6 comma 3 della NdA del PdR;
- SF = mq. 8.390,00;
- IT unico 0,35 mq/mq = mq. 2.936,00;
- IT max 1 mq/mq = mq. 8.390,00;
- SL esistente (> IT unico) = mq. 6.154,00;
- SL in perequazione = mq. 2.236,00;
- SL derivante da bonus volumetrico (5%) ex art. 12 D.lgs. 28/2011 = 419,50;
- SL derivante da incremento del 5% ai sensi dell'art. 40-*bis*, comma 6 della LR 12/2005 = mq. 419,50;
- SL derivante dalle premialità previste dall'art. 40-*bis* comma 5 della LR 12/2005 = mq. 839,00;
- **SL massima ammissibile = mq. 10.068,00** (mq. 6.154,00 + mq. 2.236,00 + mq. 419,50 + mq. 419,50 + mq. 839,00);



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

- **SL in progetto = mq. 9.994,62 (< mq. 10.068,00)**
- SL mantenuta su Edificio con vincolo di Restauro a P.T e 1° = mq. 1.455,14 (Risanamento Conservativo).

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente società, nella sua qualità di cui sopra,

**FORMULA**

le seguenti

**OSSERVAZIONI**

***Quanto al punto 1)***

La nuova definizione di "Area interna ad isolati", così come formulata del Rapporto Ambientale e priva dell'allegato grafico segnalato, è di difficile valutazione. Tuttavia, si segnala che, in relazione all'intervento in oggetto - finalizzato alla rigenerazione ed alla riqualificazione di un ambito caratterizzato dalla presenza di una edificazione di tipo industriale (capannoni dismessi, già demoliti), con altezze contenute e con un livello intensivo di occupazione del lotto (dai margini fino al centro) - l'effetto applicativo derivante dalla nuova disposizione *in itinere* porterebbe a concentrare la volumetria sul perimetro (nei primi 20 metri) del lotto di intervento, ponendosi in contrasto con altre norme, tra cui la Superficie Coperta e Superficie Filtrante.

Ciò detto, non è chiaro – dalla lettura della sintesi delle modifiche normative contenuta nel Rapporto Preliminare - se la fascia di 20 metri debba essere calcolata sul perimetro della Superficie Fondiaria dello stato di fatto o su quello dello stato di progetto, che potrebbe essere differente a seguito di cessioni di aree a titolo di dotazioni territoriali.

Oltre a quanto sopra, si rileva che, nel caso in esame, l'area di progetto confina a Ovest con la via Faraday ed è previsto un arretramento di 3 mt. dovuto alla presenza di un vincolo idrogeologico per la presenza della roggia Desa. Alla luce delle considerazioni che precedono è necessario che l'Amministrazione comunale provveda a specificare e a precisare se la fascia di rispetto relativa al reticolo idrografico di riferimento (Roggia Desa) debba essere considerata in relazione all'introduzione della nuova "Area interna a isolati".

Analoga necessità di chiarimento sussiste con riferimento al fatto che l'ambito di intervento confina a nord con un impianto sportivo (Iris calcio), essendo necessario precisare se tale attrezzatura, in quanto servizio, sia assimilabile a spazio pubblico ai fini dell'applicazione della fascia perimetrale di 20 metri entro la quale è consentito l'insediamento delle nuove costruzioni.



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

A Sud, infine, l'ambito di intervento confina con il PII Richard 24, ormai interamente attuato, dove relativamente ad una porzione centrale del confine, vi è il parco pubblico realizzato: anche relativamente a detta fattispecie si chiede di voler regolamentare come deve essere considerata la fascia perimetrale di 20 metri: se sull'intero allineamento o solo in relazione alla porzione di confine con il parco.

**In ogni caso, si rende necessario chiarire il punto in quanto l'introduzione di questa nuova regola potrebbe precludere la possibilità di insediare la SL esistente/asseverata e in progetto.**

***Quanto al punto 2)***

Nel caso di specie, si prevede la realizzazione di una SL pari a mq. 9.994,62 mq, superiore all'Indice Unico di 0,35 mq/mq sempre riconosciuto. La SL complessiva in progetto, pari a mq. **9.994,62** è composta nei termini riportati alla lettera D) delle superiori premesse, alla quale si rinvia.

La documentazione amministrativa, depositata in data 20.05.2020 (PG 176638/20) in sede di SCIA per le demolizioni propedeutiche alla bonifica, a dimostrazione della liceità della SL esistente pari a mq. 6.154,00, ha accertato che, sebbene la stessa sia molto parcellizzata, è in quasi tutti i subalterni riconducibile ad una data antecedente al 19.10.2012. L'intervento, che, come detto, dovrebbe essere attuato mediante Piano Attuativo, ha già operato la demolizione dei preesistenti capannoni produttivi, con prevista ricostruzione di quasi tutti gli edifici (ad eccezione dell'edificio vincolato di tipo B-Vincolo vincolo Naviglio Grande e Pavese), con cambio di destinazione d'uso a residenziale riferita all'intero intervento.

Dalle sintetiche indicazioni contenute nel Rapporto Preliminare sembrerebbe che la SL preesistente, in quanto antecedente al 2012, non potrebbe essere considerata come acquisita, con conseguente applicazione degli indici di riferimento. Tale previsione, oltre ad essere *in toto* illegittima per palese contrasto con l'art. 9-*bis* del DPR 380/2001, non chiarisce – relativamente a fattispecie come quella in esame – se la SL preesistente, la cui consistenza è stata verificata ed accertata nel contesto di una SCIA del 2020, possa (così come dovrebbe essere) considerarsi acquisita.

***Quanto al punto 3)***

Il passaggio riportato nella sintesi del Rapporto Ambientale riportata alla lettera C) delle superiori premesse, che si riferisce ad uno scostamento dalle norme morfologiche (altezze nello specifico), appare comprensibile nel caso di interventi ad Attuazione Diretta, molto meno se riferiti alla pianificazione attuativa, in quanto mediante tale istituto dovrebbe essere sempre consentito, previa autorizzazione, il discostamento dalle norme morfologiche. Peraltro, nel caso di specie, le preesistenti edificazioni insistenti in sito sono state classificate – giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. 108 del 20.12.2021 - come patrimonio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40-*bis* della LR 12/2005, in quanto tale in deroga alle norme morfologiche. Oltre a ciò, si evidenzia che le altezze di riferimento sono state espressamente individuate dalla Commissione per il Paesaggio, sia in sede di conferimento sia nei successivi pareri, come



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

coincidenti con quelle previste nell'adiacente PII Richard24. Si evidenzia altresì che anche la Soprintendenza, nell'ambito della Conferenza dei Servizi avviata nel corso dell'istruttoria preliminare ai sensi dell'art. 40 del Regolamento Edilizio, ha espresso parere favorevole alle scelte planivolumetriche e morfo-tipologiche dell'intervento, confermandone la compatibilità con il contesto di riferimento. Si evidenzia altresì che anche la Soprintendenza, nell'ambito della Conferenza dei Servizi avviata nel corso dell'istruttoria preliminare ai sensi dell'art. 40 del Regolamento Edilizio, ha espresso parere favorevole alle scelte planivolumetriche e morfo-tipologiche dell'intervento, confermandone la compatibilità con il contesto di riferimento.

Se dovessero trovare applicazione le nuove previsioni normative che il Comune intende assumere, trattandosi di un contesto industriale, sia l'area oggetto dell'intervento che quella ad essa adiacente, l'altezza degli edifici sarebbe ridotta a soli 2 piani (PT+1°). **Tale limitazione porterebbe all'impossibilità di allocare anche solo la SL esistente**, con la conseguenza che si rende vieppiù necessario specificare se le norme morfologiche siano da applicarsi anche nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero solo nei casi di interventi edilizi diretti.

* * * * * * * *

Alla luce delle considerazioni tutte le precedono, la scrivente società

**CHIEDE**

che codesta spettabile Amministrazione comunale voglia accogliere le presenti osservazioni e, per l'effetto, voglia modificare / specificare in termini corrispondenti il nuovo assetto normativo di prevista adozione, ed in particolare:

***1) Per quanto concerne la definizione dei parametri urbanistici - art. 5 NdA del PdR e relativi commi:***

a) con riferimento alla Roggia Desa: si chiede di chiarire come debba essere considerata la relativa fascia di rispetto del reticolo idrografico in relazione all'introduzione della nuova definizione di "Area interna agli isolati";
b) relativamente all'adiacente centro sportivo: si chiede di precisare se tale attrezzatura, in quanto servizio, sia assimilabile a spazio pubblico ai fini dell'applicazione della fascia perimetrale di 20 metri entro la quale è consentito l'insediamento delle nuove costruzioni;
c) con riferimento all'intervento adiacente a confine, dove insiste un parco pubblico (già realizzato): si chiede di chiarire se la fascia perimetrale di 20 metri debba essere considerata lungo l'intero



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

allineamento del confine sud, oppure esclusivamente in corrispondenza del tratto confinante con il parco pubblico;

d) relativamente alla nuova definizione di "Area interna agli isolati": si chiede di voler chiarire la relativa applicazione, che potrebbe incidere significativamente sulle capacità edificatorie del comparto e, in particolare, compromettere la possibilità di insediare integralmente la Superficie Lorda (SL) preesistente, la cui consistenza è stata già accertata ed asseverata.

***2) Per quel che concerne l'Indice di edificabilità territoriale – art. 6 delle NdA del PdR e relativi commi***

a) Con riferimento all'asseverazione della Superficie Lorda (SL) esistente, si richiede un chiarimento espresso sul punto, atteso che un'interpretazione difforme risulterebbe in contrasto con quanto previsto dall'art. 9-bis del DPR 380/2001. Tale interpretazione inciderebbe infatti in maniera significativa sulla capacità edificatoria già riconosciuta al comparto nell'ambito dell'istanza di Autorizzazione Paesaggistica Semplificata relativa alla demolizione di parte dei fabbricati presenti sull'area (atti PG 169145), nonché della SCIA di demolizione finalizzata alla bonifica (atti PG 176638 del 19.05.2020) compromettendo la concreta attuabilità dell'intervento secondo i presupposti e le condizioni già asseverate;

**3)** ***Per quel che concerne le altezze negli Ambiti di Rinnovamento Urbano – art. 23 delle NdA del PdR e relativi commi***

a) con riferimento al tema delle altezze: si chiede di chiarire se le prescrizioni morfologiche di prevista introduzione trovino applicazione anche nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero se, tali strumenti mantengano la possibilità di definire assetti planivolumetrici specifici e parametri morfologici diversi, purché adeguatamente motivati e approvati nell'ambito del procedimento attuativo.

* * * * * * *

Ringraziando per la collaborazione, la scrivente resta a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Con osservanza.

Milano, 11 settembre 2026

Per società AID4 s.r.l.

Firmato digitalmente da:
Cortella Tiziano
Data: 11/09/2026 14:42:29

Il legale rappresentante

Dott. Tiziano Cortella



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

ASSOLOMBARDA

**Spettabile Comune di Milano**
Dott. Giuseppe Sala
Sindaco
Dott.ssa Anna Scavuzzo
Vicesindaco
**via PEC**
**pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it**

**Settore Centro Studi, Territorio e Ambiente**
**Area Territorio**

Milano, 10 settembre 2026
Prot. n. 1396 – VL/ao

**Oggetto: Contributi Rapporto Preliminare Verifica di assoggettabilità a VAS della parziale variante normativa al PGT**

Gentile Sindaco,

con l'intento di avviare un rapporto di collaborazione propositivo, alleghiamo un contributo dell'Associazione al Rapporto Preliminare messo a disposizione nell'ambito del procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica riferita alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio e restiamo disponibili ad approfondire i temi in oggetto.

Con i migliori saluti.

[redacted]

Per informazioni/comunicazioni contattare:
Emanuela Curtoni – tel.[redacted] e-mail emanuela.curtoni@assolombarda.it
Valeria Lupatini – tel.[redacted] e-mail valeria.lupatini@assolombarda.it

Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509616.E.8 -

**Sede Legale**
20122 Milano, Via Pantano 9
Tel. 02 583701 Fax 02 58370647
assolombarda@assolombarda.it
Codice Fiscale 80040750152

www.assolombarda.it
www.genioeimpresa.it

**Lodi**
26900 Lodi, Via Haussmann 11/I - Tel. 0371 45761 Fax 0371 431875 - lodi@assolombarda.it
**Monza e Brianza**
20900 Monza, Viale Petrarca 10 - Tel. 039 36381 Fax 039 3638208 - monza@assolombarda.it
**Pavia**
27100 Pavia, Via Bernardino da Feltre 6 - Tel. 0382 37521 Fax 0382 539008 - pavia@assolombarda.it
- Ufficio di Vigevano - 27029 Vigevano PV, Via Matteotti 4 – Tel. 0381 697811 Fax 0381 83904
- Ufficio di Voghera - 27058 Voghera PV, Via Emilia 166 - Tel. 0383 34311 Fax 0383 343144

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

ASSOLOMBARDA

# VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS DELLA PARZIALE VARIANTE NORMATIVA DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) - CONTRIBUTI AL RAPPORTO PRELIMINARE

## 1. Premessa

Con deliberazione n. 1358 del 06/11/2025 la Giunta Comunale di Milano ha approvato le linee di indirizzo per l'avvio del procedimento di redazione di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), nonché per l'avvio del relativo procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale e Strategica (VAS), revocando la delibera di avvio di variante complessiva del 2023.

Assolombarda ha fornito i propri suggerimenti iniziali alla variante normativa, a dicembre 2025, offrendo all'Amministrazione alcuni stimoli per un miglioramento e una maggiore rispondenza del Piano alle esigenze di prospettiva, chiarezza e semplicità espresse dagli operatori economici milanesi.

I contenuti della variante normativa - solo anticipati all'interno del Rapporto Preliminare oggetto dei presenti contributi - saranno riservati alle successive fasi del procedimento di approvazione della variante.

In questa fase di verifica di assoggettabilità, tuttavia, ci preme accertare se la portata delle modifiche proposte e gli impatti generati siano tali da richiedere lo svolgimento della Valutazione Ambientale Strategica.

## 2. Nuovo approccio proposto dalla variante

Il Rapporto Preliminare esclude che la parziale variante delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi possa produrre effetti ambientali significativi.

Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509616.E.7 -



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

I contenuti della variante sintetizzati nel capitolo 2 del Rapporto Preliminare stesso, invece, incidono su numerosi istituti fondamentali della disciplina urbanistica comunale, modificando le modalità stesse attraverso cui il Piano di Governo del Territorio governerà le future trasformazioni urbane, in particolare attraverso un maggiore ricorso allo strumento del Piano attuativo, riducendo gli spazi di operatività dei titoli edilizi diretti.

A tal proposito, il Rapporto preliminare, al paragrafo 5.1, giustifica la genericità delle proprie valutazioni ambientali richiamando la circostanza che le stesse "*potranno trovare appropriata declinazione e miglior approfondimento nella fase di pianificazione attuativa e progettazione delle opere edilizie*".

Tuttavia, anche qualora una parte dei nuovi piani attuativi fosse successivamente assoggettata a verifica di assoggettabilità o a VAS, tale circostanza non sarebbe comunque idonea a colmare le carenze del presente procedimento. **Le eventuali valutazioni ambientali riferite ai singoli piani attuativi potranno infatti prendere in considerazione esclusivamente gli effetti dei rispettivi interventi, ma non gli effetti cumulativi derivanti dalla complessiva modifica del sistema di attuazione del Piano. La progressiva estensione del ricorso agli strumenti attuativi, inoltre, determina una sostanziale parcellizzazione delle valutazioni ambientali, che non può sostituire la verifica unitaria degli effetti della variante, propria della VAS del Piano.**

Sul piano degli effetti, l'allungamento dei tempi e l'aggravio dei procedimenti conseguenti all'estensione delle fattispecie soggette a piano attuativo (o a permesso di costruire convenzionato) possono comprometterne la sostenibilità economica, con possibile riduzione della concreta possibilità di attuare interventi di recupero e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, in particolare quelli di dimensioni medio-piccole che costituiscono una componente rilevante dei processi di rigenerazione diffusa del tessuto urbano. In una realtà urbana della complessità di Milano, caratterizzata da un patrimonio edilizio estremamente eterogeneo e da un elevato numero di interventi puntuali di recupero, **un generalizzato irrigidimento della disciplina potrebbe determinare un significativo rallentamento dei processi di rigenerazione, con ricadute suscettibili di riflettersi sul recupero degli immobili degradati, sulla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente e, più in generale, sul perseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale.**

## 3. Gli effetti ambientali delle specifiche modifiche normative

Alle criticità sopra evidenziate si aggiungono gli effetti che alcune delle specifiche modifiche normative prospettate sono suscettibili di produrre direttamente sulle componenti ambientali.



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

Dall'approvazione del vigente PGT del 2019, l'Amministrazione Comunale ha compiuto scelte importanti che hanno condotto, in linea con gli obiettivi e le normative europee, nazionali e regionali, a nuovi standard ambientali per gli interventi di trasformazione del territorio, incoraggiando in cambio di incentivi (anche di tipo volumetrico), il ricorso a sistemi tecnologici e scelte progettuali avanzate, con soluzioni integrate per ridurre le emissioni di gas serra e minimizzare il fabbisogno energetico degli edifici, mettendo in moto processi di recupero circolare dei materiali, avviando meccanismi di rinaturalizzazione delle superfici, sia orizzontali sia verticali, favorendo il drenaggio delle acque, il miglioramento del microclima e il recupero della biodiversità.

Con la proposta di variante normativa, come desunta dal Rapporto Preliminare, si assiste invece a un significativo "passo indietro" in termini di sostenibilità considerata nelle sue tre componenti - ambientale, sociale ed economica – con potenziali impatti negativi sulle componenti **energia**, **suolo**, **acque**, **paesaggio**, **aria**, **rumore**, **mobilità**, **salute, qualità della vita** e **aspetti sociali**, come di seguito sintetizzati.

- **Limiti di intervento nelle "aree interne agli isolati"**

  Con l'introduzione della nuova classificazione di "*aree interne agli isolati*", di fatto viene limitata (nella maggior parte dei casi, impedita) la possibilità di insediare capacità volumetrica al di fuori della fascia di 20 metri dal confine con lo spazio pubblico (indipendentemente dalla presenza di uno spazio avente le caratteristiche e la funzione di cortile) nei NAF, nei Tessuti a cortina e negli ARU lett. A, c.2, art. 23; quanto ai Tessuti a impianto aperto, alla Città Gardino e agli ARU lett. B, c.2 art. 23, tali limitazioni si applicano "*nell'intera area libera o parzialmente occupata da costruzioni entro l'isolato*". L'effetto diretto di tali previsioni è quello di sterilizzare le disposizioni normative incentivanti (anche di tipo volumetrico) introdotte a livello nazionale, regionale e comunale per la riqualificazione energetica degli edifici che hanno lo scopo, non solo di realizzare edifici più efficienti (**componente energia**), ma anche quello di istallare impianti più performanti rispetto al contenimento delle emissioni in atmosfera (**componente aria e clima**). Si tratta di misure espressamente finalizzate alla promozione di interventi di efficienza energetica e promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili (d. lgs. n. 28/2011), alla sostituzione del patrimonio edilizio degradato e di scarsa qualità (l.r. n. 18 del 26 novembre 2019) e alla



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

riduzione del consumo di suolo e alla riqualificazione del suolo degradato mediante conversione a nuovi usi (l.r. n. 31 del 28 novembre 2014).

La possibilità di accedere ai bonus volumetrici non risulta dunque più un reale incentivo alla rigenerazione, perché gli stessi sono difficilmente collocabili, a meno di conservare le altezze degli edifici preesistenti.

Inoltre, la conservazione delle altezze degli edifici preesistenti in tutte le aree "interne agli isolati" (che riguardano pressoché tutti i tessuti urbani) comporta il mantenimento di edifici che si sviluppano in orizzontale, non permettendo di liberare suolo e quindi impendendo di**:**

- depavimentare suolo ad oggi costruito (impatti sulle **componenti suolo, clima, acqua)**;
- realizzare parti di rete verde/rete ecologica comunale (impatti sulle **componenti biodiversità e reti verdi**);
- realizzare aree verdi e piantumate con impatti su **clima**, **qualità dell'aria** e **paesaggio.**

D'altro canto, si evidenzia che la possibilità di localizzare i diritti volumetrici derivanti dalla riqualificazione energetica e/o dal recupero del patrimonio dismesso nella prima fascia dei 20 metri dal confine con lo spazio pubblico, può comportare la densificazione dei fronti su strada (nel caso, per esempio, in cui gli edifici presenti nel contesto abbiano un'altezza significativa), causando ombreggiamenti (molto critici nei mesi invernali) dei marciapiedi e delle strade a detrimento della qualità, della vivibilità e della piacevolezza dello spazio pubblico (componenti potenzialmente impattate: "**salute e benessere"** e **paesaggio**).

- **Dotazioni di parcheggi della funzione commerciale**

Per quanto riguarda le componenti **mobilità, aria e rumore**, la proposta di variante normativa sembra specificare che le funzioni commerciali siano esenti dal reperire parcheggi privati **per la sola quota aggiuntiva rispetto a quanto dovuto per legge**, ossia rispetto alla quota richiesta ex legge Tognoli L.122/89, indipendentemente da dove le funzioni commerciali sono localizzate in rapporto all'accessibilità pedonale e su ferro e trasporto pubblico. Tale indicazione si pone in contrasto con l'obiettivo di ridurre il traffico veicolare, perché è ormai riconosciuto che costruire più parcheggi comporta un aumento del traffico urbano in quanto viene incentivato l'uso dell'automobile privata (con effetti negativi su **qualità dell'aria, rumore, occupazione di suolo**) anziché ridurre la congestione. Peraltro, è nello stesso Rapporto Preliminare, e in particolare nella valutazione dei possibili effetti ambientali della variante, che viene evidenziato come: "*In seguito alla conferma*



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

*dell'esenzione dalla dotazione di parcheggi per esercizi di vicinato e per MSV e Grandi Strutture di Vendita (GSV) qualora ricadenti in aree pedonali, Area C e ZTL permanenti - intesa come aggiuntiva rispetto a quanto dovuto per legge – si rileva la possibilità di un potenziale incremento del carico veicolare e delle conseguenti emissioni atmosferiche, unitamente a ricadute negative in termini di promozione della mobilità sostenibile e qualità dell'aria*" (cfr. Rapporto Preliminare, pag. 46).

Ciò dimostra in maniera lampante l'inidoneità della norma a raggiungere gli obiettivi fissati.

- **Quota predefinita per gli SPIG**

  Infine, con la proposta di variante si prevede di definire a priori un limite massimo del 10% della SL da destinare a servizi privati di interesse generale (anche detti SPIG), con rilevanti effetti negativi sulla componente ambientale, sociale e benessere della salute, soprattutto leggendo tale limite alla luce del rischio segnalato dallo stesso Rapporto Preliminare che la variante induca un rallentamento della cessione di aree al Comune per la realizzazione di servizi.

  Infatti, gli SPIG, ai sensi dell'art. 4 del Piano dei Servizi, sono strutture e attività gestite da privati **che sono volte specificamente ad offrire prestazioni utili a migliorare la vita della comunità**.

  Tuttavia, qualora gli SPIG venissero limitati a priori a una quota massima generalizzata, che non distingue tra tipologie di servizio e che non tiene conto dei fabbisogni reali della popolazione che abita uno specifico contesto, si provocherebbero impatti negativi sulla **componente benessere e qualità della vita**, in contrasto con i principi di proporzionalità e adeguatezza dell'azione amministrativa e con la necessità che la pianificazione dei servizi sia calibrata sulle effettive necessità del territorio e della popolazione che lo abita.

## 4. Conclusioni

La verifica di assoggettabilità manca di una qualsivoglia analisi puntuale degli effetti ambientali, nonché sulla salute, qualità della vita e gli aspetti sociali, concreti, specifici e cumulativi che le disposizioni di nuova introduzione avrebbero sul quadro esistente, non consentendo quindi di individuare se vi siano e quale portata abbiano i possibili impatti significativi delle previsioni del nuovo strumento.



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

Si ritiene quindi opportuno che l'autorità procedente provveda a rivedere i contenuti del Rapporto Preliminare sulla parziale variante normativa delle NdA del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, identificando, descrivendo e stimando puntualmente le ricadute ed i possibili effetti significativi di ciascuna azione sulle componenti ambientali interessate, con il grado di definizione delle azioni previste che consenta di stimarne realmente gli effetti, anche tenendo conto delle conseguenze disincentivanti che le disposizioni di tale variante possono produrre.

Ciò al fine di assicurare il raggiungimento degli obiettivi della fase di verifica in corso, ossia di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente tramite l'analisi effettiva degli impatti ambientali significativi delle misure di piano e la salvaguardia di tutte le componenti ambientali considerate, finalità tanto più rilevanti quando, come nel caso in esame, le previsioni di piano incidono sull'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

Diversamente, ove l'amministrazione ritenga di volere procedere senza integrare l'istruttoria della fase di verifica di assoggettabilità con le valutazioni puntuali sopra richiamate, si osserva che tali approfondimenti dovranno essere effettuati tramite esperimento della procedura di VAS.

Milano, 10 settembre 2026



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

**Spett.le**
**COMUNE DI MILANO**
Direzione Rigenerazione Urbana
Area Pianificazione Urbanistica Generale

Via pec

pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it

Via mail
*URB.PUGDirezione@comune.milano.it*

Milano, 11 settembre 2026

**OGGETTO: Procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Strategica Ambientale (VAS) riferita alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT). Osservazioni al rapporto preliminare entro il termine dell'11 settembre 2026, ore 16.00.-**

Egregi Signori,

Vi scriviamo in nome e per conto della nostra assistita, **Salomone Sviluppo s.r.l.** (di seguito, "**Salomone Sviluppo**") e su autorizzazione del legale rappresentante della medesima, Ing. Carlo Rusconi, riteniamo di poter svolgere le seguenti osservazioni al rapporto preliminare ambientale (di seguito, "**Rapporto Preliminare**") messo a disposizione ai fini della consultazione e della presentazione di osservazioni e contributi scritti fino all'11 settembre 2026, ore 16.00.

*

Salomone Sviluppo s.r.l. (già Bluestone Salomone s.r.l.) è proprietaria di un complesso immobiliare sito a Milano, in via Oreste Salomone n. 77 (di seguito, il "Complesso Immobiliare") e come già noto a codesta spettabile Amministrazione comunale, il progetto di riqualificazione e di valorizzazione di detto Complesso Immobiliare prende le mosse dal **lontano** 2022 e ha richiesto un particolare **sforzo** sia in termini di **risorse finanziarie** sia in termini di **attività consulenziale e di progettazione**.

In estrema sintesi, l'iter procedimentale può essere così ricostruito.

A partire dall'ottobre 2022, Bluestone Salomone s.r.l. presentava plurime istanze di istruttoria preliminare ai sensi dell'art. 40 del Regolamento Edilizio, ottenendo pareri favorevoli della Commissione per il Paesaggio (sedute n. 20 del 1° giugno 2023 e n. 34 del 12 ottobre 2023), che valutavano positivamente il progetto di demolizione e ricostruzione del Complesso Immobiliare, con impiego delle premialità volumetriche di cui all'art. 40-*bis*, L.R. n. 12/2005 e all'art. 12, D.L. n. 28/2011.

In data 4 novembre 2023, Bluestone Salomone protocollava S.C.I.A. alternativa a permesso di costruire (P.G. 0563923 – di seguito, la "**Prima S**.C.I.**A."), cui faceva seguito, in data 29 dicembre 2023, una S.C.I.A. condizionata in variante** (P.G. 0666129 – di seguito, **la "Seconda S.C.I.A.**") finalizzata a prevedere l'impiego delle premialità volumetriche ex art. 40 – *bis*, L.R. n. 12/2025. **I lavori di demolizione del Complesso Immobiliare venivano avviati in data 12 dicembre 2023**. Sennonché, con provvedimento dell'8 agosto 2024 (prot. n. 0438961), il Comune di Milano disponeva l'annullamento



Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509626.E.3 -

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

d'ufficio di entrambi i titoli edilizi, provvedimento impugnato da Bluestone Salomone dinanzi al TAR Lombardia (R.G. n. 02134/2024).

A seguito dell'annullamento, e parallelamente al giudizio pendente, Bluestone Salomone avviava un nuovo procedimento edilizio, di intesa con l'Amministrazione comunale, presentando in data 23 aprile 2025 istanza di permesso di costruire (prot. 0223379), *successivamente convertita – su indicazione dell'Amministrazione* – in istanza di permesso di costruire convenzionato. In considerazione delle perduranti incertezze normative e regolatorie, Bluestone Salomone **si determinava infine a richiedere la sospensione dell'istruttoria del permesso di costruire convenzionato e a presentare proposta di piano attuativo ai sensi dell'art. 14, L.R. n.** 12/2005, volta all'attuazione del progetto originario di riqualificazione e di valorizzazione del Complesso Immobiliare.

La proposta preliminare di piano attuativo veniva presentata in data 14 ottobre 2025 e, a seguito di plurime richieste di integrazioni documentali e di molteplici vicende procedimentali – tra cui l'impugnazione della Determinazione Dirigenziale n. 9501/2025 dinanzi al TAR Lombardia (R.G. n. 90/2026) – veniva convertita in proposta definitiva, con avvio del relativo procedimento comunicato dal Comune in data 26 giugno 2026. La proposta di piano attuativo prevede, tra l'altro, la cessione di superfici da destinare a pista ciclopedonale per circa 1.200 mq e il ricorso alla monetizzazione per la restante quota parte delle dotazioni territoriali, secondo la soluzione formulata fin dall'inverno del 2023 e già specificamente sottoposta all'Amministrazione Comunale e, in particolare, al Gruppo Coordinamento Progetti, che l'ha ritenuta meritevole di approfondimento e di sviluppo (cfr. PEC del Municipio 4 in data 27 gennaio 2025).

Il procedimento è tuttora in corso di avanzata istruttoria.

***

Tutto ciò premesso, si ritiene di poter proporre le seguenti **osservazioni** ai fini della approvazione della variante normativa di P.G.T. di cui trattasi.

***

**OSSERVAZIONE N. 1**

In via preliminare e del tutto principale, si ritiene di dover proporre la revisione delle norme transitorie delle N.d.A. del Piano delle Regole del PGT.

In particolare, i procedimenti complessi già radicati e in avanzata istruttoria al momento della adozione della variante di Piano, quale è quello di specie, in conformità ai principi di efficienza e di efficacia dell'azione amministrativa, meritano di essere oggetto di una disciplina speciale che consenta la definizione del relativo procedimento nel rispetto delle regole urbanistiche e amministrative vigenti al momento della presentazione delle relative domande e svolgimento delle connesse procedure di istruttoria amministrativa.

Alla luce di tutte le considerazioni sopra svolte,

**si chiede**

- **di modificare** la tavola R.03 del Piano delle Regole del P.G.T. prevedendo che tutti i comparti oggetto di una proposta di piano attuativo in istruttoria siano individuati dalle tavole del PRG alla stregua di un ambito in "*norma transitoria*", per cui – fino al relativo completamento – continuano ad applicarsi le norme urbanistiche generali vigenti alla data della presentazione della domanda di piano urbanistico attuativo.

*** *** *** *** *** ***



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

**Fermo il carattere preliminare e del tutto principale** dell'osservazione che precede, in considerazione dell'apporto partecipativo e preliminare delle suddette osservazioni nell'ambito della procedura di valutazione strategica ambientale, si ritiene di poter – in ogni caso – svolgere anche le seguenti osservazioni.

**OSSERVAZIONE 2.-**

Il Rapporto Preliminare VAS – al capitolo 2, nell'ambito della descrizione delle principali modifiche normative oggetto della variante – indica testualmente che "*il discostamento rispetto alle norme morfologiche non sarà più valutato dalla Commissione per il Paesaggio*". Trattasi di una previsione di significativo rilievo, in quanto incide direttamente sulle competenze e sulle attribuzioni degli organi comunali chiamati a pronunciarsi in ordine alla conformità degli interventi edilizi rispetto alle prescrizioni morfologiche del Piano delle Regole.

La disposizione, nella sua attuale formulazione, è obiettivamente poco chiara e suscettibile di ingenerare incertezze interpretative e applicative di non poco momento. Essa dovrà essere compiutamente sviluppata e definita nel corpus normativo della disciplina tecnica oggetto di futura adozione, con specifico riguardo sia all'individuazione dell'organo o dell'ufficio competente a valutare il discostamento in luogo della Commissione per il Paesaggio, sia alle modalità procedimentali attraverso cui tale valutazione dovrà essere condotta. Nondimeno, ad avviso della scrivente, la *ratio* della previsione contenuta nel Rapporto Preliminare VAS dovrebbe risiedere nella circostanza che, secondo la vigente disciplina delle modalità attuative degli interventi edilizi, il discostamento rispetto alle norme morfologiche prescritte dal Piano delle Regole presuppone il ricorso al piano attuativo ovvero, quantomeno, al permesso di costruire convenzionato. Orbene, entrambi tali strumenti – per loro stessa natura e per espressa previsione normativa – fondano e presuppongono una competenza decisionale in capo alla Giunta Comunale, la quale è l'organo istituzionalmente chiamato a valutare, in sede di approvazione dello strumento attuativo o di rilascio del permesso di costruire convenzionato, la coerenza complessiva dell'intervento con gli obiettivi urbanistici, paesaggistici e di governo del territorio perseguiti dall'Amministrazione.

Ciò premesso, in chiave collaborativa e nell'ottica di contribuire costruttivamente alla definizione della disciplina normativa oggetto di futura adozione, si ritiene di poter formulare le seguenti considerazioni, finalizzate a salvaguardare al contempo l'efficienza e la coerenza dell'azione amministrativa, il legittimo affidamento degli operatori privati e la certezza dei tempi del procedimento, evitando cortocircuiti procedimentali e potenziali conflitti tra organi che potrebbero avere l'effetto di determinare un indebito e ingiustificato prolungamento dei procedimenti, con inutile dispendio di risorse pubbliche e private e con pregiudizio per la stessa qualità delle trasformazioni urbane che la variante intende promuovere.

In particolare, alla luce delle considerazioni che precedono,

**si chiede**

- **di introdurre**, nell'ambito della disciplina normativa di futura adozione, un meccanismo di raccordo istituzionale e di semplificazione procedimentale tra le competenze della Commissione per il Paesaggio e quelle della Giunta Comunale in caso di discostamento dalla norma morfologica nell'ambito di interventi soggetti a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato, specificando:

  ***(i)*** che il parere della Commissione per il Paesaggio in ordine al discostamento dalla norma morfologica non abbia carattere vincolante, bensì natura meramente consultiva, atteso che – come sopra argomentato – la valutazione finale in ordine alla compatibilità complessiva dell'intervento con gli obiettivi urbanistici e paesaggistici dell'Amministrazione compete istituzionalmente alla Giunta Comunale, in sede di approvazione dello strumento attuativo, ovvero di rilascio del permesso di costruire convenzionato;



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

*(ii)* che, ove la Commissione per il Paesaggio rilasci (a) parere positivo con richiesta di integrazione o con prescrizioni, (b) parere sospensivo/interlocutorio, (c) parere negativo, l'operatore abbia il diritto di richiedere alla Giunta Comunale – quale organo titolare della competenza decisionale finale in ordine all'approvazione degli strumenti attuativi e dei permessi di costruire convenzionati – di valutare la proposta di piano attuativo sotto il profilo del discostamento rispetto alla norma morfologica; la Giunta Comunale dovrà pronunciarsi entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla presentazione della proposta, completa della documentazione prevista dalla norma di PGT e la decisione della Giunta Comunale sarà vincolante ai fini della successiva adozione della proposta di piano attuativo;

*(iii)* che, in ogni caso, la Giunta Comunale, nell'esercizio della propria competenza decisionale, sia tenuta a motivare espressamente le ragioni dell'eventuale dissenso rispetto al parere della Commissione per il Paesaggio, così garantendo la trasparenza del processo decisionale, l'unitarietà e la coerenza della valutazione complessiva dell'intervento sotto il profilo urbanistico, edilizio e paesaggistico, nonché il pieno rispetto dei principi di buon andamento, imparzialità e ragionevolezza dell'azione amministrativa sanciti dall'art. 97 della Costituzione.

***** *** *****

**OSSERVAZIONE 3.-**

Inoltre, la presente osservazione viene formulata al fine di evidenziare una lacuna di carattere sistematico e sostanziale del paragrafo 2 del Rapporto Preliminare nella parte in cui introduce la nozione di "*Area interna a isolati" e, segnatamente, nella parte in cui stabilisce che, nelle "Aree interne agli isolati", "l'intervento dovrà prevedere un'altezza inferiore o pari a quella dell'edificio preesistente"* e **che *"non è ammessa l'edificazione se l'area è priva di edifici***".

Infatti, l'indicazione, nella sua attuale formulazione, è obiettivamente poco chiara, lacunosa e, soprattutto, omette di considerare un dato giuridico e urbanistico fondamentale e imprescindibile: la **preesistenza di edifici legittimamente edificati**. Il concetto di preesistenza edilizia legittima costituisce, invero, un principio cardine dell'ordinamento urbanistico, che non può essere in alcun modo trascurato o pretermesso dal legislatore urbanistico locale in sede di definizione della disciplina di piano. Lo stato di fatto di un'area – e, segnatamente, la presenza o l'assenza di edifici al momento dell'entrata in vigore della nuova disciplina – non può e non deve essere assunto quale unico e decisivo parametro di riferimento per la determinazione della capacità edificatoria dell'area medesima, dovendosi necessariamente tenere conto della consistenza edilizia legittimamente preesistente, come risultante dai titoli edilizi rilasciati o comunque efficaci. Diversamente opinando, la disciplina di piano si presterebbe ad applicazioni contraddittorie, irragionevoli e finanche paradossali, con il rischio concreto di determinare esiti manifestamente iniqui e gravemente lesivi del legittimo affidamento degli operatori privati.

In particolare, la previsione di un divieto assoluto e incondizionato di edificazione nelle aree interne agli isolati "*prive di edifici*", ove interpretata in senso letterale e senza alcuna distinzione in ordine alle ragioni dell'assenza dell'edificato, condurrebbe a risultati del tutto incompatibili con i principi generali dell'ordinamento urbanistico e con la stessa *ratio* della disciplina di piano. Sono, infatti, molteplici e ricorrenti le ipotesi in cui un'area risulti temporaneamente priva di edifici pur essendo stata in precedenza legittimamente edificata: si pensi, a titolo meramente esemplificativo, ***(i)*** al caso di demolizioni prodromiche e funzionalmente necessarie all'esecuzione di operazioni di bonifica ambientale del sito, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006; ***(ii)*** al caso di edifici demoliti perché dichiarati pericolanti o inagibili e, pertanto, rimossi per ragioni di pubblica sicurezza e incolumità, in attesa della successiva ricostruzione; ***(iii)*** al caso di demolizioni eseguite in vista e in funzione della successiva ricostruzione dell'edificio, nell'ambito di interventi di rigenerazione urbana o di recupero del patrimonio edilizio esistente; ***(iv)*** al caso, come nella specie, in cui l'assenza dell'edificato sia la diretta conseguenza di un provvedimento della pubblica amministrazione – quale, ad esempio, un annullamento in autotutela del titolo edilizio o un'ordinanza di demolizione – che abbia determinato l'interruzione forzata del processo edificatorio, senza che ciò sia in alcun modo imputabile all'operatore privato.



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

In tutte queste ipotesi, l'applicazione indiscriminata del divieto di edificazione nelle aree "*prive di edifici*" produrrebbe l'effetto paradossale e manifestamente irragionevole di penalizzare proprio quegli operatori che, avendo legittimamente edificato e avendo successivamente avviato un processo di trasformazione urbanistica, si trovino – per ragioni indipendenti dalla propria volontà o per esigenze tecniche e normative connesse alla natura stessa dell'intervento – in una condizione di temporanea assenza dell'edificato. Il principio della preesistenza edilizia legittima impone, pertanto, che la disciplina di piano riconosca e tuteli la capacità edificatoria storicamente e giuridicamente radicata nell'area, a prescindere dallo stato di fatto contingente e transitorio in cui l'area medesima possa trovarsi al momento dell'entrata in vigore della nuova normativa.

Quanto precede è emblematicamente dimostrato dal caso di specie, in cui l'area oggetto dell'intervento di riqualificazione e di valorizzazione è effettivamente priva di edifici, ma tale circostanza è direttamente e causalmente connessa all'annullamento in via di autotutela del titolo edilizio disposto dall'Amministrazione comunale, cui è poi seguito – senza soluzione di continuità e con la massima diligenza da parte della proprietà – l'avvio di nuovi e ulteriori procedimenti amministrativi finalizzati a conseguire il titolo edilizio e urbanistico necessario alla ricostruzione del complesso immobiliare, procedimenti che sono tuttora in corso di istruttoria. In siffatte circostanze, l'applicazione del divieto di edificazione nelle aree "*prive di edifici*" determinerebbe un esito manifestamente iniquo e contrario ai principi di buona fede e di tutela del legittimo affidamento, in quanto l'operatore privato verrebbe penalizzato per una situazione di fatto che è stata determinata da un provvedimento della stessa Amministrazione comunale e non già da una propria scelta o inerzia.

A ciò si aggiunga che l'intervento in commento si fonda sull'applicazione del disposto di cui all'art. 40-*bis* della L.R. n. 12/2005, il quale disciplina espressamente il recupero e la rigenerazione degli immobili dismessi e sottoutilizzati in situazione di criticità e ammette in modo esplicito la possibilità che la demolizione e la successiva ricostruzione siano temporalmente disgiunte, tanto è vero che, a fronte di una demolizione avvenuta nei termini e nei modi previsti dalla legge regionale, la ricostruzione può legittimamente intervenire nei successivi 10 (dieci) anni dalla data d individuazione dell'immobile quale dismesso.

Ne consegue che il divieto di edificazione nelle aree "*prive di edifici*", ove applicato senza le necessarie distinzioni, deroghe e correttivi, si porrebbe in insanabile contrasto con la disciplina regionale in materia di rigenerazione urbana e di recupero degli immobili dismessi, vanificando le finalità perseguite dal legislatore regionale e frustrando il legittimo affidamento degli operatori che abbiano intrapreso interventi di recupero in conformità a tale disciplina.

Alla luce di tutte le considerazioni sopra svolte,

**si chiede**

- **di precisare**, nell'ambito della disciplina normativa di futura adozione, che il concetto di preesistenza edilizia legittima costituisce parametro imprescindibile ai fini della determinazione della capacità edificatoria delle aree interne agli isolati e che, pertanto, la definizione di "*Area interna a isolati*" e il correlato divieto di edificazione nelle aree "*prive di edifici*" debbano essere interpretati e applicati con espresso riferimento alla consistenza edilizia legittimamente preesistente, come risultante dai titoli edilizi rilasciati o comunque efficaci, e non già con riferimento allo stato di fatto contingente dell'area. In particolare, si chiede di prevedere espressamente che tale divieto non trovi applicazione nei seguenti casi: ***(i)*** qualora l'assenza di edifici sia riconducibile a una demolizione prodromica e funzionalmente necessaria all'esecuzione di operazioni di bonifica ambientale del sito, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006; ***(ii)*** qualora l'assenza di edifici sia riconducibile alla demolizione di edifici dichiarati pericolanti o inagibili, eseguita per ragioni di pubblica sicurezza e incolumità, in attesa della successiva ricostruzione; (iii) qualora la demolizione sia stata eseguita in vista e in funzione della successiva ricostruzione dell'edificio, nell'ambito di un intervento di rigenerazione urbana o di applicazione dell'art. 40-*bis* della L.R. n. 12/2005; ***(iv)*** qualora l'assenza dell'edificato sia la diretta conseguenza di un provvedimento dell'Amministrazione comunale che abbia determinato l'interruzione del processo edificatorio. In tutti i predetti casi, si chiede altresì di specificare che l'individuazione e il calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi applicabili all'area



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

– ivi inclusa l'altezza massima ammissibile dell'edificio di progetto – debbano essere effettuati con riferimento all'edificato legittimamente preesistente, come risultante dai titoli edilizi rilasciati o, comunque, efficaci anteriormente alla demolizione, e non già con riferimento allo stato di fatto esistente al momento della presentazione dell'istanza.

*** *** ***

**OSSERVAZIONE 4.-**

Il vigente PGT, con specifico riferimento ai piani attuativi promossi su iniziativa dei soggetti privati, all'art.11, comma 4, lettere a) e b), delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, impone l'obbligo di reperire una quota significativa di dotazioni territoriali – nella misura del 50% della Superficie Territoriale, percentuale ridotta al 30% per gli interventi ricadenti all'interno degli ambiti di rigenerazione, con espressa esclusione degli ambiti di rigenerazione ambientale – all'interno del perimetro del piano medesimo, precludendo in radice il ricorso alla monetizzazione quale modalità alternativa di assolvimento dell'obbligo. La variante parziale di PGT prevede – addirittura – un irrigidimento di questa previsione, eliminando la riduzione al 30% per i piani attuativi in Ambito di Rigenerazione Urbana, quale è quello di specie.

Trattasi di disposizione con ogni evidenza pensata per gli ambiti con Superficie Territoriale maggiore di 20.000 mq, ma che, qualora applicata ad aree di più ridotte dimensioni, rischia:

- sotto un primo profilo, di rendere estremamente gravosa, se non di fatto impraticabile, la concreta realizzazione dell'intervento edilizio e urbanistico, comprimendo in misura irragionevole e sproporzionata la capacità edificatoria del comparto e vanificando la stessa finalità di rigenerazione e di riqualificazione urbana perseguita dal piano;
- sotto un secondo e concorrente profilo, di determinare l'acquisizione al patrimonio comunale di porzioni di superficie frammentate, di ridotta estensione e di difficile fruibilità pubblica, con il risultato paradossale di non apportare alcun effettivo beneficio alla collettività in termini di qualità e di funzionalità delle dotazioni territoriali, frustrando così la stessa *ratio* dell'obbligo di cessione in sito.

Giova, peraltro, evidenziare che la problematica in esame è stata già oggetto di specifica attenzione da parte della stessa Amministrazione comunale, la quale – nell'ambito delle Linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico-edilizia, approvate con deliberazione di Giunta Comunale n. 552 del 7 maggio 2025, e delle correlate indicazioni applicative contenute nella Determinazione Dirigenziale n. 4192 del 27 maggio 2025 – ha riconosciuto l'esigenza di modulare e di differenziare la disciplina del reperimento delle dotazioni territoriali in funzione delle caratteristiche dimensionali dell'ambito di intervento. Ciò conferma, ad avviso della scrivente, la fondatezza e la ragionevolezza della presente osservazione, che si pone in piena coerenza con l'indirizzo già espresso dall'Amministrazione e ne sollecita la traduzione in una disposizione normativa di carattere generale, idonea a garantire certezza applicativa e parità di trattamento tra gli operatori.

Così, considerato quanto sopra e tenuto conto che il paragrafo 2 del Rapporto Preliminare non prende in considerazione il tema, trattando soltanto quello della dotazione territoriale nell'ambito dei piani attuativi con superficie territoriale superiore a 20.000 mq,

**si chiede**

- **di chiarire** che l'obbligo in questione (di reperimento in una certa percentuale delle dotazioni territoriali con cessioni – asservimenti in sito) trovi applicazione soltanto in relazione ai piani attuativi riguardanti aree con ST inferiore o pari a 20.000 mq, consentendo in questi ultimi casi di reperire, anche totalmente, le dotazioni dovute con le diverse modalità previste dal PGT;

- **di stabilire** altresì che, con specifico riguardo ai piani attuativi insistenti su comparti aventi Superficie Territoriale inferiore o pari a 20.000 mq, non trovi applicazione la prescrizione di cui all'art. 11, comma 4, lettera c), delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, relativa



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

all'obbligo di garantire un indice di permeabilità non inferiore al 30% della Superficie Territoriale, atteso che l'imposizione di tale vincolo su aree di ridotta estensione risulterebbe incompatibile con la concreta fattibilità dell'intervento e con il perseguimento degli obiettivi di rigenerazione urbana sottesi alla disciplina di piano.

*** *** ***

**OSSERVAZIONE 5.-**

Nel paragrafo 2 del Rapporto Preliminare si indica in modo alquanto oscuro ed enigmatico - senza ulteriori precisazioni e chiarimenti – che "*viene riconsiderata la realizzazione di superfici accessorie relative allo scostamento dalle indicazioni morfologiche*".

Occorre, allora, considerare che il vigente PGT dispone che, all'art. 6 comma 8, delle NdA del Piano delle Regole "*non è possibile procedere con modifica delle indicazioni morfologiche previste dal piano agli articoli 19, 21 e 23 nei casi di … realizzazione di superfici accessorie (SA)*".

Questa previsione ha generato diverse criticità interpretative che hanno portato l'Amministrazione a dover emanare una specifica FAQ. In particolare, detta FAQ ha chiarito che *"in caso di intervento con riutilizzo di SL esistente, per 'realizzazione di Superfici accessorie (SA)' di cui all' art. 6 comma 8 lett. b, si intendono le Superfici Accessorie aggiuntive rispetto a quelle calcolate come esistenti. Le superfici accessorie (SA) che non implicano una variazione delle indicazioni morfologiche quali balconi, logge, terrazze, ballatoi, nonché le cantine, i locali tecnici e gli spazi per la sosta e manovra se posti ai piani interrati, sono liberamente realizzabili*".

Ciò premesso, si osserva che, nella misura in cui la variante normativa in itinere intende subordinare gli interventi che comportino un discostamento rispetto alle indicazioni morfologiche del Piano delle Regole al ricorso alla pianificazione attuativa ovvero, quantomeno, al permesso di costruire convenzionato, viene meno la stessa ragion d'essere della limitazione di cui all'art. 6, comma 8, lettera b), delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole. Invero, il ricorso allo strumento attuativo o al permesso di costruire convenzionato implica, per sua stessa natura, una valutazione complessiva e approfondita dell'intervento da parte dell'Amministrazione comunale – e, in ultima istanza, della Giunta Comunale – che rende del tutto superflua e ridondante la permanenza di un divieto aprioristico e generalizzato di realizzazione di nuove Superfici Accessorie quale condizione per l'ammissibilità del discostamento morfologico. Si sollecita, pertanto, l'eliminazione delle predette previsioni limitative. Del resto, con specifico riguardo alle trasformazioni urbanistiche assoggettate a piano attuativo, le disposizioni in commento si rivelerebbero, a maggior ragione, statuizioni prive di una chiara *e intellegibile ratio* urbanistico-edilizia, idonee unicamente a generare ulteriori e ingiustificate criticità di carattere interpretativo e applicativo, senza apportare alcun reale beneficio in termini di qualità della trasformazione urbana o di tutela dell'interesse pubblico.

A ciò si aggiunga anche una considerazione di carattere sistematico che appare dirimente: la previsione di cui all'art. 6, comma 8, lettera b), delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole – nella parte in cui vieta la realizzazione di nuove Superfici Accessorie in caso di discostamento dalle indicazioni morfologiche – non può in ogni caso trovare legittima applicazione con riguardo agli interventi di nuova costruzione che impieghino *ex novo* diritti edificatori ricompresi nell'indice territoriale unico, ovvero diritti edificatori perequati, ovvero ancora bonus edificatori riconosciuti in deroga alla disciplina di piano, come nel caso di specie. La norma in questione, infatti, per la sua stessa formulazione e per la *ratio* che la sottende, deve ritenersi circoscritta ai soli interventi di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia, nei quali il parametro di riferimento è costituito dall'edificato preesistente e dalle relative consistenze. Nei casi di nuova costruzione o, comunque, di ampliamento dell'edificato esistente – quale è quello oggetto della presente osservazione – l'impiego ex novo dei diritti edificatori presuppone ontologicamente e necessariamente la realizzazione di nuove Superfici Accessorie, le quali costituiscono componente fisiologica e imprescindibile di qualsiasi organismo edilizio di nuova edificazione. Pretendere di applicare il divieto di realizzazione di nuova S.A. anche a tali fattispecie condurrebbe all'esito paradossale e manifestamente irragionevole di impedire la concreta attuazione dei diritti edificatori legittimamente spettanti all'operatore, in palese contrasto con i principi di proporzionalità e di ragionevolezza dell'azione amministrativa.



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

Alla luce delle considerazioni che precedono

**si chiede**

- **di eliminare** la lettera b dell'art. 6, comma 8, delle NdA del Piano delle Regole di PGT nella parte afferente al divieto di nuove superfici di SA in caso di discostamento dalle regole morfologiche applicabili.

*** *** *** *** *** *** *** *** ***

Confidando che le considerazioni sopra esposte possano offrire un contributo utile e costruttivo nell'ambito del presente procedimento, si ringrazia per l'attenzione riservata alle osservazioni e ai suggerimenti che precedono, formulati nell'intento di contribuire al miglioramento e alla maggiore chiarezza della disciplina urbanistica oggetto di variante, nell'interesse tanto dell'Amministrazione quanto degli operatori del settore, insistendo con fiducia nell'accoglimento delle istanze formulate e restando a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento, approfondimento o confronto che codesta Amministrazione dovesse ritenere opportuno.

[redacted]

La presente viene presenta su autorizzazione e delega del legale rappresentante di Salomone Sviluppo s.r.l., Ing. Carlo Rusconi

Si allegano le copie fotostatiche delle carte di identità.



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

GIUNTA DI MUNICIPIO

DELIBERAZIONE DI GIUNTA MUNICIPALE N. 132 DEL 11/09/2026

DIREZIONE SERVIZI CIVICI E MUNICIPI
AREA MUNICIPI
AMBITO 2
MUNICIPIO 7

**Proposta nr. 1444**

**Oggetto: Atto di indirizzo politico contenente osservazioni e contributi relativi al Rapporto Preliminare redatto a seguito di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) riferita alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT).**

L'anno duemilaventisei, il giorno undici, del mese di settembre alle ore 15.17, si è riunita la Giunta in modalità mista, in presenza presso la sede del Municipio 7 e online.
Si dà atto che dei nr. 4 amministratori in carica risultano presenti alla votazione i seguenti:

| NOMINATIVO | CARICA | PRESENTE | NOMINATIVO | CARICA | PRESENTE |
|---|---|---|---|---|---|
| SILVIA FOSSATI | PRESIDENTE DI MUNICIPIO | SI | MANUEL SCIURBA | ASSESSORE | SI |
| ROBERTA LAMBERTO | ASSESSORA | SI | ERICA SOANA | ASSESSORA | ONLINE |

Assume la presidenza la Presidente del Municipio, Silvia Fossati.

Partecipano all'adunanza

Il Coordinatore Fonte Scilla Amore

**Il Presidente**

constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto:

Vista la proposta della Giunta in allegato e ritenuta la stessa meritevole di approvazione.

Dato atto che la medesima è corredata dei pareri previsti dall'art. 42 c. 1 del Regolamento dei Municipi

Con votazione unanime

**DELIBERA**

Di approvare la proposta di deliberazione in oggetto.

Data l'urgenza di dichiarare il presente provvedimento, con votazione unanime dei suoi componenti, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art 42 comma 6 del Regolamento dei Municipi

Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509636.E. -

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

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DI GIUNTA DELL'AREA MUNICIPI
AMBITO 2 - MUNICIPIO 7

**OGGETTO**

Atto di indirizzo politico contenente osservazioni e contributi relativi al Rapporto Preliminare redatto a seguito di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) riferita alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT).

IL DIRETTORE OPERATIVO MUNICIPI
Ambito 2
Gabriella Della Valle*

L'ASSESSORA DEL MUNICIPIO 7
POLITICHE SOCIALI, MOBILITÀ, URBANISTICA E SVILUPPO ECONOMICO
Roberta Lamberto*

L'ASSESSORA DEL MUNICIPIO 7
ALLA SCUOLA, POLITICHE GIOVANILI, PARTECIPAZIONE, POLITICHE AMBIENTALI E ARREDO URBANO
Erica Soana*

L'ASSESSORE DEL MUNICIPIO 7
ALLA CULTURA, PARCHI, AGRICOLTURA E SPORT
Manuel Sciurba*

IL PRESIDENTE DEL MUNICIPIO 7
Silvia Fossati*

*Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

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

## LA GIUNTA DI MUNICIPIO 7

**Premesso che:**
ai sensi dell'art. 6 del Regolamento dei Municipi del Comune di Milano, il sistema istituzionale del Comune di Milano è articolato in due diversi livelli di governo e di competenze che, unitariamente, concorrono ad assicurare la direzione politica ed amministrativa della Città in modo coerente ed armonico:

- al livello comunale centrale sono attribuiti i compiti generali di pianificazione, indirizzo e controllo e di individuazione delle priorità cittadine, in concorso con il livello municipale, nonché di gestione dei servizi e delle procedure che, per economia di scala o per natura, è necessario o opportuno mantenere indivisi,
- al livello comunale municipale sono attribuiti i compiti di elaborazione degli indirizzi di pianificazione sul territorio di competenza nonché la gestione di attività e servizi di ambito territoriale e nei limiti delle funzioni proprie o delegate;

ai sensi dell'art. 2 del vigente Regolamento dei Municipi del Comune di Milano, i Municipi, nell'ambito dell'unitarietà del Comune di Milano, rappresentano le rispettive comunità, ne curano gli interessi e ne promuovono lo sviluppo, in quanto organismi di partecipazione, consultazione e gestione dei servizi di prossimità presenti sul territorio […] e disciplinano, nel rispetto delle norme di Legge, dello Statuto e dei Regolamenti comunali, il funzionamento degli Organi municipali, le forme di attuazione della partecipazione da parte delle comunità amministrate e le modalità di erogazione di specifici servizi nelle materie di propria competenza;

l'articolo 39 comma 2 prevede che nell'ambito delle funzioni attribuite o delegate al Municipio, la Giunta compie tutti gli atti di competenza del Municipio che non siano riservati dalla legge, dallo Statuto e dai Regolamenti Comunali al Presidente del Municipio, al Consiglio od ai Dirigenti;

**Premesso altresì che:**

dalla Direzione Rigenerazione Urbana Area Pianificazione Urbanistica Generale è pervenuta, con PEC del 24/07/2026, la comunicazione di messa a disposizione del Rapporto Preliminare in oggetto per la consultazione da parte degli interessati e per l'eventuale presentazione di osservazioni e contributi da rendere entro l'11 settembre 2026;

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

**Considerato che** dal documento, sono emersi i seguenti spunti e le seguenti necessità di approfondimento:

**1. NdA del PdR, art. 10 – Sostenibilità Ambientale e Resilienza Urbana – Continuità ecologica e sistema del verde**
Si chiede di rafforzare le disposizioni volte alla tutela e al potenziamento della continuità ecologica e del sistema del verde nel territorio del Municipio 7, con particolare riferimento alla connessione tra il Parco delle Cave, il Parco di Trenno, il Bosco in Città, le aree di Figino e Muggiano e il Parco Agricolo Sud Milano, anche attraverso la realizzazione di corridoi ecologici, fasce verdi, filari alberati, aree permeabili e interventi di rinaturalizzazione e l'integrazione del sistema del verde già esistente, con le confinanti aree della Piazza d'armi e dell'Ippodromo la Maura. Si chiede inoltre che, nell'ambito degli interventi di trasformazione e rigenerazione urbana, siano individuate specifiche misure volte a evitare la frammentazione delle aree verdi e degli spazi aperti e a garantire la continuità della rete ecologica esistente e la sua progressiva implementazione.

- **2. NdA del PdR, art. 35 – Parco Agricolo Sud Milano e disciplina delle aree agricole – Tutela delle aree agricole e degli spazi aperti**
Si chiede di rafforzare le disposizioni finalizzate alla tutela delle aree agricole e degli spazi aperti del territorio del Municipio 7, con particolare riferimento alle aree di margine urbano e agli ambiti compresi nel Parco Agricolo Sud Milano, prevedendo che le trasformazioni urbanistiche non determinino ulteriore frammentazione, impermeabilizzazione o compromissione della funzione agricola, ambientale e paesaggistica di tali ambiti. Si chiede, in particolare, di escludere o limitare l'insediamento di funzioni che, per caratteristiche dimensionali, infrastrutturali o per elevato consumo di suolo, risultino incompatibili con la tutela delle aree agricole e della rete ecologica, con particolare attenzione alle grandi strutture logistiche e alle funzioni che comportino rilevanti superfici impermeabilizzate.

**3. NdA del PdR, art. 10 – Sostenibilità Ambientale e Resilienza Urbana – Permeabilità dei suoli e superfici verdi**
Si chiede di rafforzare le disposizioni relative alla permeabilità dei suoli, prevedendo che le superfici permeabili richieste agli interventi urbanistici siano costituite, ove tecnicamente possibile, da verde profondo, non gravato da autorimesse interrate o altre opere che ne limitino la capacità drenante e la possibilità di messa a dimora di alberature di medio e grande sviluppo. Si chiede inoltre che, negli interventi di nuova

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

costruzione, ristrutturazione urbanistica e nei Piani Attuativi, sia privilegiata la realizzazione di superfici verdi continue e accorpate rispetto alla mera sommatoria di piccole superfici verdi, così da garantire una maggiore efficacia nella gestione delle acque meteoriche, nella mitigazione delle isole di calore e nella costruzione e nel rafforzamento della rete ecologica urbana.

**4. NdA del PdR - Divieto di revisione dei costi di realizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria.**
Si chiede di prevedere che i costi di realizzazione delle opere relative agli oneri di urbanizzazione secondaria siano determinati con riferimento ai prezzi vigenti alla data di conclusione della convenzione urbanistica, garantendone la stabilità nel corso dell'attuazione dell'intervento e prevedendo come unica eccezione l'eventuale adeguamento sulla base dell'indice ISTAT, nei limiti e secondo le modalità previste dalla normativa vigente;

**Ritenuto opportuno** formulare specifico atto di indirizzo politico contenente i contributi e le osservazioni relativi al Rapporto Preliminare redatto a seguito di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) riferita alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT);

**Dato atto che** trattandosi di atto di indirizzo politico, il presente provvedimento non necessita dei pareri di regolarità tecnica e contabile né di legittimità previsti dall'articolo 42, comma 1 del Regolamento Comunale dei Municipi;

**Atteso che** si ravvisano i termini per dichiarare la presente proposta di deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 comma 6 del Regolamento dei Municipi del Comune di Milano, al fine di trasmettere in tempi rapidi il presente documento alla Direzione Rigenerazione Urbana - Area Pianificazione Urbanistica Generale;

**Visti:**

- il D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i.;
- lo Statuto del Comune di Milano approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 653 del 3 ottobre 2001 e s.m.i.;

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

- il Regolamento dei Municipi del Comune di Milano approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 14 aprile 2016 e s.m.i.;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 115 del 18 dicembre 2025 avente oggetto "Documento Unico di Programmazione (DUP) e Bilancio di Previsione 2026-2028". Immediatamente eseguibile;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 374/2020 che autorizza lo svolgimento della Giunta anche in modalità a distanza con collegamento telematico;

**DELIBERA**

1) di approvare, per le motivazioni indicate in premessa, il presente atto di indirizzo politico contenente le seguenti osservazioni e contributi relativi al Rapporto Preliminare redatto a seguito di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) riferita alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT):

**1. NdA del PdR, art. 10 – Sostenibilità Ambientale e Resilienza Urbana – Continuità ecologica e sistema del verde**

Si chiede di rafforzare le disposizioni volte alla tutela e al potenziamento della continuità ecologica e del sistema del verde nel territorio del Municipio 7, con particolare riferimento alla connessione tra il Parco delle Cave, il Parco di Trenno, il Bosco in Città, le aree di Figino e Muggiano e il Parco Agricolo Sud Milano, anche attraverso la realizzazione di corridoi ecologici, fasce verdi, filari alberati, aree permeabili e interventi di rinaturalizzazione e l'integrazione del sistema del verde già esistente, con le confinanti aree della Piazza d'armi e dell'Ippodromo la Maura. Si chiede inoltre che, nell'ambito degli interventi di trasformazione e rigenerazione urbana, siano individuate specifiche misure volte a evitare la frammentazione del-le aree verdi e degli spazi aperti e a garantire la continuità della rete ecologica esi-stente e la sua progressiva implementazione.

**2. NdA del PdR, art. 35 – Parco Agricolo Sud Milano e disciplina delle aree agricole – Tutela delle aree agricole e degli spazi aperti**

Si chiede di rafforzare le disposizioni finalizzate alla tutela delle aree agricole e degli spazi aperti del territorio del Municipio 7, con particolare riferimento alle aree di margine urbano e agli ambiti compresi nel Parco Agricolo Sud Milano, prevedendo che le trasformazioni urbanistiche non determinino ulteriore frammentazione, im-

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

permeabilizzazione o compromissione della funzione agricola, ambientale e paesaggistica di tali ambiti. Si chiede, in particolare, di escludere o limitare l'insediamento di funzioni che, per caratteristiche dimensionali, infrastrutturali o per elevato consumo di suolo, risultino incompatibili con la tutela delle aree agricole e della rete ecologica, con particolare attenzione alle grandi strutture logistiche e alle funzioni che comportino rilevanti superfici impermeabilizzate.

**3. NdA del PdR, art. 10 – Sostenibilità Ambientale e Resilienza Urbana – Permeabilità dei suoli e superfici verdi**
Si chiede di rafforzare le disposizioni relative alla permeabilità dei suoli, prevedendo che le superfici permeabili richieste agli interventi urbanistici siano costituite, ove tecnicamente possibile, da verde profondo, non gravato da autorimesse interrate o altre opere che ne limitino la capacità drenante e la possibilità di messa a dimora di alberature di medio e grande sviluppo. Si chiede inoltre che, negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e nei Piani Attuativi, sia privilegiata la realizzazione di superfici verdi continue e accorpate rispetto alla mera sommatoria di piccole superfici verdi, così da garantire una maggiore efficacia nella gestione delle acque meteoriche, nella mitigazione delle isole di calore e nella costruzione e nel rafforzamento della rete ecologica urbana.

**4. NdA del PdR - Divieto di revisione dei costi di realizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria.**
Si chiede di prevedere che i costi di realizzazione delle opere relative agli oneri di urbanizzazione secondaria siano determinati con riferimento ai prezzi vigenti alla data di conclusione della convenzione urbanistica, garantendone la stabilità nel corso dell'attuazione dell'intervento e prevedendo come unica eccezione l'eventuale adeguamento sulla base dell'indice ISTAT, nei limiti e secondo le modalità previste dalla normativa vigente;

2) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 42 comma 6 del Regolamento dei Municipi del Comune di Milano.

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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA DEL MUNICIPIO 7 NR 132 DEL 11/09/2026

---

Letto, approvato e sottoscritto.

IL COORDINATORE DEL
MUNICIPIO 7

Amore Fonte Antonella Scilla
*(firmato digitalmente)**

IL/LA PRESIDENTE DEL MUNICIPIO 7

Fossati Silvia Elena Rosa Maria
*(firmato digitalmente)**

Copia della presente deliberazione, verrà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Milano 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. 42 del Regolamento dei Municipi ai signori Presidenti dei Gruppi consiliari municipali, al Sindaco ed al Presidente del Consiglio del Comune di Milano.

IL COORDINATORE DEL
MUNICIPIO 7

Amore Fonte Antonella Scilla
*(firmato digitalmente)**

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

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

Sistema Socio Sanitario

Regione Lombardia

ATS Milano
Città Metropolitana

Class. 2.3.5 ATS MetroMilano AOO_ATSMI REGISTRO UFFICIALE USCITA Prot. N. 730928 Data 11/09/2026

LC/cb/gl/U91/26

**Spettabili**

**Comune di Milano**
**Direzione Rigenerazione Urbana**
**Area Pianificazione Urbanistica Generale**
**Area Risorse Idriche e Igiene Ambientale**
**pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it**

**e p.c** **ARPA Lombardia**
**Dipartimento di Milano**
**dipartimentomilano.arpa@pec.regione.lombardia.it**

**OGGETTO:** **Procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) riferita alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) del comune di Milano.**
**Prot. ATS n. 0181218 del 24/07/2026**

In riferimento al procedimento di cui all'oggetto, esaminata la documentazione pubblicata sul sito web regionale SIVAS, considerato il contributo tecnico della SS Urban Health, prot. ATS n. 219119 del 27/08/2026, con riferimento agli aspetti di competenza, si evidenzia quanto segue.

Considerati i contenuti della variante che, attraverso modifiche puntuali di carattere tecnico (ridefinizione di indici e di termini, revisione di procedure, ecc), tende a risolvere elementi di disordine evidenziatisi nello sviluppo del contesto edilizio e urbano della città, si formulano le seguenti raccomandazioni:

1. nella variante in esame si riscontra una generalizzata riconduzione alla pianificazione attuativa degli interventi che comportino scostamenti dalle indicazioni morfologiche. Si auspica che questo nuovo inquadramento possa favorire l'identificazione e la gestione preventiva di eventuali pressioni ambientali correlate a tali interventi, in particolare in caso di densificazione.
   Si raccomanda che, in generale, la valutazione delle trasformazioni tenga conto anche degli effetti connessi al carico insediativo complessivo e dei relativi fabbisogni in termini di servizi, mobilità, qualità dell'aria, clima acustico, dotazioni verdi e adattamento ai cambiamenti climatici.
   Si raccomanda pertanto che, in fase attuativa, la maggior tutela della morfologia del contesto urbano promossa dalla variane si affianchi alla promozione di un ambiente che tutela e promuove la salute della popolazione ivi insediata, sempre in coerenza con i bisogni specifici del contesto ambientale e sociale ospitante l'area di intervento.
2. Con riferimento alle modifiche introdotte in materia di disciplina delle "Aree interne agli isolati", si valuta favorevolmente l'orientamento volto alla limitazione dei fenomeni di saturazione degli spazi interni e al maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche, anche in considerazione delle potenziali ricadute positive sulle condizioni di illuminazione e ventilazione naturale, sulla qualità dell'abitare e sulla disponibilità di spazi aperti.
   Si evidenzia, tuttavia, che il mantenimento di superfici non edificate non garantisce, di per sé, né la permeabilità dei suoli né la presenza di dotazioni verdi adeguate ed efficaci sotto il profilo microclimatico. Si ritiene pertanto opportuno che, in coerenza con gli obiettivi strategici del Piano del Verde del Comune di Milano, nelle successive fasi di definizione e attuazione della disciplina siano favorite la conservazione e l'incremento delle superfici permeabili e vegetate e della dotazione arborea, ricercando un adeguato equilibrio tra illuminazione naturale,

Comune di Milano - Prot. 11/09/2026.0509647.E. -

AGENZIA DI TUTELA DELLA SALUTE DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria
SC Salute e Ambiente – SS Siti Contaminati e Governo del Territorio
Via Statuto, 5 – Milano – 20121 – Tel. 02 8578 9556 - 9557
e-mail: saluteambiente@ats-milano.it – pec: dipartimentoprevenzione@pec.ats-milano.it
Sede Legale: Milano, 20122, Corso Italia 52 - Codice fiscale e P.IVA 09320520969



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

ombreggiamento estivo e ventilazione e privilegiando soluzioni orientate anche alla riduzione del deflusso delle acque meteoriche, in linea con il principio della "Città spugna". Tali aspetti assumono particolare rilevanza anche in relazione all'atteso aumento delle temperature e della frequenza e intensità delle ondate di calore e dei fenomeni metereologici estremi.

3. Si raccomanda che nella pianificazione attuativa il reperimento delle dotazioni territoriali relative ai servizi sia vincolato all'aggiornata analisi dei bisogni dell'area dell'intervento e dell'eventuale area di atterraggio destinataria degli stessi, nel rispetto dei temi di giustizia ambientale ed equità nell'accesso ai servizi.
4. Si prende atto delle modifiche relative alla cessione delle aree a pertinenza indiretta, volte a limitare i possibili utilizzi dei diritti edificatori non coerenti con le finalità del Piano. In relazione alla criticità consistente nel possibile differimento temporale dell'acquisizione da parte dell'Amministrazione di aree da destinare a servizi ed infrastrutture verdi e blu, si raccomanda di mettere in atto tutte le più efficaci misure affinché le modifiche procedurali introdotte non comportino un rallentamento nel conseguimento degli obiettivi di accessibilità ai servizi, incremento del verde urbano e adattamento climatico, in special modo negli ambiti caratterizzati da elevata densità insediativa e carenza di dotazioni di prossimità o maggiore vulnerabilità agli effetti delle ondate di calore.
5. La variante prevede alcune modifiche relative alle residenze convenzionate per studenti universitari. Si raccomanda che tali variazioni, volte a promuovere il diritto allo studio e, al contempo, ad evitare la saturazione delle quote di ERS in locazione da parte delle residenze universitarie, contribuiscano a garantire condizioni di maggiore equità nell'accesso all'abitare. preservando un adeguato equilibrio tra le esigenze abitative della popolazione studentesca e quelle delle altre fasce della popolazione caratterizzate da condizioni di fragilità o difficoltà di accesso al mercato immobiliare e favorendo una distribuzione equilibrata delle opportunità e delle risorse disponibili.
6. Relativamente alla maggiore flessibilità prevista per la dotazione di parcheggi pubblici delle MSV negli ambiti ad elevata accessibilità e delle GSV nelle fattispecie individuate dalla norma, si raccomanda che sia sempre favorito il ricorso al servizio di trasporto pubblico e all'intermodalità/ mobilità attiva, in maniera tale da promuovere i benefici in termine di clima acustico, emissioni in atmosfera e salute umana ed ambientale.
7. Con riferimento all'introduzione della definizione di "Area Edificabile (AE)" di cui all'art. 5 delle NdA del Piano delle Regole, considerato che tale parametro viene richiamato nella disciplina della superficie coperta di diversi tessuti urbani, si raccomanda di mantenere la coerenza con gli indirizzi di contenimento del consumo di suolo e depavimentazione ribaditi anche nel Piano del Verde del Comune di Milano attualmente oggetto di Verifica di Assoggettabilità alla VAS.

Distinti saluti.

***La Responsabile***
***SS Siti Contaminati e Governo del Territorio***
***Laura Colombo***

[redacted]

Responsabile procedimento: C. Bramo – tel. 02 8578 2773
Responsabile dell'istruttoria: G. Longo – tel. 02 8578 9650

**AGENZIA DI TUTELA DELLA SALUTE DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO**
Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria
SC Salute e Ambiente – SS Siti Contaminati e Governo del Territorio
Via Statuto, 5 – Milano – 20121 – Tel. 02 8578 9556 - 9557
e-mail: saluteambiente@ats-milano.it – pec: dipartimentoprevenzione@pec.ats-milano.it
Sede Legale: Milano 20122 - Corso Italia 52 - Codice Fiscale e P.IVA 08320520969

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

# PARCO AGRICOLO SUD MILANO
***ente di diritto pubblico regionale***

**Spett.le Comune di Milano**
**Direzione Rigenerazione Urbana**
**Area Pianificazione Urbanistica Generale**
Via Sile, 8 – 20139 Milano (MI)
c.a. il Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica Generale Arch. Marino Bottini

**Nota trasmessa via PEC all'indirizzo:**

pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it

**OGGETTO: Procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) riferita alla proposta di parziale Variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) di Milano. Osservazioni del Parco Agricolo Sud Milano.**

A seguito dell'avvio del procedimento di parziale Variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) di Milano, nonché la procedura di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell'art.12, Titolo II, Parte II del D. Lgs.152/2006 e s.m.i., l'Area Pianificazione Urbanistica Generale del Comune di Milano, con propria nota pervenuta all'Ente Parco Agricolo Sud Milano in data 24/07/2026, Prot. 2862, ha comunicato la messa a disposizione del Rapporto Preliminare e indetto la relativa Conferenza di Verifica.

Visionata la documentazione pubblicata sul Sistema Informativo per la Valutazione Ambientale Strategica (SIVAS) di Regione Lombardia costituita dai seguenti documenti:

- Rapporto preliminare ambientale;
- All. 1 Quadro programmatico e pianificatorio;
- All. 2 Quadro territoriale e ambientale di riferimento;
- screening semplificato di V.Inc.A,

si precisa quanto segue.

## Premesse

Il parco regionale Parco Agricolo Sud Milano, in quanto bene paesaggistico, è sottoposto a tutela sulla base dei principi e della disciplina contenuti nel d.lgs. 42/2004 e s.m.i. *"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137"*, art. 142, lettera f) *"i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi"*.

La l.r. 23/04/1990, n. 24, ora confluita nel *"Testo unico delle leggi regionali in materia di istituzione di parchi"*, l.r. 16/07/2007, n. 16, ha istituito il parco regionale di cintura metropolitana denominato Parco Agricolo Sud Milano, ai sensi della l.r. 30/11/1983, n. 86 *"Piano generale delle aree regionali protette. Norme per l'istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali, nonché delle aree di particolare rilevanza naturale e ambientale"*.

Gli artt. 156 e seguenti del capo XX *"Previsione e disciplina del Parco Agricolo Sud Milano"*, della l.r. 16/07/2007, n. 16 indicano le finalità del Parco Agricolo Sud Milano di tutela e recupero paesistico e ambientale delle fasce di

Comune di Milano – Prot. 11/09/2026.0509680.E. –



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

collegamento tra città e campagna, di connessione delle aree esterne con i sistemi di verde urbano, di equilibrio ecologico dell'area metropolitana, di salvaguardia, di qualificazione e di potenziamento delle attività agro–silvo–colturali nonché di fruizione culturale e ricreativa dell'ambiente da parte dei cittadini.

Il territorio del Parco è disciplinato da un Piano Territoriale di Coordinamento (di seguito P.T.C.) approvato con d.g.r. 7/818 del 03/08/2000, ai sensi dell'art. 19, comma 2, della l.r. 86/83. Il P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano persegue l'obiettivo primario di tutelare l'attività agricola, in considerazione della prevalente vocazione agro-silvo-colturale del territorio e del ruolo da essa assunto come elemento centrale e connettivo per l'attuazione delle finalità del Parco, nonché di orientare e guidare gli interventi ammessi secondo finalità di valorizzazione dell'ambiente, qualificazione del paesaggio, tutela delle componenti della storia agraria. L'articolo 1, comma 5, dispone che le previsioni urbanistiche del P.T.C. del Parco siano immediatamente vincolanti per chiunque, siano recepite di diritto negli strumenti urbanistici generali dei comuni interessati e sostituiscano eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute.

In rapporto agli obiettivi istitutivi richiamati, di tutela e valorizzazione dell'attività agricola, dell'ambiente e della fruizione, il P.T.C. del Parco è oggetto di una suddivisione generale in *"territori"*, cui lo stesso P.T.C. del Parco sovrappone *"ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche"* ed *"elementi puntuali di tutela ambientale, paesistica, architettonica e monumentale"*.

Tali elementi di tutela, in quanto testimonianza dell'antica organizzazione dell'agricoltura dei territori del Parco Agricolo Sud Milano, devono essere salvaguardati nella loro consistenza e caratterizzazione complessiva anche in relazione al contesto entro il quale sono collocati, evitando che nuovi interventi comportino lo snaturamento degli elementi e dell'ambito nel quali sono inseriti.

* * *

Il Comune di Milano è dotato di un Piano di Governo del Territorio (PGT), ai sensi della L.R. 11/03/2005 n. 12 e s.m.i., articolato in Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34, nella seduta del 14/10/2019, divenuto efficace in data 05/02/2020 con la pubblicazione del relativo avviso di approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie avvisi e Concorsi n. 6.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 496 del 13.04.2023 il Comune di Milano ha dato avvio al procedimento per una Variante generale al PGT - Piano di Governo del Territorio. Successivamente all'avvio del procedimento di Variante del PGT, il Comune è intervenuto con diversi provvedimenti aventi efficacia di orientamento, indirizzo e coordinamento delle attività amministrative in materia urbanistico-edilizia, volti a garantire, in via ordinaria e fino ad avvenuta efficacia della Variante, una coordinata e uniforme prosecuzione dell'attività di istruttoria degli interventi edilizi urbanistici.

Considerato che l'apparato normativo del PGT in alcuni ambiti disciplinari ha evidenziato alcune difficoltà applicative in relazione alla disciplina nazionale e regionale sovraordinata e l'impossibilità di fornire in tempi brevi risposte efficaci rispetto alle criticità finora evidenziate si è manifestata la necessità di intervenire tempestivamente sulla normativa di Piano attraverso una parziale Variante normativa del PGT, finalizzata ad adeguare le Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi alle disposizioni prima richiamate, nonché a superare alcune delle criticità sopra evidenziate, anteponendo detta parziale variante normativa al PGT al procedimento di Variante generale al PGT.

In data 06/11/2025, la Giunta Comunale ha pertanto approvato la revoca, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 quinquies della Legge 241/90 e s.m.i., della deliberazione di Giunta Comunale n. 496 del 13/04/2023 e ha contestualmente approvato le linee di indirizzo per l'avvio del procedimento di parziale Variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente PGT – con avvio del procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art.12, Titolo II, Parte II del D.Lgs.152/2006 e s.m.i. – e le indicazioni per l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 19, commi 4 e 5, all'art. 21, comma 8 e all'art. 23, comma 4 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente.



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

La presente proposta di parziale Variante normativa propone alcune modifiche puntuali alle norme del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi; il Rapporto Preliminare relativo alla Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della parziale Variante normativa è finalizzato, da un lato, all'identificazione di possibili effetti significativi derivabili dall'attuazione delle previsioni urbanistiche, dall'altro, alla garanzia del coinvolgimento e della possibilità di intervento, all'interno della procedura, degli Enti territorialmente interessati, dei soggetti aventi competenze ambientali e del pubblico.

In particolare, la Variante normativa include le seguenti modifiche/integrazioni che si ritiene di mettere in evidenza:

- nel Parco Nord di Milano - art. 35 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole e relativi commi - all'interno delle "zone edificate" così come individuate dal PTC viene confermata la possibilità di raggiungere l'IT massimo pari a 0,15 mq/mq mediante l'utilizzo di diritti edificatori perequati provenienti da aree a pertinenza indiretta del Piano dei Servizi ed è sempre consentito il mantenimento della Superficie Lorda esistente; nelle *"Zone Edificate"* e nelle *"Zone di Riorganizzazione Funzionale"* l'eventuale capacità edificatoria/SL esistente potrà essere trasferita nelle medesime zone e le relative aree dovranno essere cedute all'Ente parco Nord per l'ampliamento del Parco stesso previa bonifica dei suoli. Non sono ammesse destinazioni d'uso relative a funzioni logistiche e produttive e Datacenter nelle *"Zone Edificate"* e delle *"Zone di Riorganizzazione Funzionale"*.

- per quanto riguarda le categorie dei servizi - art. 6 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi e relativi commi – possono essere previste funzioni destinate a Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale entro il limite del 10% della Superficie Lorda destinata a funzioni libere - salvo diversa disposizione della Giunta Comunale che definisce diverso limite - e l'obbligo di allegare schema di convenzione preventivamente al titolo abilitativo, da approvarsi mediante delibera di Giunta Comunale; inoltre le attività di supporto ai servizi pubblici localizzati su aree pubbliche, asservite all'uso pubblico o date in concessione sono limitate ad un massimo del 10% della superficie adibita al servizio individuato, salvo atto di indirizzo della Giunta Comunale che definisce diverso limite e viene specificato l'obbligo di dotazione di servizi per le funzioni urbane inserite a supporto della sostenibilità economica del servizio; queste ultime due disposizioni sono valevoli anche per i servizi e le attrezzature private di uso pubblico o di interesse generale, purché in forza di asservimento, convenzionamento o accreditamento, nonché per interventi nel Parco Agricolo Sud Milano se previsto nella relativa disciplina.

* * *

**Esaminati i documenti e i relativi allegati che costituiscono il Rapporto preliminare ambientale in relazione alle finalità del Parco regionale – in termini di tutela, salvaguardia, recupero paesistico e ambientale, equilibrio ecologico, qualificazione e potenziamento delle attività agro-silvo-colturali, fruizione culturale e ricreativa del territorio – e ai contenuti del P.T.C. del Parco si richiede, così come per il Parco Nord di Milano, anche per i territori tutelati del Parco Agricolo Sud Milano, la possibilità di non ammettere l'insediamento di usi considerati ad *"ad alto impatto"* relativi a funzioni logistiche, produttive e Datacenter, al fine di tutelare l'esercizio dell'attività agricola, il paesaggio rurale, ed evitando notevoli impatti paesistico-ambientali generati dai nuovi usi.**

**Nei territori del Parco Agricolo Sud Milano si ritiene che non possano essere ammesse attività produttive particolarmente impattanti, né attività di logistica o autotrasporto di merci o prodotti, né nuovi Data Center; ove le stesse attività produttive siano insediate all'esterno ma nelle vicinanze del Parco regionale dovranno essere previste adeguate misure di mitigazione e compensazione ambientale di valenza territoriale da realizzare nei territori tutelati, da concertare, in fase di definizione progettuale, con il Comune di Milano e l'Ente Parco. Gli interventi dovranno avere l'obiettivo prioritario di potenziare i caratteri naturali delle aree circostanti, al fine di rafforzarne la funzionalità ecologica prevedendo opere di valorizzazione ambientale delle aree agricole produttive, quali ad esempio: la creazione di aree boscate; l'incremento della naturalità dei corsi d'acqua, l'equipaggiamento arboreo-arbustivo dei percorsi rurali e ciclabili anche orientata ad una migliore fruibilità del territorio del Parco regionale.**



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

**Si rileva inoltre che la parziale Variante normativa, in oggetto, disciplina l'insediamento di funzioni per la sostenibilità economica ed il supporto a servizi pubblici e/o a servizi ed attrezzature private, di uso pubblico o di interesse generale, entro limiti fissati, estendendo l'applicazione della stessa disciplina anche per interventi nel Parco Agricolo Sud Milano ove previsti (Art. 6 NtA del PdS), ritenendo che gli stessi possano determinare una potenziale ricaduta positiva anche sull'accessibilità e fruibilità delle aree del Parco regionale.**

**Con riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Agricolo Sud Milano e ai relativi obiettivi di tutela ambientale e paesaggistica, si ritiene necessaria una pianificazione e programmazione degli eventuali servizi, dimensionando e collocando le eventuali nuove previsioni urbanistiche secondo principi di tutela, riqualificazione e valorizzare del territorio del Parco regionale, evitando consumo di suolo e orientando gli interventi al recupero dei volumi esistenti e delle aree degradate; l'ammissibilità e compatibilità degli interventi dovrà essere comunque valutata puntualmente rispetto ai contenuti del PTC del Parco e dei Piani di Settore vigenti.**

**Nell'ambito della presente proposta di Variante, si richiede un adeguamento del PGT agli obiettivi istitutivi del Parco Agricolo Sud Milano e alle disposizioni dello strumento del relativo PTC, attraverso un coordinamento delle previsioni urbanistiche per le aree interne e prossime al perimetro del Parco stesso, introducendo un maggior grado di tutela alle aree vincolate, considerando anche i Vincoli vigenti riferiti alle *"Bellezze d'insieme"* (art. 136 del D.lgs. 42/2004), con particolare riferimento al Vincolo di Chiaravalle e del Ticinello.**

**Alla luce delle presenti osservazioni formulate dal Parco Agricolo Sud Milano, ove le stesse non fossero recepite, si ritiene necessaria l'attivazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) della proposta di parziale Variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) di Milano.**

**Il Parco Agricolo Sud Milano si riserva di esprimere proprie ulteriori osservazioni durante le successive eventuali fasi del procedimento di V.A.S. nonché, a seguito dell'adozione della proposta di parziale Variante normativa, nell'ambito del proprio parere di competenza ai sensi dell'art. 21 della l.r. 86/1983.**

L'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

FRANCESCO
OCCHIUTO
11.09.2026
15:50:56
GMT+02:00

Il Direttore del Parco Agricolo Sud Milano
**Arch. Francesco Occhiuto**
*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate*

La Responsabile del Servizio Pareri conformità pianificazione e valutazioni ambientali
**Dott.ssa Chiara Ferrari**
*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate*



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

# Contributi al Rapporto preliminare della Verifica di assoggettabilità alla VAS della Variante normativa al PdR e PdS

Quanto di seguito costituisce contributo, ai sensi del D.Lgs.152/2006 e della L.R. n. 12/2005, in relazione alla documentazione depositata, per la Verifica in oggetto relativamente alla *"variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT)*", in data 24/07/2026 sul portale regionale SIVAS.
Tali contributi sono resi esclusivamente in proprio, nell'interesse diffuso del rispetto della legalità e dei principi di ordinato assetto del territorio e di protezione dell'ambiente, nonché in qualità di cittadino residente del comune di Milano.

**Incidenza ambientale della modifica della Definizione Tecnica Uniforme (DTU) relativa all'Indice di copertura (IC)**

Si evidenzia che, secondo quanto riportato al cap. 2 del Rapporto preliminare, la variante contempla la modifica, contenuta negli artt. 5, 19, 21 e 23 delle NdA del Piano delle Regole, relativa alla verifica del parametro della **Superficie Coperta (SCOP)**, che viene fittiziamente rapportato alla nuova definizione di **Area Edificabile (AE)** in luogo della Superficie Fondiaria (SF).

La proposta di variante introduce nell'art. 5 delle NdA del Piano delle Regole la nuova categoria di **«Area Edificabile» (AE)**, facendola coincidere con la **Superficie Territoriale (ST)** o, in assenza di cessioni, con la Superficie Fondiaria (SF). Contestualmente, negli articoli 19 (Nuclei di Antica Formazione - NAF), 21 (Ambiti con Disegno Urbano Riconoscibile - ADR) e 23 (Ambiti di Rinnovamento Urbano - ARU), si dispone che la verifica della **Superficie Coperta (SCOP)** avvenga sostituendo il parametro dell'Area Fondiaria (AF) con quello dell'Area Edificabile (AE). Riferire la percentuale di copertura alla Superficie Territoriale (ST) anziché alla sola Superficie Fondiaria (SF), ossia l'area residua all'esito delle cessioni e asservimenti all'uso pubblico con valenza di dotazione territoriale, comporta una fittizia e sproporzionata dilatazione dell'impronta a terra ammissibile. Il rapporto di copertura sul lotto reale viene arbitrariamente moltiplicato, consentendo un'occupazione di suolo con estensioni ben superiori a quanto consentito nell'attuale strumento urbanistico, causando una chiara e prevedibile maggior saturazione del suolo permeabile. Tale modifica potrebbe persino far supporre che la quota di superficie coperta realizzabile nell'area ceduta o asservita quale dotazione territoriale possa essere invece usufruita all'interno della superficie fondiaria privata lasciando priva di qualsiasi possibilità di utilizzazione (anche solo per strutture leggere che comportino superficie coperta e, ovviamente a maggior ragione, per eventuali servizi costruiti) le aree delle dotazioni territoriali (cedute o asservite).

La modifica proposta si pone in aperto contrasto con le norme sovraordinate statali e regionali volte all'omogeneizzazione dei parametri urbanistici ed edilizi, in particolare:

- **Inosservanza delle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU)**: in attuazione dell'Intesa sancita in Conferenza Unificata il 20 ottobre 2016 sul Regolamento Edilizio Tipo (RET), la Regione Lombardia ha recepito le DTU con D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695; tali definizioni vincolano in modo perentorio i Comuni lombardi.

Comune di Milano - Prot. 14/09/2026.0512997.E. -



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

- **Inderogabilità del rapporto tra Superficie Coperta e Superficie Fondiaria**: nelle DTU regionali, la **Superficie Coperta (SCOP)** è definita come la proiezione orizzontale del fabbricato ed è tassativamente ed esclusivamente commisurata alla **Superficie Fondiaria (SF)**. L'introduzione del parametro 'ibrido' dell'Area Edificabile (AE) in sostituzione dell'Area Fondiaria (AF), rectius Superficie fondiaria (SF), per computare l'area coperta in rapporto della Superficie Territoriale (ST) costituisce un illegittimo stravolgimento della gerarchia delle fonti e del principio di uniformità tecnica.
- **Contraddizione interna della Variante**: il Rapporto Preliminare sostiene che la variante risponda all'esigenza di *"adeguare le NdA del PGT alla disciplina nazionale e regionale sovraordinata e superare incertezze applicative"*. È di tutta evidenza la contraddizione tra tale intento dichiarato e l'introduzione di un parametro in palese difformità con le definizioni regionali e statali imperative.

Sotto il profilo ambientale, la sostituzione di AF (rectius SF) con AE nel calcolo dell'indice di copertura comporta rilevanti ricadute negative che il Rapporto Preliminare ha del tutto omesso di quantificare, giungendo a giudizi infondati di presunto miglioramento:

- **Impermeabilizzazione del suolo**: l'aumento dell'impronta a terra sul lotto può ridurre le superfici permeabili profonde e le aree verdi di pertinenza degli fabbricati nei NAF, ADR e ARU. Ciò contrasta direttamente con le finalità stesse della variante vanificando l'asserita "maggiore tutela dei cortili e delle aree libere interne".
- **Drenaggio urbano e rischio idraulico (R.R. 7/2017)**: Milano ricade in area ad alta criticità idraulica per i bacini del Seveso, del Lambro e dell'Olona. L'aumento della Superficie Coperta ostacola l'infiltrazione naturale delle acque meteoriche nel sottosuolo e incrementa i picchi di afflusso alla rete fognaria mista, comportando la necessità di maggiori opere di raccolta delle acque (anch'esse impermeabilizzanti il suolo) per rispondere ai principi di invarianza idraulica ed idrologica sanciti dal Regolamento Regionale n. 7/2017.

Alla luce di quanto esposto, si **CHIEDE FORMALMENTE** all'Autorità Competente per la VAS di:

1. **prescrivere all'Autorità procedente di stralciare la modifica normativa** di cui agli articoli 5, 19, 21 e 23 del Piano delle Regole, eliminando la sostituzione dell'Area Fondiaria (AF/SF) con l'Area Edificabile (AE) per la verifica della Superficie Coperta (SCOP), e ripristinando il tassativo vincolo del calcolo dell'IC in ragione della sola Superficie Fondiaria in conformità con le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) della Regione Lombardia;
2. **o, in subordine, disporre l'Assoggettabilità a VAS** della proposta di parziale variante normativa alle NdA del PGT, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, ordinando la redazione del Rapporto Ambientale per valutare compiutamente gli impatti cumulativi sul tessuto consolidato con particolare riferimento agli effetti ambientali di impermeabilizzazione del suolo.



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

**SPETTABILE COMUNE DI MILANO**

**DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA**

**AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE**

**pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it**

**Oggetto: Osservazioni al rapporto ambientale della procedura di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) riferita alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Milano, ai sensi dell'articolo 14, comma 2, del D.Lgs. 152/2006**

La sottoscritta **BEL S.p.A.**, con sede in Milano, via Privata Passarella, 4, C.F. e P.IVA 03397000153, in persona dell'Amministratore Delegato e legale rappresentante *pro-tempore*, Armando Magnelli (la "**Società**"), proprietaria di immobili in Comune di Milano e, nello specifico, di un'autorimessa sita in Via Sabaudia, 4 (Catasto Fabbricati Comune di Milano foglio 272 mapp. 27) (unitamente considerati, gli "**Immobili**"),

**V I S T O**

- la deliberazione della Giunta Comunale n. 1358 del 6 novembre 2025, con la quale sono stati approvati gli indirizzi per l'avvio del procedimento di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione (NA) del Piano delle Regole (PdR) e del Piano dei Servizi (PdS) del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) (la "**Variante**"), con avvio del

Comune di Milano - Prot. 14/09/2026.0513087.E. -



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

procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e contestuale revoca della deliberazione di Giunta comunale n. 496 del 13 aprile 2023, con la quale era stato avviato il procedimento di variante generale al PGT;

- l'avviso di avvio del procedimento di parziale variante al PGT, in particolare alle norme di attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi e del relativo procedimento di VAS, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) in data 19 novembre 2025;
- la comunicazione del 23 luglio 2026, p.g. 0429454 (l'"**Avviso al Pubblico**"), con la quale è stato dato avviso della messa a disposizione, ai fini della consultazione da parte del pubblico, del rapporto preliminare relativo al procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS (il "**Rapporto Preliminare**") ed è stato assegnato termine sino al giorno 11 settembre 2026 per la presentazione di contributi scritti;
- che la Società ha un concreto interesse al contenuto della disciplina che verrà attribuita agli Immobili.

Tutto ciò premesso e considerato, la Società presenta le seguenti

**OSSERVAZIONI**

**1.** ***La natura della Variante***

**1.1.** Il Rapporto Preliminare riferisce che la Variante consiste in adeguamenti normativi alla pianificazione sovraordinata, in rettifiche e in interpretazioni autentiche di disposizioni normative tra loro contrastanti, circostanze che cautelativamente hanno suggerito di effettuare la verifica di assoggettabilità



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

a VAS, ma che avrebbero addirittura potuto deporre per l'esclusione tout court della valutazione ambientale della Variante stessa.

**1.2.** Tale ricostruzione non convince. Dalla sommaria descrizione dei contenuti della Variante riportata alle pagine 14-19 del Rapporto Preliminare, si ricava che le modifiche proposte, indipendentemente dalle circostanze che le hanno originate, comportano ricadute non marginali sull'impostazione generale del PGT e sulle componenti ambientali che il piano sollecita.

**1.3.** Mentre la verifica di assoggettabilità a VAS, finora condotta dall'Amministrazione, si fonda su un rapporto preliminare che si limita a contenere "una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma" (articolo 12, comma 1, D.Lgs. 152/2006), la procedura ordinaria di VAS richiede che venga messa a disposizione la proposta di piano o programma nella sua interezza, sia per le valutazioni dell'autorità competente, sia per la consultazione del pubblico.

**1.4.** La circostanza per cui la Variante, pur limitata all'impianto normativo del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, riguardi snodi fondamentali della disciplina del PGT depone per la necessità di mettere a disposizione dell'autorità competente e del pubblico il testo integrale della disciplina modificata e, quindi, di svolgere una procedura ordinaria di VAS.

Non si ritiene infatti possibile che la valutazione dei risvolti ambientali della Variante (che incide su aspetti importanti quali suolo, acque, paesaggio, traffico veicolare, inquinamento, rumore) avvenga, tra le altre cose, non sulla



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

base del testo normativo modificato dalla Variante stessa, bensì sulla base di una sintesi descrittiva delle modifiche apportate.

**1.5.** Inoltre, la modifica di alcune norme, come si dirà nella trattazione dei singoli contenuti della Variante, non risulta coerente con gli indirizzi strategici stabiliti dal Documento di Piano del PGT, comportando, nei fatti, un'implicita modifica del disegno complessivo dello strumento urbanistico.

Se così è, si sarebbe in presenza di una Variante che esula dal ristretto (e dichiarato) campo dell'aggiornamento normativo, andando a configurare una sostanziale revisione dell'impianto del PGT, che richiederebbe necessariamente l'attivazione di una procedura ordinaria di VAS.

**1.6.** Se questi aspetti sono di per sé indicativi della necessità di sottoporre a VAS la Variante, anche il contenuto delle modifiche apportate depone per l'assoggettamento alla procedura ordinaria.

**1.7.** Ne è riprova, in particolare, la previsione in tema di autorimesse di cui si dirà al successivo punto 2: una modifica che il Rapporto Preliminare presenta come mera "eccezione" di dettaglio al principio di indifferenza funzionale, ma che - come si illustrerà - è suscettibile di produrre effetti ambientali e sulla mobilità cittadina di rilievo tutt'altro che trascurabile. Il fatto che simili disposizioni vengano ricondotte, nel loro complesso, alla categoria del semplice adeguamento normativo conferma come la qualificazione della Variante operata dal Rapporto Preliminare non colga la reale portata, sostanziale, delle modifiche proposte.

**2. *Destinazioni d'uso: limiti per le autorimesse***



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

**2.1.** Il Rapporto preliminare afferma che la Variante introdurrebbe eccezioni esplicite al principio di indifferenza funzionale e cita il nuovo comma 6 dell'articolo 8 delle NA del PdR che non ammetterebbe il cambio di destinazione d'uso da autorimessa a qualsiasi altra funzione urbana.

**2.2.** Tale previsione rappresenta una considerevole limitazione alle possibilità di utilizzo e valorizzazione degli immobili destinati ad autorimessa, e si pone in evidente contraddizione con l'impianto dello stesso PGT di Milano che, in tema di destinazioni d'uso, si fonda proprio sul principio di indifferenza funzionale. Né il Rapporto Preliminare indica le ragioni sottese a tale scelta derogatoria: la mancanza di un'adeguata motivazione, a fronte di una previsione che incide in modo significativo sulle facoltà dominicali dei proprietari degli immobili interessati, integra di per sé un vizio suscettibile di essere fatto valere in sede di osservazioni e, se non superato, in sede giurisdizionale.

**2.3.** La limitazione in questione, inoltre, si pone in contrasto, o quantomeno in termini assai critici, meritevoli di approfondimento, con le linee direttrici del Piano aria clima (obiettivo 10) e del Piano urbano per la Mobilità sostenibile, che mirano a ridurre la dipendenza dal mezzo privato motorizzato favorendo modalità di trasporto a minor impatto e a quello di ridurre emissioni inquinanti e rumorose, che rappresenta un obiettivo anche del PGT.

**2.4.** La contraddizione, a ben vedere, è insanabile in termini logici, prima ancora che giuridici: se l'obiettivo strategico del Comune è quello di disincentivare concretamente l'uso dell'automobile privata - specialmente nel centro storico e nelle aree a maggiore densità - la Variante dovrebbe



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

coerentemente favorire, e non ostacolare, il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse verso funzioni compatibili con tale obiettivo. Se, al contrario, si intende consolidare l'uso del mezzo privato assicurandogli il mantenimento degli spazi a esso dedicati, tale scelta collide frontalmente con le politiche ambientali e di mobilità sopra richiamate. Non è dato rinvenire, nel Rapporto Preliminare, alcun elemento che consenta di ricomporre questa evidente antinomia.

**2.5**. Il divieto di mutare la destinazione d'uso delle autorimesse, esteso - per quanto è dato comprendere dal Rapporto Preliminare - all'intero territorio comunale, senza alcuna differenziazione in ragione dell'effettiva accessibilità al trasporto pubblico locale delle diverse zone della città, finisce dunque per muoversi in direzione anacronistica rispetto agli obiettivi dichiarati: riafferma la centralità dell'automobile privata e incentiva (o quantomeno non disincentiva) il traffico veicolare in ogni parte del territorio comunale, con inevitabili ricadute dirette anche in termini di emissioni acustiche e inquinanti.

**2.6.** Vi è di più: impedire il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse limita, nei fatti, le possibilità di rifunzionalizzazione di volumi edilizi già esistenti, con l'effetto paradossale di spingere verso la ricerca di nuove superfici edificabili altrove, in contrasto con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo che il PGT e la pianificazione regionale (L.R. 28 novembre 2014, n. 31) pongono a fondamento delle proprie scelte.

**2.7**. Per le ragioni che precedono, si chiede che la previsione in questione venga rimossa o, quantomeno, riformulata in termini che consentano il



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

cambio di destinazione d'uso delle autorimesse verso funzioni compatibili, quantomeno nelle zone del territorio comunale in cui tale conversione risulti coerente con gli obiettivi di riduzione della dipendenza dal mezzo privato motorizzato sopra richiamati.

Alla luce di tutto quanto sopra, pertanto, la scrivente Società

**CHIEDE**

**che, in accoglimento delle presenti osservazioni e in conformità ai principi di legittimità, ragionevolezza, precauzione e sostenibilità ambientale, l'autorità competente per la VAS, all'esito della presente fase di verifica, assuma la decisione di assoggettare a VAS la Variante.**

Milano, 11 settembre 2026

[redacted]



Firmato digitalmente da:
Magnelli Armando
Firmato il 11/09/2026 16:42
Seriale Certificato: 4499188
Valido dal 07/05/2025 al 07/05/2028
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

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

Investire SGR

Spett.le

Comune di Milano

Direzione Rigenerazione Urbana

Area Pianificazione Urbanistica Generale

Via Sile, n. 8

20151 – Milano

A mezzo PEC all'indirizzo pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it

**OGGETTO: Procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) riferita alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT).**

**Avviso di messa a disposizione Rapporto Preliminare Prot. 23/07/2026.0429454.I. -**

CONTRIBUTI PARTECIPATIVI

Comune di Milano - Prot. 14/09/2026.0513119.E.1 -

Il sottoscritto Andrea Colombrita, in qualità di procuratore speciale di **Investire SGR S.p.a.** (C.F. e P.IVA 06931761008), con sede legale in Roma, via Po, n. 16 ed uffici in Milano, Largo Donegani 2

**Premesso che**

- Investire SGR S.p.a. (in seguito anche solo "**Investire**") è società di gestione del risparmio che, nell'interesse di molteplici Fondi di investimento, opera castamente sul territorio e sugli immobili presenti in Comune di Milano, di proprietà dei Fondi medesimi, anche mediante progetti di sviluppo immobiliare e di rigenerazione urbana, preordinati alla riqualificazione e valorizzazione del relativo patrimonio immobiliare;
- Con deliberazione di Giunta comunale n. 1358 del 6 novembre 2025 è stata disposta la revoca, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 *quinquies* l. n. 241/1990 e smi, della propria precedente deliberazione n. 496

Investire SGR SpA
Sede legale e uffici : Via Po 16/a – 00198 Roma
Uffici : Largo Donegani 2 – 20121 Milano
Tel. 06 69629.1 (centralino unico) - Fax 06 69629.212
info@investiresgr.it - investiresgr@pec.investiresgr.it

Iscritta all'Albo matricola 50 - Cap. Soc. Euro 14.770.000 iv
Iscr. Reg. Imprese di Roma C.F. e P.IVA 06931761008
Società soggetta all'attività di direzione
e coordinamento di Banca Finnat Euramerica SpA
www.investiresgr.it

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

del 13 aprile 2023 *ed ha, contestualmente,* approvato le *Linee di indirizzo per l'avvio del procedimento di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente PGT*, nonché l'avvio del procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art.12, Titolo II, Parte II del D.Lgs.152/2006 e smi;

- avvalendosi delle facoltà partecipative di cui all'art. 13, comma 2, l.r. n. 12/2005, in data [•] dicembre 2025, Investire ha presentato i propri contributi partecipativi relativamente alla linea di indirizzo della variante normativa di "*Limitare ai soli procedimenti di pianificazione attuativa la possibilità di ammettere eventuali scostamenti dalle indicazioni morfologiche, presentando per tutti i tessuti una idonea e dettagliata relazione di confronto tra il contesto e il progetto*";
- con i citati contributi partecipativi, che vengono riallegati alla presente *sub all. 1)*, era stato come una sua generale applicazione potrebbe portare a problematiche attuative che comporterebbe una illogica limitazione alle possibilità di trasformazione e recupero/riqualificazione di immobili presenti sul territorio cittadino soprattutto in relazione agli edifici ricompresi nei NAF, in particolare laddove il discostamento fosse dovuto al superamento della categoria di intervento ammesso sull'immobile e tale differente attuazione non comportasse modifiche morfologiche dell'edificio esistente, giacché in tale fattispecie non vi sarebbe alcuna necessità di pianificazione urbanistica né per finalità propriamente urbanistiche (connesse ad urbanizzazioni, ridefinizioni di isolati etc.), né sotto il profilo del governo delle trasformazioni sotto il profilo dell'inserimento morfotipologico della costruzione;
- in data 23 luglio 2026, è stato pubblicato l'avviso di messa a disposizione del Rapporto Preliminare Ambientale redatto nell'ambito del sub-procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della variante normativa di PGT, a far data dal 24 luglio 2026 al 11 settembre 2026;
- il Rapporto Preliminare Ambientale conferma l'obiettivo posto dalle linee guida, indicando che la variante ammetterebbe il discostamento morfologico solo mediante ricorso a Piano Attuativo. In particolare, con riferimento ai NAF, si legge nel Rapporto Preliminare Ambientale: "*Per i Nuclei di Antica Formazione (NAF) - art. 19 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole e relativi commi - l'edificazione in tutto o in parte nella c.d. "Area interna agli isolati" dovrà essere di altezza inferiore o pari a quella dell'edificio preesistente e non è ammessa l'edificazione se l'area è priva di edifici; sul trasferimento dei diritti edificatori viene aggiunta la condizione che il trasferimento avvenga all'atto dell'utilizzazione degli stessi, mentre sarà possibile procedere con diversa attuazione delle previsioni morfologiche stabilite dalla norma esclusivamente*

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

*mediante pianificazione attuativa; il discostamento rispetto alle norme morfologiche non sarà più valutato dalla Commissione per il Paesaggio; vengono implementati i parametri già oggi richiesti per la redazione della relazione, contenente un'analisi tipo-morfologica e storica dell'ambito di riferimento, degli aspetti architettonici del manufatto e del rapporto tra quest'ultimo e l'intorno in cui si colloca*" (p. 14);

- inoltre, sempre il Rapporto Preliminare Ambientale riporta che: "*Il maggior controllo del discostamento morfologico rafforza inoltre l'orientamento verso il recupero e la valorizzazione, con ricadute positive in termini di tutela del patrimonio storico; analoghe considerazioni valgono anche per il paesaggio urbano consolidato, con riferimento alla limitazione delle altezze aggiuntive. Il controllo morfologico viene rafforzato mediante il ricorso a strumenti di pianificazione attuativa, riducendo la discrezionalità valutativa e garantendo maggiore certezza procedurale*" (p. 45);
- l'avviso di messa a disposizione precisa che entro il termine di messa a disposizione (11 settembre 2026, compreso) è ammessa la presentazione di contributi partecipativi scritti, con indicazione delle relative modalità;

tutto ciò premesso, avvalendosi delle facoltà partecipative relative al sub-procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, formula i seguenti

CONTIRBUTI PARTECIPATIVI

Come si è detto, il Rapporto Preliminare Ambientale conferma la linea di indirizzo contenuta nell'avvio del procedimento di variante secondo cui gli scostamenti morfologici saranno ammessi solo nell'ambito di procedimenti di pianificazione attuativa.

Tale previsione era già stata, come si è premesso, oggetto di specifici contributi partecipativi da parte dell'esponente che ne aveva evidenziato l'illogicità, soprattutto laddove il discostamento riguardasse semplicemente una differente attuazione, a motivo della attuazione di un intervento di categoria superiore rispetto a quella ammessa dal PGT con riferimento agli edifici ricompresi nei NAF.

Al riguardo, in questi casi ben potrebbe verificarsi il caso in cui l'intervento non comporti alcuna modifica morfologica dell'edificio.

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

Come già osservato, infatti l'introduzione di una simile generalizzata previsione e senza le dovute specificazioni dei casi che non hanno alcuna incidenza di carattere urbanistico e/o di significativa modifica morfologica comporterebbe una illogica limitazione ad una legittima facoltà contemplata dal PGT di differente attuazione degli interventi, anche laddove non vi sia alcuna ragione di sottoposizione dell'intervento a pianificazione attuativa.

In particolare, risulterebbe illogico introdurre una simile previsione con riferimento anche ad interventi meramente conservativi/di riqualificazione di edifici esistenti, senza che si dia luogo ad alcuna trasformazione urbanistica, ma vi sia uno scostamento morfologico invero preordinato anche alla necessità di garantire il raggiungimento di migliori condizioni di sicurezza salubrità degli edifici esistenti.

È questo il caso – a titolo di esempio – dell'ipotesi di scostamento morfologico contemplato dall'art. 19.4, laddove consente il passaggio ad altra categoria di intervento non contemplata per l'edificio ricadente in NAF.

Si tratta ad esempio del caso in cui per un edificio il PGT abbia ipotizzato interventi sino al risanamento conservativo, ma che per consentire interventi di miglioramento delle condizioni di sicurezza/salubrità/eliminazione di superfetazioni/ rettifiche di disallineamenti etc., il progetto venga necessariamente qualificato come ristrutturazione edilizia.

Ebbene, non avrebbe alcun senso e risulterebbe illogico impedire la possibilità di effettuare interventi su detti immobili di semplice ristrutturazione (senza demolizioni/ricostruzioni etc), per mere opere interne (pur comportanti il passaggio di categoria), che potrebbero in astratta ipotesi non avere neppure un impatto sull'esteriore aspetto oppure prevedere interventi modesti sull'esteriore aspetto e preordinati (come detto) a garantire la sicurezza/salubrità/efficientamento energetico degli edifici stessi.

Né avrebbe senso sottoporre tale tipologia di intervento alla pianificazione attuativa, giacché non vi sarebbe alcuna esigenza di natura urbanistica, neppure sotto il profilo di una valutazione di inserimento dell'edificio che – come detto – risulterebbe sostanzialmente confermato nei suoi tratti morfologici.

In sostanza, la generale previsione di limitazione delle possibilità di deroga morfologica salvo che mediante ricorso a pianificazione attuativa in tutti i casi di "scostamento morfologico" risulta illogica e contraria alle finalità di riqualificazione e rigenerazione connesse alle previsioni normative ed agli obiettivi di PGT cui si correla l'obiettivo di contenimento del consumo di suolo.

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

Sotto tale profilo, risulta intrinsecamente contraddittoria l'affermazione che si legge nel Rapporto Preliminare Ambientale secondo cui "*Il maggior controllo del discostamento morfologico rafforza inoltre l'orientamento verso il recupero e la valorizzazione, con ricadute positive in termini di tutela del patrimonio storico; analoghe considerazioni valgono anche per il paesaggio urbano consolidato, con riferimento alla limitazione delle altezze aggiuntive. Il controllo morfologico viene rafforzato mediante il ricorso a strumenti di pianificazione attuativa, riducendo la discrezionalità valutativa e garantendo maggiore certezza procedurale*" (p. 45).

Ed infatti la sottoposizione a pianificazione attuativa non avrebbe alcuna finalità di valorizzazione e di recupero del patrimonio esistente e del patrimonio storico, poiché è proprio questo il caso evidenziato dalla esponente, vale a dire la necessità di dar corso ad un recupero e riqualificazione (pur senza modifiche morfologiche significative) di edifici storici non più adeguati nelle caratteristiche rispetto alle normative ed esigenze connesse all'uso in essere (si pensi ad edifici terziari in immobili risalenti ai primi anni del XX secolo o anche precedenti), per la cui valorizzazione e riqualificazione si impongono interventi che (in base alle definizioni di legge) devono qualificarsi come ristrutturazione edilizia, mentre il PGT ammette interventi solo fino al risanamento conservativo. Valutazione questa che - però – non tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, ma del solo carattere estetico.

Ebbene in questo caso la sottoposizione a pianificazione attuativa per consentire interventi anche solo interni finalizzati a riqualificare l'edificio e ad adeguarlo alle normative vigenti (anche in termini di statica, sicurezza, accesso barriere architettoniche etc.) risulta contraddittoria ed illogica non avendo alcuna giustificata finalità di governo delle trasformazioni morfologiche, finendo invece per disincentivare interventi di recupero e riqualificazione di tali immobili molto frequenti soprattutto nel tessuto consolidato del NAF.

L'esponente suggerisce quindi di introdurre una disciplina specifica per tali casistiche, ammettendo direttamente tali tipologie di interventi e/o, in alternativa precisando che non trova applicazione l'obbligo di pianificazione attuativa in caso di "passaggio di categoria", contemplato dall'art. 19.4 NdA del PdR, non trattandosi in un "discostamento morfologico".

Al riguardo, infatti, si osservi che la finalità di tutela è comunque garantita dalla valutazione tecnico discrezionale dell'autorità preposta alla tutela del vincolo e/o dalla valutazione della relazione storico architettonica e motivazionale delle ragioni che giustificano l'attuazione con categoria superiore rispetto a quella contemplata dal PGT.

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

Inoltre, risulterebbe logico introdurre (sempre per il caso di interventi in NAF con passaggio di categoria ai sensi dell'art. 19.4) la previsione per cui – ove l'intervento abbia già acquisito una autorizzazione al "passaggio di categoria" – questo resti fermo anche per successive possibili varianti in corso d'opera, per le quali non si renda quindi più necessario l'ottenimento della valutazione circa la possibilità di attuazione di un intervento appartenente alla categoria di intervento già consentita dal titolo edilizio in essere.

*

Unitamente ai presenti contributi partecipativi vengono altresì trasmessi:

all. a) contributi partecipativi avvio procedimento variante normativa PGT;

all. b) documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

Con osservanza

Milano, 11 settembre 2025

Per Investire SGR S.p.a.

Dott. Andrea Colombrita

[redacted]

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

Spettabile
**COMUNE DI MILANO**
**Direzione Rigenerazione Urbana**
**Area Pianificazione Urbanistica Generale**
Via Sile, 8
pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it 20139 MILANO

* * * * * * * *

**OGGETTO: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ("VAS") RIFERITA ALLA PROPOSTA DI VARIANTE PARZIALE NORMATIVA DELLE NORME DI ATTUAZIONE ("NdA") DEL PIANO DELLE REGOLE ("PdR") E DEL PIANO DEI SERVIZI ("PdS") DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ("PGT") – COMUNICAZIONE DI MESSA A DISPOSIZIONE DEL RAPPORTO PRELIMINARE, DI CUI ALL'AVVISO PROT. N. 04229454.I DEL 23.07.2026.**

**FORMULAZIONE DI CONTRIBUTI AL RAPPORTO PRELIMINARE**

* * * * * * * *

La scrivente società **GMC Holding S.r.l.**, con sede in Milano (MI), Via Corso di Porta Nuova, n. 3/A, 20121 Milano C.F. 12583170969, P.IVA 12583170969, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Dott. Tiziano Cortella, per la carica domiciliato presso la sede sociale, in qualità di proprietaria delle aree oggetto delle presenti osservazioni (giusto contratto di compravendita immobiliare stipulato in data 20 febbraio 2024, Rep. n. 38.311/19.218) identificate al *Catasto Terreni* del Comune di Milano al Foglio 83, mappale n. 262,

Comune di Milano - Prot. 14/09/2026.0513132.E. -



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

**VISTI**

i seguenti atti e provvedimenti:

- la deliberazione G.C. n. n. 1358 del 06.11.2025, recante – per le motivazioni ivi meglio rappresentate, alle quali si rinvia – la revoca della precedente deliberazione G.C. n. 496 del 13.04.2024 di avvio del procedimento per la formazione della Variante generale di PGT e la contestuale approvazione degli indirizzi per l'avvio del procedimento di Variante parziale normativa riferita alle NdA del PdR e del PdS del vigente PGT comunale, con contestuale avvio del correlato procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 4, comma 2-*bis* della LR 12/2005;
- la comunicazione di messa a disposizione del Rapporto Preliminare, di cui all'avviso pubblico prot. n. 04229454.I del 23.07.2026;
- i contenuti del suddetto Rapporto Preliminare, reso disponibile nel contesto della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della suddetta variante normativa, con particolare riferimento a quanto riportato al Capitolo 2.1 ("*Descrizione sintetica degli interventi contenuti nella variante*" – *Definizione della disciplina urbanistica*"),

**ESPONE**

quanto segue.

**PREMESSO CHE**

**A.** La scrivente società ha la titolarità, in Comune di Milano, delle aree catastalmente sopra individuate, aventi estensione complessiva pari a mq. 4.960,10, disciplinate dal Piano delle Regole del vigente PGT comunale come segue:

- area ricadente in Tessuto Urbano Consolidato (TUC), classificata quale **Ambito di Rinnovamento Urbano (ARU),** disciplinato dagli artt. 22 e 23 delle NdA del PdR, nonché quale



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

**Ambito di Rigenerazione Ambientale** ai sensi dell'art. 15.1.d e ricompresa fra gli **ambiti ad elevata accessibilità al trasporto pubblico** di cui all'art. 17 delle medesime NdA.

**B.** Relativamente alle suddette aree, la scrivente già da tempo ha avviato ed ha in corso l'iter procedimentale sotteso al conseguimento di titolo edilizio abilitativo alla realizzazione di un edificio a destinazione residenziale, caratterizzato da una SL di progetto pari a mq. 5.208,10 ed una SC pari a mq. 781,97.

In particolare, e per meglio rappresentare le tempistiche (non certo celeri) dei procedimenti ad oggi espletati al fine del conseguimento del titolo edilizio abilitativo alla realizzazione degli interventi in previsione, se ne sintetizzano - qui di seguito – le relative risultanze:

1) in data 31.03.2022, la scrivente società – per il tramite dei propri Progettisti – ha presentato istanza di Istruttoria preliminare ai sensi dell'art. 40 del R.E. (in atti PG 186080/2022 - Prog. 1777/2022), avente ad oggetto la demolizione e ricostruzione della Superficie Lorda ("SL") preesistente e il relativo ampliamento mediante la perequazione dei diritti edificatori fino al raggiungimento dell'indice di edificabilità territoriale massimo di 1 mq/mq e applicazione del bonus volumetrico del 5% previsto dall'art.12 del D.Lgs 28/2011;
2) in data 09.06.2022, la Commissione per il Paesaggio, nella seduta n. 20, ha espresso parere "sospensivo" relativamente alla soluzione progettuale proposta con l'istanza di cui sopra;
3) in data 11.07.2022, la sottoscritta firmataria ha formulato richiesta di conferimento alla Commissione per il Paesaggio, in relazione alla quale la suddetta Commissione, in data 21.07.2022 (seduta n. 26), ha espresso parere negativo al richiesto conferimento;
4) conseguentemente, in data 14.09.2022, è stata presentata una (seconda) richiesta di Istruttoria preliminare ai sensi dell'art.40 del R.E. (in atti PG 476004/2022 - Prog. 4039/2022), avente ad oggetto la demolizione e ricostruzione della S.L. preesistente e l'ampliamento mediante la perequazione dei diritti edificatori fino al raggiungimento dell'indice di edificabilità territoriale massimo di 1 mq/mq e applicazione del bonus volumetrico del 5% previsto dall'art.12 del D.Lgs 28/2011;



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

5) in data 06.10.2022 la Commissione per il Paesaggio, nella seduta n. 40, ha espresso parere "sospensivo" relativamente alla proposta di cui al punto precedente;
6) in data 09.11.2022 la scrivente Società ha presentato richiesta di conferimento alla Commissione per il Paesaggio;
7) in data 24.11.2022, la Commissione per il Paesaggio, nella seduta n. 40, ha espresso parere "seguente voto" alla richiesta di conferimento di cui sopra;
8) in data 02.02.2023, la Commissione per il Paesaggio, nella seduta n.4, ha espresso parere condizionato;
9) in data 03.08.2023 è stata quindi presentata apposita istanza di rilascio di Permesso di Costruire con Atto d'obbligo (in atti PG n. 0418355 del 03.08.2023 - codice pratica 12583170969-25052023-1641), per la realizzazione dell'intervento di cui sopra, operandone la qualificazione (in accordo con la prassi applicativa comunale in allora vigente) in parte come nuova costruzione *ex* art. 3 lettera e) del D.P.R. 380/2001, ed in parte residua, come ristrutturazione edilizia *ex* art. 3 lettera d) del predetto D.P.R. 380/2001;
10) in data 22.08.2023 è stata eseguita l'istruttoria amministrativa e in data 15.09.2023 è stata svolta l'istruttoria tecnica;
11) in data 02.11.2023, nella seduta n. 37 la Commissione per il Paesaggio ha espresso parere favorevole in merito alla soluzione progettuale proposta;
12) successivamente, in data 26.09.2023, il Responsabile del procedimento ha chiesto la produzione di integrazioni tecniche e documentali, al fine poter procedere alla chiusura dell'istruttoria; tale richiesta è stata ottemperata dalla scrivente società mediante deposito, in data 26.10.2023 (atti PG 0546141, 0546196, 0546260) della documentazione integrativa richiesta;
13) a seguito di quanto sopra, in data 29.11.2023, si è tenuto un incontro con il Responsabile del procedimento, al fine di definire le modifiche da apportare all'Atto d'obbligo;
14) in data 22.12.2023, in accordo con le risultanze dell'incontro di cui al punto che precede, la sottoscritta firmataria ha provveduto a inviare mezzo PEC, l'aggiornamento dell'atto



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

d'obbligo, rimanendo in attesa di ricevere indicazioni riguardo alla all'assunzione della Determina Dirigenziale di approvazione dell'Atto stesso;

15) in data 21.06.2024, è stata presentata istanza di Convenzionamento del Permesso di Costruire (in atti PG 0348906 del 21.06.2024), recante proposta di cessione / asservimento ad uso pubblico di una ulteriore porzione ulteriore di area da destinare a verde, allegando una relazione illustrativa degli elementi caratterizzanti il contesto di riferimento quale tessuto urbano edificato e urbanizzato;
16) successivamente alla presentazione della succitata proposta, il Comune non ha più dato alcun riscontro alla istanza di Permesso di Costruire di cui sopra, nemmeno per richiedere chiarimenti e/o integrazioni e/o modifiche al progetto presentato;
17) a seguito dell'assunzione, in data 20.05.2025, da parte della Giunta Comunale, della deliberazione n. 552/2025 (recante aggiornamento delle *Linee Guida* per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico – edilizia), la scrivente ha depositato, in data 08.09.2025, istanza di adesione alle disposizioni contenute nella menzionata deliberazione (e nella correlata DD 4192/2025), con contestuale **richiesta di conversione della domanda di Permesso di Costruire in istanza di Pianificazione Attuativa**, con contestuale richiesta di preservazione – in ossequio ai principi legislativi di non duplicazione procedurale – di tutti i pareri di competenza già rilasciati durante l'iter istruttorio. La suddetta istanza di conversione dell'istanza di PdC in richiesta di procedere mediante strumento di pianificazione attuativa reca anche la richiesta di poter attuare gli interventi previsti in PA, ad intervenuta approvazione di quest'ultimo, mediante ricorso alla SCIA, sussistendo i presupposti di cui all'art. 23, comma 01, lettera b) del DPR 380/2001. Si segnala che tale modalità procedurale di *conversione* procedimentale è stata peraltro "cristallizzata" nel quadro di riferimento normativo comunale con deliberazione della Giunta Comunale n. 1634 del 23.12.2025.

Al fine, peraltro, di meglio inquadrare le presenti osservazioni, si provvede a riassumere, qui di seguito, i dati principali relativi all'intervento sull'area di via Frigia, 5, così come presentato nel



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

contesto dell'istanza di rilascio del Permesso di Costruire depositato in atti comunali in data 03.08.2023 e successive integrazioni:

- Superficie Fondiaria ("SF") mq. 4.960,10
- Superficie Lorda ("SL") esistente riconosciuta mq. 3.241,23
- SL da diritti edificatori perequati mq. 1.718,87
- SL bonus energetico 5% mq. 248,00
- SL complessiva realizzabile mq. 5.208,10.

**Tipologia di intervento.** Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione della SL preesistente (art. 3.1 lett. d DPR 380/2001), già demolita con SCIA art. 23 DPR 380/2001 in atti PG 519509/2020 — Prog. 16379/2020, e ampliamento mediante perequazione di diritti edificatori fino all'Indice di edificabilità Territoriale massimo, con bonus del 5% ex art. 12 D.Lgs. 28/2011.

**Configurazione.** Edificio a impianto a torre di 14 piani fuori terra, 64 alloggi, spazio commerciale al piano terra, un solo piano interrato con 74 box. La soluzione si pone **in discostamento dall'indicazione morfologica dell'art. 23.2.a delle NdA del PdR del PGT vigente** (allineamento di almeno il 50% della linea di altezza sul confine con lo spazio pubblico), concentrando la volumetria in un unico corpo arretrato dai fronti stradali e liberando suolo a terra per un parterre pubblico e per un giardino, entrambi oggetto di **proposta di asservimento all'uso pubblico**, connessi da un passaggio lungo il confine con l'area demaniale.

**Esiti istruttori già acquisiti.**

- 02.02.2023 – Commissione per il Paesaggio, seduta n. 4: parere **favorevole condizionato** sull'istruttoria preliminare ex art. 40 RE (PG 476004/2022), con prescrizioni sul parterre pubblico, sul basamento e sul carattere unitario della torre. Il Presidente del Municipio 2 concorda e auspica l'estensione dello sviluppo all'area demaniale confinante.
- 02.11.2023 – Commissione per il Paesaggio: parere **favorevole** sulla soluzione revisionata, nell'ambito dell'istruttoria del Permesso di Costruire.
- 15.06.2021– Nulla Osta all'attuazione del progetto di Bonifica.



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

- 24.07.2024 - Fine Lavori di cui alla SCIA *ex* art. 23 d.P.R. 380/2001 per demolizione di volumetrie preesistenti e identificazione della SL esistente demolita, scavi e opere provvisionali per Bonifica Ambientale.
- 09.01.2024 – Deposito dei certificati dei diritti edificatori

**Profilo ambientale.** L'area è stata oggetto di POB di bonifica protocollato con PG. 116907/2020, PG. 116917/2020, PG. 116923/2020 del 04/03/2020 e successivamente integrato con PG. 162164/2020 del 07/05/2020, PG. 240899/2021 del 04/05/2021 e con PG. 308540/2021 del 08/06/2021. Il progetto di bonifica ha ricevuto il Nulla Osta il 15/06/2021 (rif. 326500/21).

**La demolizione integrale dei manufatti preesistenti è stata assentita con titolo legittimo proprio al fine di consentire le operazioni di bonifica**. L'area si trova in classe di **sensibilità paesaggistica II (bassa)**. Il contesto è interamente urbanizzato: non sono necessarie opere di urbanizzazione primaria o secondaria. Le schede NIL della zona non evidenziano carenze di servizi, trasporti o verde.

**Dimensione**. Con ST di mq. 4.960,10 l'area si colloca sotto la soglia dei mq. 20.000 e sopra la soglia di mq. 3.000.

Premesso quanto sopra in merito all'iter procedurale ad oggi svolto, e venendo ora alla variante normativa parziale *in itinere*, si dà atto che nel contesto del Rapporto Preliminare relativo alla correlata procedura di verifica di assoggettabilità a VAS è previsto, tra l'altro quanto segue:

*[...] con Determina Dirigenziale n. 14 del 07/01/2026, d'intesa tra l'Autorità Procedente e l'Autorità Competente per la VAS, sono stati individuati i Soggetti competenti in materia ambientale, gli Enti territorialmente interessati ed i Soggetti funzionalmente interessati, chiamati a partecipare alla seduta della Conferenza di Verifica, ed i singoli settori del pubblico interessati all'iter decisionale.*

La scrivente società rientra, dunque, fra i soggetti individuati dal paragrafo 1.4 del Rapporto Preliminare quali *«singoli cittadini […] che possano subire gli effetti della procedura decisionale in materia ambientale o che abbiano un interesse in tale procedura»,* essendo quindi legittimata a presentare, entro il termine assegnato (11.09.2026), le presenti osservazioni.



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

**C.** Nel merito dei contenuti del Rapporto Preliminare Ambientale, reso disponibile dall'Ente in indirizzo con l'Avviso richiamato in oggetto, la scrivente società prende atto dell'indirizzo assunto dal Comune e declinato nella deliberazione della G.C. n. 1358 del 06.11.2025 (recante revoca della precedente deliberazione n. 496/2024 di avvio della variante generale al PGT e contestuale approvazione degli indirizzi per l'avvio del procedimento di parziale variante normativa riferita al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole), che – confermando quanto già disposto con delibera G.C. n. 552 del 20.05.2025 - riconduce alla pianificazione attuativa la valutazione degli scostamenti dalle indicazioni morfologiche: relativamente a tale previsione procedurale, la scrivente non formula rilievi sulla scelta in sé e per sé considerata, né sulla proposta di esclusione dalla VAS della variante normativa *in itinere* contenuta al capitolo 7 del Rapporto Preliminare.

Ciò posto, preme però evidenziare che l'incremento delle fattispecie attuabili mediante ricorso allo strumento di pianificazione attuativa, anche relativamente a lotti di modeste dimensioni, già urbanizzati e nella maggior parte dei casi dismessi e versanti in situazioni di obsolescenza funzionale, può generare un effetto (negativo e distorsivo rispetto agli obiettivi di tutela ambientale) che il Rapporto Preliminare non ha tenuto, ad avviso della scrivente, in debita considerazione: le tempistiche correlate all'adozione e all'approvazione, anche per lotti di modeste dimensioni, di strumenti di pianificazione attuativa possono generare la permanenza a tempo indeterminato, nel Tessuto Urbano Consolidato, di aree impermeabilizzate, dismesse o già bonificate e prive di qualsiasi modalità attuativa praticabile, con ciò ponendosi in distonia con i prevalenti principi di incentivazione degli interventi di rigenerazione urbana (di cui alla LR 18/2019) e riduzione di consumo di suolo libero (di cui alla LR 31/2014). Le osservazioni che seguono ne individuano le cause puntuali.

Alla luce di tutto quanto precede, la scrivente società, nella sua qualità di cui sopra



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

**FORMULA**

le seguenti

**OSSERVAZIONI**

***Osservazione 1 – Necessità di esplicita previsione, nel contesto della nuova normativa del Piano delle Regole, di ammissibilità di ricorso allo strumento del Piano Attuativo relativamente a lotto singolo, con ST compresa fra mq. 3.000 e mq. 20.000***

Il capitolo 2 *"DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI INTERVENTI CONTENUTI NELLA VARIANTE"* del Rapporto Preliminare descrive la nuova architettura dell'art. 13 delle NdA del PdR del PGT come un sistema a soglie: Piano Attuativo obbligatorio sopra i 20.000 mq di ST; Piano Attuativo sotto tale soglia in presenza di scostamento morfologico o di altezza superiore a 25 metri eccedente gli edifici circostanti; Permesso di Costruire Convenzionato nell' ipotesi di conformità morfologica e per gli interventi di demo-ricostruzione qualificati di nuova costruzione, anche in discostamento dalle indicazioni morfologiche purché sia mantenuta l'altezza esistente eccedente i 25 metri e l'intervento riguardi il singolo edificio oggetto di intervento. Vi si aggiunge la clausola per cui *«Non sono ammissibili proposte di piani attuativi con ST inferiore a 3.000 mq, qualora si utilizzi SL superiore all'esistente»*.

La disposizione, nella formulazione riferita, individua, per differenza, una fascia dimensionale – fra 3.000 e 20.000 mq di ST – in cui il Piano Attuativo non è obbligatorio ma è ammissibile. **Occorre che tale ammissibilità sia affermata nelle norme *in itinere*, a in modo espresso**, e che la stessa non meramente desumibile per via interpretativa.

La ragione non è formale. In sede applicativa la norma potrebbe essere letta nel senso che il Piano Attuativo sia proponibile soltanto ove obbligatorio, ossia sopra mq. 20.000 di ST. Ne conseguirebbe, per i lotti della fascia intermedia che presentino scostamento morfologico, **l'assenza di qualsiasi modalità**



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

**attuativa disponibile**: non il titolo diretto, non il PdC convenzionato, non il Piano Attuativo, generando, in tal modo, un "buco" normativo, i cui effetti potrebbero portare ad uno "stallo" procedurale.
L'effetto ambientale di tale stallo è misurabile e negativo: permanenza a tempo indeterminato di aree impermeabilizzate, dismesse o bonificate e inutilizzate nel Tessuto Urbano Consolidato; mancata attuazione dei miglioramenti prestazionali incorporati nei progetti (requisiti energetici, permeabilità, invarianza idraulica ex R.R. 3/2025, dotazione arborea, materiali a contenuto riciclato); mancata acquisizione pubblica delle aree oggetto di cessione o asservimento. Il Rapporto Preliminare non lo considera.

***Osservazione 2 – Il Piano Attuativo deve poter valutare lo scostamento anche dalla disciplina delle aree interne agli isolati, incluso il divieto di edificazione in assenza di edifici preesistenti***
Il capitolo 2 *"DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI INTERVENTI CONTENUTI NELLA VARIANTE"* del Rapporto Preliminare riferisce che, negli ambiti NAF, nei tessuti compatti a cortina e negli ARU lett. a, l'edificazione ricadente in tutto o in parte nella nuova "area interna agli isolati" – la porzione esterna alla fascia perimetrale di 20 metri dal confine con lo spazio pubblico – dovrà avere altezza non superiore a quella dell'edificio preesistente, e **non è ammessa se l'area è priva di edifici**. Il medesimo capitolo riferisce, per gli stessi articoli, che *«È infine ammessa un'attuazione diversa dalle prescrizioni morfologiche esclusivamente mediante pianificazione attuativa»*.
Il rapporto fra le due proposizioni non è chiarito. Se il divieto di edificazione in assenza di edifici preesistenti costituisse una prescrizione inderogabile anche in sede di pianificazione attuativa, **il Piano Attuativo non sarebbe una via d'uscita ma un vicolo cieco**: la fattispecie resterebbe priva di qualsiasi modalità di attuazione, con l'effetto ambientale descritto al precedente punto 1) della presente Osservazione.
Il punto ha portata generale, e riguarda in modo specifico le aree bonificate. Le aree prive di edifici all'interno del Tessuto Urbano Consolidato sono in misura significativa aree in cui **la demolizione è stata eseguita con titolo legittimo proprio per consentire la caratterizzazione e la bonifica dei suoli** ai sensi del Titolo V, Parte IV del D.Lgs. 152/2006. La norma, letta come divieto assoluto,



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

produrrebbe un incentivo di segno contrario agli obiettivi assunti dal Rapporto stesso fra quelli di protezione ambientale di riferimento: penalizzerebbe chi ha demolito e bonificato, e premierebbe la permanenza di manufatti degradati su suoli contaminati. L'esito è altresì in contrasto con gli obiettivi di rigenerazione perseguiti dalla LR 18/2019 e con quelli di contenimento del consumo di suolo della LR 31/2014, oltre che con la ratio dell'art. 9-bis del DPR 380/2001, che àncora lo stato legittimo all'ultimo titolo abilitativo.

Il caso in esame (Via Frigia) ne è illustrazione diretta: il lotto è privo dei preesistenti edifici perché bonificato, e la bonifica è stata effettuata e certificata.

***Osservazione 3 – Necessità di definizione, nel contesto della variante normativa in itinere dei criteri di valutazione, nel contesto del Piano Attuativo, dello scostamento morfologico, inclusa la prestazione ambientale***

La variante demanda alla pianificazione attuativa la valutazione dello scostamento morfologico e, contestualmente, **sottrae tale valutazione alla Commissione per il Paesaggio**. Il capitolo 2 del Rapporto Preliminare riferisce che *«vengono inoltre implementati i parametri già oggi richiesti per la redazione della relazione, contenente un'analisi tipo-morfologica e storica dell'ambito di riferimento, degli aspetti architettonici del manufatto e delle relazioni con il contesto»*.

La descrizione dei parametri è però limitata al profilo tipo-morfologico, storico e architettonico. **Non è previsto alcun criterio di ordine ambientale**, benché il Rapporto Preliminare fondi proprio su considerazioni ambientali – tutela del suolo libero, contenimento dell'impermeabilizzazione, salvaguardia delle superfici permeabili residuali, migliore esposizione solare – il giudizio positivo che attribuisce alla nuova disciplina morfologica (cap. 5.3 *"Valutazione quali-quantitativa degli effetti di piano"* - componenti *Suolo*, *Acque*, *Energia*, *Paesaggio*).

Ne deriva una lacuna valutativa. Il Rapporto Preliminare assume che la conformità morfologica produca i migliori esiti ambientali, ma non considera che nei tessuti a impianto non compatto, o su lotti di geometria irregolare, l'alternativa alla concentrazione volumetrica in altezza è un edificio più basso e più esteso disposto lungo la fascia perimetrale, derivandone: **maggiore superficie coperta a parità di SL,**



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

**quindi minore superficie permeabile, minore suolo disponibile per alberature di terza grandezza e per volumi di laminazione, minore capacità di mitigazione dell'isola di calore**. Nel caso in esame, la differenza è quantificabile e significativa: la soluzione a torre, infatti, libera a terra una quota rilevante del lotto, resa fruibile mediante asservimento all'uso pubblico.
Se lo scostamento è valutato in sede di Piano Attuativo, quella sede deve disporre dei criteri per valutare il discostamento anche sotto il profilo ambientale.

***Osservazione 4 – Necessità di disciplina puntuale dei termini e delle modalità di "conversione" dei procedimenti in corso in pianificazione attuativa***

Il capitolo 7 *"SINTESI DEGLI ELEMENTI EMERSI"* del Rapporto Preliminare afferma che gli effetti della variante *«non possano assumere carattere cumulativo, ma, eventualmente, solo sito specifico, da valutare compiutamente in fase di presentazione dei titoli abilitativi»*.
L'affermazione non regge rispetto alla proposta di variante dell'art. 13 delle NdA del PdR del PGT vigente. La ridefinizione delle modalità di attuazione non incide su singole aree, essendo **orientato a far confluire nell'istituto del Piano Attuativo l'intero insieme dei procedimenti *in itinere*** che presentino scostamento morfologico o superamento della soglia dei 25 metri. Ciò genera, per definizione, un effetto cumulativo, e il suo esito ambientale è il differimento pluriennale di trasformazioni già istruite, con le conseguenti criticità descritte al precedente punto 1) delle presenti Osservazioni.
L'entità del differimento dipende interamente da come la variante disciplina e regolamenta il passaggio. Se il ricorso al Piano Attuativo comportasse la ripartenza integrale della fase di valutazione istruttoria, il differimento sarebbe temporalmente massimo; se gli esiti istruttori già acquisiti fossero invece riconosciuti e utilizzabili, sarebbe contenuto. Il Rapporto non affronta il tema, e in ordine alla disciplina degli ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati, riferisce soltanto che l'art. 52 delle Nda del PdR del PGT viene modificato per escludere alcune fattispecie dalla salvaguardia e inserirne altre. **Nulla è detto circa la sorte dei procedimenti edilizi già avviati e istruiti sotto il regime vigente.**



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

Il Rapporto Preliminare non quantifica inoltre il fenomeno: non indica quanti procedimenti risultino interessati, per quale SL complessiva, né quante fra le aree coinvolte siano oggetto di bonifica conclusa o in corso. Sono dati nella disponibilità dell'Amministrazione.

***Osservazione 5 – Necessità di salvaguardia della validità e dell'efficacia dei diritti edificatori perequati già acquisiti mediante procedura ad evidenza pubblica***

Il Rapporto Preliminare segnala quattro volte - alle componenti *Suolo*, *Acque*, *Ecosistemi* e *Adattamento climatico* - che la modifica del meccanismo perequativo *«potrebbe comportare un rallentamento della cessione di aree al Comune per la realizzazione di servizi, rendendo quindi più difficoltosa e meno rapida la costruzione delle infrastrutture verdi e blu»*. La criticità è ripresa nel Rapporto nella tabella di sintesi del capitolo 7 *"SINTESI DEGLI ELEMENTI EMERSI"*. Nonostante ciò, il capitolo 7 conclude per l'assenza di effetti significativi **senza indicare alcuna misura di mitigazione**.

Si tratta di un'incoerenza interna al documento: un effetto riconosciuto come potenzialmente negativo su quattro componenti ambientali, non sito-specifico ma diffuso sull'intero territorio comunale, integra il criterio del «carattere cumulativo degli effetti» dell'Allegato II della Direttiva 2001/42/CE, e va assoggettato a valutazione oppure mitigato da prescrizione.

Il caso in esame consente di quantificarne l'effetto.

I mq. 1.718,87 di diritti edificatori impiegati sono stati **acquistati dalla Società all'asta pubblica indetta dal Comune di Milano**. Il relativo bando impone all'aggiudicatario di presentare, entro **diciotto mesi** dalla stipula dell'atto di compravendita, idoneo titolo abilitativo finalizzato all'atterraggio dei diritti, prevedendo in difetto la sola facoltà di alienazione a terzi a prezzo non superiore a quello di aggiudicazione, con diritto di prelazione del Comune.

Il termine è manifestamente incompatibile con i tempi di un procedimento di pianificazione attuativa, che richiede adozione e approvazione da parte della Giunta Comunale ai sensi dell'art. 14, comma 1 della LR 12/2005. Ricondurre l'atterraggio dei diritti a Piano Attuativo senza intervenire sul termine significa rendere inesigibile un obbligo che il Comune stesso ha posto a carico dell'acquirente, e vanificare l'effetto



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

ambientale che la vendita perseguiva: l'acquisizione pubblica dell'area di decollo destinata a verde. È esattamente la criticità che il Rapporto ha rilevato e non ha mitigato.

***Osservazione 6 – Il ricorso al Piano Attuativo non deve generare duplicazione di procedure ambientali né tempi indeterminati***

Il capitolo 2 *"DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI INTERVENTI CONTENUTI NELLA VARIANTE"* del Rapporto Preliminare rinvia la valutazione di alcuni effetti alle *«procedure ambientali di Pianificazione Attuativa già previste o eventualmente dovute»*. L'inciso *«eventualmente dovute»* lascia aperta un'ambiguità di rilievo.

Se ogni Piano Attuativo generato dalla variante dovesse attivare una propria Verifica di assoggettabilità a VAS, la variante produrrebbe come effetto sistematico la moltiplicazione dei procedimenti ambientali al livello attuativo, con ulteriore differimento delle trasformazioni e **nessun guadagno informativo**: si tratterebbe di piani conformi al PGT, privi di variante, in contesti interamente urbanizzati e senza nuove opere di urbanizzazione. È un effetto procedimentale con conseguenze ambientali reali, non valutato dal Rapporto.

*** * * * * * * ***

Alla luce di quanto sopra, la scrivente

**CHIEDE**

- che l'art. 13 delle NdA del PdR del PGT contenga una previsione specifica, univoca e non soggetta ad interpretazioni recante l'ammissibilità (anche in assenza di un obbligo procedurale espresso) di ricorso allo strumento del Piano Attuativo di iniziativa privata relativamente ad aree con ST pari o superiore a 3.000 mq.
- che la variante normativa *in itinere* **chiarisca espressamente che la disciplina delle aree interne agli isolati, ivi compreso il limite di altezza e il divieto di edificazione in assenza di edifici preesistenti, è suscettibile di diversa attuazione in sede di pianificazione attuativa**.



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

- che fra i contenuti della relazione per la valutazione del discostamento morfologico, la cui allegazione è richiesta in sede di pianificazione attuativa, sia inclusa la **verifica comparativa della prestazione ambientale** della soluzione proposta rispetto alla soluzione morfologicamente conforme, su parametri oggettivi e misurabili: indice di permeabilità fondiaria, superficie coperta, dotazione arborea, Indice di Valore Biologico, volumi di laminazione ai fini dell'invarianza idraulica, ombreggiamento e ventilazione a livello di isolato.
- che l'Amministrazione quantifichi l'effetto cumulativo derivante dall'incremento delle fattispecie soggette a pianificazione attuativa e che sia introdotta all'art. 52 delle NdA del PdR del PGT vigente una **norma transitoria espressa** che, per i procedimenti già presentati con documentazione completa alla data di adozione della variante e ricondotti a pianificazione attuativa, preveda:
    - il **riconoscimento degli esiti istruttori già acquisiti**, e in particolare del parere favorevole della Commissione per il Paesaggio sullo scostamento morfologico. Il riferimento non è formale: la variante sottrae alla Commissione tale valutazione, ma dove essa è già intervenuta con esito favorevole la finalità di presidio paesaggistico perseguita dalla variante risulta già soddisfatta, e la ripetizione del giudizio in altra sede non produce alcun incremento in termini di tutela;
    - il **riconoscimento della SL esistente**, delle certificazioni ambientali e dei titoli già acquisiti, senza rinnovazione degli accertamenti già espletati, in ossequio ai principi legislativi vigenti di non duplicazione procedimentale e di efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa;
    - l'applicazione dei **parametri urbanistici vigenti alla data di presentazione dell'istanza**, con particolare riferimento all'Indice di edificabilità Territoriale massimo e al riconoscimento della SL preesistente demolita;
    - la **non necessità di riproduzione** degli elaborati già depositati nel procedimento edilizio oggetto di conversione nell'iter di pianificazione attuativa.



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

- che l'esclusione dalla VAS della variante normativa *in itinere* sia condizionata all'introduzione di misure di mitigazione dell'effetto già rilevato dal Rapporto Preliminare, e in particolare:
    - la **salvaguardia dei diritti edificatori acquisiti a titolo oneroso** mediante procedura ad evidenza pubblica indetta dal Comune anteriormente alla data di adozione della variante;
    - la **sospensione del termine** previsto dal bando per la presentazione del titolo di atterraggio, per la durata del procedimento di pianificazione attuativa, con decorrenza dalla data di approvazione definitiva del di Piano Attuativo;
    - la conferma che l'**obbligo di asservimento volumetrico** fra area di decollo e area di atterraggio si intende assolto con l'approvazione del Piano Attuativo, senza ulteriori adempimenti procedurali preventivi.
- che i Piani Attuativi conformi al PGT, privi di variante, ricadenti nel Tessuto Urbano Consolidato rientrano nelle fattispecie di esclusione dalla VAS e dalla Verifica di assoggettabilità di cui al paragrafo 2.3 della D.G.R. n. IX/3836 del 25/07/2012, ferma restando la verifica di incidenza ove pertinente;
- che la norma definisca i **contenuti documentali proporzionati** per il Piano Attuativo di iniziativa privata su lotto singolo in ambito già urbanizzato, escludendo la richiesta di elaborati relativi a opere di urbanizzazione non necessarie;
- che la norma riconosca l'**asservimento all'uso pubblico di aree private** quale contenuto convenzionale di interesse pubblico computabile ai fini della dotazione territoriale – nel caso in esame il parterre su via Frigia, il giardino e il passaggio di connessione verso l'area demaniale, in coerenza con l'indicazione già formulata dal Presidente del Municipio 2 nella seduta della Commissione per il Paesaggio del 02.02.2023.



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

Altresì, la scrivente

**CHIEDE**

che l'Autorità Competente, d'intesa con l'Autorità Procedente, nell'esprimere il provvedimento conclusivo della Verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006:

1. **valuti gli effetti ambientali non considerati** dal Rapporto Preliminare, e segnatamente: l'effetto di stallo attuativo per i lotti di ST compresa fra 3.000 e 20.000 mq con scostamento morfologico (Osservazioni 1 e 2); il carattere cumulativo del differimento dei procedimenti in itinere (Osservazione 4); l'effetto della modifica del meccanismo perequativo, già rilevato dal Rapporto e non mitigato (Osservazione 5);
2. **escluda la variante dalla procedura di VAS subordinando l'esclusione a indicazioni e condizioni** ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.Lgs. 152/2006, da recepire nel testo normativo prima dell'adozione, e segnatamente:
   - **2.1** prevedere espressamente all'art. 13 delle NdA del PdR del PGT l'**ammissibilità del ricorso a Piano Attuativo di iniziativa privata**, anche su lotto singolo e anche in assenza di obbligo, per le aree con ST pari o superiore a 3.000 mq;
   - **2.2** chiarire che la **disciplina delle aree interne agli isolati** – limite di altezza e divieto di edificazione in assenza di edifici preesistenti – è obbligatoria nei casi di intervento edilizio diretto, essendo suscettibile di diversa attuazione mediante ricorso allo strumento di pianificazione attuativa; in subordine, prevedere che nelle aree bonificate o demolite con titolo legittimo l'edificio preesistente si consideri sussistente ai fini di tale disciplina;
   - **2.3** includere fra i contenuti della relazione di confronto richiesta in sede di pianificazione attuativa la **verifica comparativa della prestazione ambientale** rispetto alla soluzione morfologicamente conforme, su parametri oggettivi e misurabili;
   - **2.4** introdurre all'art. 52 delle NdA del PdR del PGT una **norma transitoria** che, per i procedimenti già presentati e ricondotti a pianificazione attuativa, riconosca gli esiti istruttori acquisiti — in particolare il parere favorevole della Commissione per il



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

Paesaggio sullo scostamento morfologico — la SL esistente riconosciuta, le certificazioni ambientali e i parametri urbanistici vigenti alla data di presentazione;

- **2.5** salvaguardare i **diritti edificatori acquisiti a titolo oneroso** anteriormente all'adozione della variante normativa sospendendo il termine per la presentazione del titolo di atterraggio per la durata del procedimento attuativo, e confermare che l'obbligo di asservimento volumetrico si intende assolto con l'approvazione del Piano Attuativo;
- **2.6** chiarire che i **Piani Attuativi conformi**, privi di variante, in TUC urbanizzato **non sono soggetti a VAS né a Verifica di assoggettabilità** ai sensi del par. 2.3 della D.G.R. IX/3836/2012; definire contenuti documentali proporzionati e termini procedimentali certi; riconoscere l'asservimento all'uso pubblico di aree private quale contenuto convenzionale computabile ai fini della dotazione territoriale;

3. in via subordinata, ove quanto richiesto al punto 2 non sia recepito, si chiede l'assoggettamento **a VAS della variante normativa *in itinere* con particolare riferimento alle disposizioni degli artt. 7, 13, 19, 21, 23 e 52 delle NdA del Piano delle Regole**, in quanto disposizioni suscettibili di generare effetti ambientali significativi non valutati nel Rapporto Preliminare;
4. disponga la **pubblicazione del testo a fronte** delle Norme di Attuazione oggetto di modifica, ove non già disponibile;
5. ammetta la scrivente a **illustrare il presente contributo in sede di Conferenza di Verifica**, ai sensi dell'art. 14 e ss. della L. 241/1990.

La Società si riserva di presentare osservazioni *post* adozione della Variante, ai sensi dell'art. 13 della LR 12/2005.

* * * * * * *

Ringraziando per la collaborazione, la scrivente resta a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

**GMC Holding S.r.l.**



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

Con osservanza.

Milano, 11 settembre 2026

Per società GMC Holding s.r.l.

Il legale rappresentante

Dott. Tiziano Cortella

Firmato digitalmente da:
Cortella Tiziano
Data: 11/09/2026 16:19:47



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

ACCURSIO

Spettabile
**COMUNE DI MILANO**
**Direzione Rigenerazione Urbana**
**Area Pianificazione Urbanistica Generale**
Via Sile, 9
pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it 20139 MILANO

* * * * * * * *

**OGGETTO: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ("VAS") RIFERITA ALLA PROPOSTA DI VARIANTE PARZIALE NORMATIVA DELLE NORME DI ATTUAZIONE ("NdA") DEL PIANO DELLE REGOLE ("PdR") E DEL PIANO DEI SERVIZI ("PdS") DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ("PGT") – COMUNICAZIONE DI MESSA A DISPOSIZIONE DEL RAPPORTO PRELIMINARE, DI CUI ALL'AVVISO PROT. N. 04229454.I DEL 23.07.2026.**

**FORMULAZIONE DI CONTRIBUTI AL RAPPORTO PRELIMINARE**

* * * * * * * *

La scrivente società **Accursio S.r.l.**, con sede in Milano (MI), ), Via Corso di Porta Nuova, n. 3/A, 20121 Milano, C.F. 11157140960, P.IVA 11157140960, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Dott. Tiziano Cortella, per la carica domiciliato presso la sede sociale, in qualità di proprietaria delle aree oggetto delle presenti osservazioni (giusto contratto di compravendita immobiliare stipulato in data 29 dicembre 2021, Rep. n. 29.702/16.174) identificate al Foglio 182, mappali n. 308, n. 328, n. 330, n.331.

**VISTI**

i seguenti atti e provvedimenti:

- la deliberazione G.C. n. n. 1358 del 06.11.2025, recante – per le motivazioni ivi meglio rappresentate, alle quali si rinvia – la revoca della precedente deliberazione G.C. n. 496 del 13.04.2024 di avvio del procedimento per la formazione della Variante generale di PGT e la contestuale approvazione degli

Comune di Milano - Prot. 14/09/2026.0513151.E. -



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

indirizzi per l'avvio del procedimento di Variante parziale normativa riferita alle NdA del PdR e del PdS del vigente PGT comunale, con contestuale avvio del correlato procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 4, comma 2-*bis* della LR 12/2005;

- la comunicazione di messa a disposizione del Rapporto Preliminare, di cui all'avviso pubblico prot. n. 04229454.I del 23.07.2026;
- i contenuti del suddetto Rapporto Preliminare, reso disponibile nel contesto della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della suddetta variante normativa, con particolare riferimento a quanto riportato al Capitolo 2.1 ("*Descrizione sintetica degli interventi contenuti nella variante*" – *Definizione della disciplina urbanistista*"),

**ESPONE**

quanto segue.

**PREMESSO CHE**

**A.** La scrivente società ha la titolarità, in Comune di Milano, delle aree catastalmente sopra individuate, aventi estensione complessiva (Superficie Fondiaria) pari a mq. 2.769,00, disciplinate dal Piano delle Regole del vigente PGT comunale come segue:

**PGT - PdR - Tavola R01 -** Classe 2 di fattibilità geologica – Fattibilità con modeste limitazioni (art. 44 NdA);

**PGT - PdR - Tavola R02 -** Tessuto urbano consolidato, ARU - Ambiti di Rinnovamento Urbano (art. 23 NdA);

**PGT - PdR - Tavola R03 -** Allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'inviluppo limite (art. 23.2.a NdA);

**PGT – PdR – Tavola R08 –** Pericoli per la navigazione aerea, Sub-zona 5 (art. 41.3 NdA);

**PGT - PdR - Tavola R09 –** Reticolo idrico principale (RIP), fascia di rispetto di 10 m (artt. 49-50 NdA);



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

**PGT - PdR – R010 -** Edificio individuato - ai sensi dell'art. 40-*bis* della LR 12/2005, giusta deliberazione del Consiglio Comunale n.108 del 20.12.2021 – come "Patrimonio edilizio dismesso con criticità";

**PGT - PdR – All.1 - Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi** - Sensibilità paesaggistica bassa 2;

**PGT – PdR – D02 – Carta del paesaggio –** Ambiti dei piani regolatori recenti e di ridefinizione del paesaggio urbano.

Sotto il profilo della sensibilità paesaggistica, l'area urbana di intervento è classificata nell'Allegato al Piano delle Regole del PGT con indice 2 (sensibilità paesaggistica bassa).

**B.** Relativamente alle suddette aree, la scrivente ha avviato, nei termini *infra* sintetizzati, l'iter procedimentale sotteso al rilascio di titolo edilizio (Permesso di Costruire con atto d'obbligo) abilitativo alla realizzazione di un edificio a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzato da una SL di progetto – computata in applicazione dei disposti di cui all'art. 5 delle NdA del vigente PdR - pari a mq. 9.976,04 (di qui: mq. 9.822,01 a destinazione residenziale e mq. 154,03 a destinazione commerciale) ed una SC pari a mq. 1.627,37[1].

In particolare, il progetto di cui all'istanza di Permesso di Costruire con atto d'obbligo depositato agli atti comunali in data 28.07.2023[2] (PG 0408045/2023) ha previsto la realizzazione di un intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione della SL esistente e applicazione del bonus volumetrico *ex* art. 40-*bis* della LR 12/2005, di cui alla delibera C.C. n. 108/2021.

[1] Per quel la Superficie Lorda ("SL") e la Superficie Accessoria ("SA") dello stato di fatto, anch'esse computate in applicazione dei disposti di cui all'art. 5 delle NdA del PdR, si rilevano le seguenti consistenze:

- Superficie Lorda esistente: mq. 9.069,38;
- Superfici Accessorie Interne esistenti (come da art. 5, comma 7, lettera D, E, G, H, I delle NdA PdR del PGT vigente): mq. 431,38;
- Superficie Lorda aggiuntiva derivante dall'incentivo volumetrico del 10% in conformità a quanto previsto dall'art. 40-*bis* della LR 12/2005 e della Deliberazione Consiglio Comunale n. 108 del 10.12.2021; mq. 906,93;
- SL complessiva: mq. 9.976,31 (= mq. 9.069,38 + mq. 906,93).

[2] Si segnala che, preventivamente al deposito della suddetta richiesta di rilascio di PdC, è stata depositata agli atti comunali, in data 16.09.2022 (PG 4062/2022), istanza di istruttoria preliminare *ex* art. 40 RE, oggetto di successive integrazioni in data 13.01.2023 (PG 20423/2023, prog. n. 106/2023), conclusasi con parere positivo della Commissione Paesaggio, reso nella seduta n. 4 del 02.02.2023.
Per completezza, si dà atto che – preventivamente all'istruttoria preliminare positivamente conclusasi nei termini di cui sopra – sono state svolte, nel corso del 2020 e del 2021, pregressi procedimenti *ex* art. 40 RE (*cfr.* PG 476645/2020 e PG 575893/2021) conclusisi negativamente.



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

Oltre a quanto sopra, si dà atto che, dal punto di vista del grado di incidenza paesaggistica, il suddetto intervento è stato valutato come segue:

- all'area specifica dell'intervento, per quanto descritto in Tabella 1A e Tabella 1B (valutazione sensibilità paesistica del sito) nel relativo modulo d'esame, è stato attribuito un indice di sensibilità 3_media;
- dal punto di vista del Grado di incidenza, tenuto conto che il progetto prevede il discostamento dalle indicazioni morfologiche relativamente alle altezze massime consentite, al medesimo è stata applicata (conformemente alla Tabella 2A e Tabella 2B nel relativo modulo d'esame) una valutazione di incidenza paesistica di livello 4 – alta, con una determinazione del livello di Impatto Paesistico del progetto pari a 12 (sotto la soglia di tolleranza, ma sopra la soglia di rilevanza).

**C.** Successivamente al deposito (intervenuto nei termini di cui alla precedente lettera B) dell'istanza di rilascio del PdC, l'Amministrazione comunale, comunicazione *ex* art. 10 della L. 241/1990 del 28.04.2025 (prot. n. 0226899.U) ha evidenziato – sulla base dei contenuti della sopravvenuta Determinazione Dirigenziale n. 4/2024 - i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di rilascio del titolo edilizio abilitativo, segnalandosi che la scrivente, con nota del 08.05.2025 (assunta in atti comunali al prot. n. 24999), ha formulato le proprie controdeduzioni rispetto alle criticità evidenziate dall'Ente in indirizzo.

**D.** Successivamente, con nota del 07.08.2025, depositata in atti comunali in data 09.09.2025 (assunta al prot. n. 0460288), la scrivente ha formulato "*istanza di adesione alle disposizioni di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 552/2025 per l'attuazione dell'intervento edilizio riguardante l'area sita in Milano, in P.le Accursio, 18/20*", allo stato ancora priva di riscontro da parte del Comune in indirizzo, ancorché la richiesta ivi contenuta sia *in toto* coerente con l'iter procedimentale successivamente cristallizzato dal Comune medesimo con deliberazione G.C. n. 1634 del 23.12.2025, recante approvazione delle *Linee di indirizzo* per la conclusione di accordi sostitutivi *ex* art. 11 L. 241/1990 per la prosecuzione dei procedimenti amministrativi in materia edilizia ed urbanistica.

**E.** Riepilogato, nei termini che precedono, l'iter procedurale ad oggi svolto dalla scrivente ai fini di dar corso alla realizzazione dell'intervento sopra descritto, nel suo complessivo finalizzato alla rigenerazione ed alla riqualificazione di un complesso edilizio dismesso con criticità, si dà atto che l'Amministrazione comunale ha avviato (giusta deliberazione G.C. n. 1358 del 06.11.2025) l'iter sotteso alla definizione di specifica variante normativa riferita alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio.



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

**F.** Nel contesto del Rapporto Preliminare relativo alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della suddetta variante normativa *in itinere*, si evince, tra l'altro, quanto segue:

*a.* nei casi di demolizione e ricostruzione, la sola SL riconosciuta è da considerarsi indice di edificabilità massimo, anche se superiore alla densità di 7 mc/mq e nei NAF di 5 mc/mq.;

*b.* viene esclusa la Commissione per il Paesaggio dalla valutazione del discostamento rispetto alle norme morfologiche;

*c.* viene riconsiderata la realizzazione di superfici accessorie relative allo scostamento dalle indicazioni morfologiche.

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente società - tenuto conto del fatto che le suddette previsioni (ancorché non pienamente intelleggibili, vista l'enunciazione a livello sintetico contenuta nel Rapporto Preliminare) sono idonee ad incidere negativamente sull'intervento in progetto,

**FORMULA**

le seguenti

**OSSERVAZIONI**

a. In ottemperanza alle previsioni contenute nell'art. 40-*bis* della LR 12/2005 e nella Deliberazione Consiglio Comunale n. 108 del 10.12.2021, si ritiene che il bonus volumetrico del 10% sia applicabile alla Superficie Lorda legittima di Stato di Fatto, e che pertanto l'indice di edificabilità massimo del lotto sia pari alla suddetta Superficie Lorda esistente con l'aggiunta del bonus volumetrico legislativamente previsto per gli immobili – come quello in esame – individuati come "*patrimonio esistente con criticità*";

b. la conformazione della istanza a Piano Attuativo in ottemperanza alle disposizioni menzionate al punto D) delle superiori premesse, e la conseguente salvaguardia dei pareri già ottenuti e dell'istruttoria tecnica svolta, può permettere di considerare come approvato il discostamento dalle norme morfologiche ottenuto nel corso dell'iter autorizzativo fin qui espletato, anche per tramite di parere esplicito reso dalla Commissione per il Paesaggio;



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

c. si ritengono poco chiare le indicazioni che, nella variante *in itinere*, fanno riferimento "*alla realizzazione di superfici accessorie relative allo scostamento delle indicazioni morfologiche*", rendendone poco chiara l'applicazione nei casi di interventi di nuova costruzione, all'interno di procedimenti di pianificazione attuativa;

d. in ogni caso, si ritiene che nella variante *in itinere*, nel contesto delle norme transitorie e finali, debbano essere disciplinati gli interventi, come quello in esame, già oggetto di intervenuto deposito di istanza di adesione alle disposizioni di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 552/2025, anche al fine di salvaguardare i disposti e le finalità sottese alla successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 1634 del 23.12.2025, di approvazione delle *Linee di indirizzo* per la conclusione di accordi sostitutivi *ex* art. 11 L. 241/1990 per la prosecuzione dei procedimenti amministrativi in materia edilizia ed urbanistica, espressamente prevedendo - per i procedimenti in corso, quale quello in esame - l'integrale conferma delle previsioni e dei parametri tutti contenuti nelle vigenti NdA del Piano delle Regole, facendo salvi gli atti istruttori pregressi già conseguiti.

* * * * * * * *

Alla luce delle considerazioni tutte le precedono, la scrivente società

**CHIEDE**

che codesta spettabile Amministrazione comunale voglia accogliere le presenti osservazioni e, per l'effetto, voglia modificare / specificare in termini corrispondenti il nuovo assetto normativo di prevista adozione ed in particolare:

- con riferimento all'art. 40 bis della L.R. 12/2005 e della Deliberazione Consiglio Comunale n. 108 del 10/12/2021: si chiede di confermare che il bonus volumetrico debba essere calcolato sulla Superficie Lorda legittima esistente e che tale superficie costituisca il parametro di riferimento per la determinazione della capacità edificatoria complessivamente realizzabile;
- con riferimento ai pareri già acquisiti nel corso dell'istruttoria tecnica già svolta per l'intervento, si chiede di confermare che, nell'ambito dell'approvazione del Piano Attuativo e in continuità con il procedimento già istruito, il discostamento dai parametri morfologici già oggetto di specifica



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

valutazione e condivisione da parte degli organi competenti, possa considerarsi confermato e validamente recepito, senza necessità di una nuova verifica alla luce delle sopravvenute disposizioni.

- Con riferimento alle indicazioni in merito alla "realizzazione di superfici accessorie relative allo scostamento dalle indicazioni morfologiche", si chiede di fornire un chiarimento in merito alla relativa disciplina applicativa, atteso che la formulazione adottata risulta non del tutto univoca e non consente di comprendere con sufficiente chiarezza presupposti, ambito e modalità di applicazione della previsione. In particolare, si richiede di precisare se, e in quali termini, tale disciplina trovi applicazione nell'ambito di interventi di nuova costruzione ricompresi in procedimenti di pianificazione attuativa.
- in generale, e con riferimento alle istanze già depositate agli atti comunali di adesione alle disposizioni di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 552/2025, ai fini della prosecuzione dei procedimenti amministrativi in materia edilizia e urbanistica (così come previsto dalla delibera di Giunta Comunale n. 1634 del 23.12.2025: si chiede che, in sede di norma transitoria, venga introdotta specifica disposizione che conferma, per i procedimenti in corso alla data di adozione della variante, previsioni e ed parametri tutti contenuti nelle vigenti NdA del Piano delle Regole, facendo salvi gli atti istruttori pregressi già conseguiti.

Ringraziando per la collaborazione, la scrivente resta a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Con osservanza.

Milano, 11 settembre 2026

Per società Accursio S.r.l.

Il legale rappresentante

Dott. Tiziano Cortella

Firmato digitalmente da:
Cortella Tiziano
Data: 11/09/2026 16:20:30



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

**SPETTABILE COMUNE DI MILANO**

**DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA**

**AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE**

**pianificazioneurbanistica@**

**postacert.comune.milano.it**

Oggetto:
Osservazioni al Rapporto Preliminare VAS (art. 14, comma 2, D.Lgs. 152 /2006) relativo alla parziale variante normativa al PGT (Piano delle Regole e Piano dei Servizi).

**Gentilissimi,**

Comune di Milano - Prot. 14/09/2026.0513157.E.1 -

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

**con la presente, in qualità di**

LEGALE RAPPRESENTANTE

**, intendo sottoporre alla Vostra attenzione alcune osservazioni in merito alla proposta di variante al PGT e al relativo Rapporto Preliminare di VAS.**

**Dall'analisi della documentazione messa a disposizione emergono infatti alcune criticità in relazione ai potenziali impatti ambientali delle nuove norme, che si ritiene opportuno evidenziare.**

**Di seguito si illustrano i principali aspetti di attenzione.**

**Ostacoli alla costituzione della Rete Verde:**

le modifiche all'articolo 7 delle NA del Piano delle Regole prevedono che le cessioni delle aree private a favore del Comune avvengano unicamente al momento dell'effettivo utilizzo dei diritti edificatori, superando il meccanismo del Registro delle cessioni.

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

Come segnalato anche a pagina 43 del Rapporto Preliminare, tale previsione rischia di rallentare sensibilmente l'acquisizione da parte dell' Amministrazione di aree pubbliche per servizi.

In piena crisi climatica, ritardare il passaggio di proprietà dei suoli privati si pone in contrasto con l'urgenza di realizzare infrastrutture verdi e blu, essenziali per assorbire le piogge estreme e mitigare le isole di calore, disallineandosi dall'Obiettivo 9 del Piano Territoriale Regionale (PTR).

**Dotazione di parcheggi e impatti sulla mobilità:**

la variante precisa che l'esenzione dalle dotazioni per parcheggi privati a servizio delle strutture di vendita (in Area C, ZTL e aree pedonali) è applicabile alla sola quota aggiuntiva, mantenendo fermo l'obbligo base derivante dalla Legge Tognoli. Tale mantenimento appare difficilmente conciliabile con gli obiettivi del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS).

**La realizzazione di nuovi parcheggi (anche privati pertinenziali) non risolve la congestione, ma funziona come invito a usare l'auto.**

La garanzia di nuovi posti auto rischia di disincentivare il ricorso a modalità di trasporto alternative, con conseguenti e prevedibili impatti negativi sulle concentrazioni di inquinanti atmosferici (PM10, NO2), sulle emissioni acustiche e sul consumo di suolo.

**Vincoli di destinazione d'uso per le autorimesse:**

l'introduzione all'articolo 8 delle NA del Piano delle Regole del divieto di mutamento di destinazione d'uso per le autorimesse tende a consolidare strutturalmente gli spazi destinati ai veicoli privati.

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

Questa regola “protegge” gli spazi dedicati alle auto private, blindando il numero di veicoli in città.

Impedire di convertire un garage in qualcos’altro, inoltre, significa bloccare i processi di depavimentazione e recupero degli spazi pubblici, togliendo ai pedoni, ai ciclisti e al trasporto pubblico l’opportunità di riprendersi spazi fondamentali per la qualità del paesaggio urbano, che resteranno invece gravati dal passaggio di automobili verso le autorimesse private.

Questa limitazione si pone in difformità rispetto a quanto auspicato dall’Obiettivo 10 del Piano Aria e Clima (PAC) e dal Piano urbano per la mobilità sostenibile, il cui scopo è la progressiva e drastica riduzione della dipendenza dal mezzo privato motorizzato.

**Scomputo SL per i piani terra: l’eliminazione della possibilità di scomputare dalla Superficie Lorda (SL) le funzioni di servizi privati, somministrazione e artigianato ai piani terra degli Ambiti di Rigenerazione disattiva una leva utile per la rivitalizzazione di tali spazi.**

**La riqualificazione dei piani terra, infatti, diventa spesso l’occasione per la rinaturalizzazione e la cura dello spazio pubblico limitrofo (e in quest’ottica il PGT incentivava l’insediamento di funzioni idonee a riattivare i quartieri), questa modifica rischia di rallentare i processi di micro-forestazione e rigenerazione, specialmente nei contesti periferici individuati, appunto, come necessitanti di essere rigenerati.**

**Il rischio è di isolare i quartieri periferici dalle reti ecologiche comunali, a detrimento della vivibilità di tali aree.**

**Morfologia delle aree interne agli isolati: l’obbligo di mantenimento delle altezze degli edifici preesistenti per le aree interne agli isolati, se da un lato tutela l’assetto consolidato, dall’altro disincentiva la demolizione di volumi estesi (es. capannoni, incongrui da un punto di vista**

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

**paesaggistico e funzionale) per liberare suolo e incrementare le aree verdi.**

**Tale norma, inoltre, potrebbe indurre i proponenti a concentrare le volumetrie sui fronti strada, con una conseguente riduzione della permeabilità visiva e del soleggiamento dello spazio pubblico.**

**Procedure per gli interventi di rigenerazione: l'imposizione di un piano attuativo anche per interventi di minore entità (sotto i 20.000 mq) in caso di scostamento dalle norme morfologiche, rischia di appesantire l'iter procedurale e disincentivare gli interventi di rigenerazione diffusa, ostacolando in modo indiretto la tempestiva messa in sicurezza e la riqualificazione ambientale dei tessuti urbani più critici.**

Considerando che lo stesso Rapporto Preliminare individua tra i propri obiettivi fondanti la tutela del suolo, l'adattamento ai cambiamenti climatici e la promozione di modelli di sviluppo sostenibili, si ritiene che le ricadute delle norme sopra descritte necessitino di un esame più approfondito.

Alla luce di quanto esposto,

SI CHIEDE FORMALMENTE

che l'Autorità Competente assoggetti la variante in oggetto alla procedura ordinaria di VAS.

Si richiede pertanto la redazione di un Rapporto Ambientale completo e l'avvio della conseguente fase di consultazione pubblica, al fine di consentire

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

una valutazione esaustiva degli impatti sul territorio e sull'ambiente urbano.

Ringraziando, trasmetto i più cordiali saluti,
Il Presidente di Laboratorio Ambiente Onlus
Stefano Apuzzo
[redacted]

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

Laboratorio Ambiente
C/o Gaia, animali & ambiente O.d.V. Corso Garibaldi, 11 – 20121 Milano FB: LaboratorioAmbiente
www.gaiaitalia.it Numero di Codice fiscale 97708030156

**SPETTABILE COMUNE DI MILANO**

**DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA**

**AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE**

**pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it**

Oggetto: Osservazioni al Rapporto Preliminare VAS (art. 14, comma 2, D.Lgs. 152/2006) relativo alla parziale variante normativa al PGT (Piano delle Regole e Piano dei Servizi).

**Gentilissimi,**

**con la presente, in qualità di** LEGALE RAPPRESENTANTE**, intendo sottoporre alla Vostra attenzione alcune osservazioni in merito alla proposta di variante al PGT e al relativo Rapporto Preliminare di VAS.**

**Dall'analisi della documentazione messa a disposizione emergono infatti alcune criticità in relazione ai potenziali impatti ambientali delle nuove norme, che si ritiene opportuno evidenziare.**

**Di seguito si illustrano i principali aspetti di attenzione.**

**Ostacoli alla costituzione della Rete Verde:** le modifiche all'articolo 7 delle NA del Piano delle Regole prevedono che le cessioni delle aree private a favore del Comune avvengano unicamente al momento dell'effettivo utilizzo dei diritti edificatori, superando il meccanismo del Registro delle cessioni.

Come segnalato anche a pagina 43 del Rapporto Preliminare, tale previsione rischia di rallentare sensibilmente l'acquisizione da parte dell'Amministrazione di aree pubbliche per servizi.

In piena crisi climatica, ritardare il passaggio di proprietà dei suoli privati si pone in contrasto con l'urgenza di realizzare infrastrutture verdi e blu, essenziali per assorbire le piogge estreme e mitigare le isole di calore, disallineandosi dall'Obiettivo 9 del Piano Territoriale Regionale (PTR).

**Dotazione di parcheggi e impatti sulla mobilità:** la variante precisa che l'esenzione dalle dotazioni per parcheggi privati a servizio delle strutture di vendita (in Area C, ZTL e aree pedonali) è applicabile alla sola quota aggiuntiva, mantenendo fermo l'obbligo base



Comune di Milano - Prot. 14/09/2026.0513157.E. -

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

derivante dalla Legge Tognoli. Tale mantenimento appare difficilmente conciliabile con gli obiettivi del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS).

**La realizzazione di nuovi parcheggi (anche privati pertinenziali) non risolve la congestione, ma funziona come invito a usare l'auto.**

La garanzia di nuovi posti auto rischia di disincentivare il ricorso a modalità di trasporto alternative, con conseguenti e prevedibili impatti negativi sulle concentrazioni di inquinanti atmosferici (PM10, NO2), sulle emissioni acustiche e sul consumo di suolo.

**Vincoli di destinazione d'uso per le autorimesse:** l'introduzione all'articolo 8 delle NA del Piano delle Regole del divieto di mutamento di destinazione d'uso per le autorimesse tende a consolidare strutturalmente gli spazi destinati ai veicoli privati.

Questa regola "protegge" gli spazi dedicati alle auto private, blindando il numero di veicoli in città.

Impedire di convertire un garage in qualcos'altro, inoltre, significa bloccare i processi di depavimentazione e recupero degli spazi pubblici, togliendo ai pedoni, ai ciclisti e al trasporto pubblico l'opportunità di riprendersi spazi fondamentali per la qualità del paesaggio urbano, che resteranno invece gravati dal passaggio di automobili verso le autorimesse private.

Questa limitazione si pone in difformità rispetto a quanto auspicato dall'Obiettivo 10 del Piano Aria e Clima (PAC) e dal Piano urbano per la mobilità sostenibile, il cui scopo è la progressiva e drastica riduzione della dipendenza dal mezzo privato motorizzato. **Scomputo SL per i piani terra: l'eliminazione della possibilità di scomputare dalla Superficie Lorda (SL) le funzioni di servizi privati, somministrazione e artigianato ai piani terra degli Ambiti di Rigenerazione disattiva una leva utile per la rivitalizzazione di tali spazi.**



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

**La riqualificazione dei piani terra, infatti, diventa spesso l'occasione per la rinaturalizzazione e la cura dello spazio pubblico limitrofo (e in quest'ottica il PGT incentivava l'insediamento di funzioni idonee a riattivare i quartieri), questa modifica rischia di rallentare i processi di micro-forestazione e rigenerazione, specialmente nei contesti periferici individuati, appunto, come necessitanti di essere rigenerati.**

**Il rischio è di isolare i quartieri periferici dalle reti ecologiche comunali, a detrimento della vivibilità di tali aree.**

**Morfologia delle aree interne agli isolati: l'obbligo di mantenimento delle altezze degli edifici preesistenti per le aree interne agli isolati, se da un lato tutela l'assetto consolidato, dall'altro disincentiva la demolizione di volumi estesi (es. capannoni, incongrui da un punto di vista paesaggistico e funzionale) per liberare suolo e incrementare le aree verdi.**

**Tale norma, inoltre, potrebbe indurre i proponenti a concentrare le volumetrie sui fronti strada, con una conseguente riduzione della permeabilità visiva e del soleggiamento dello spazio pubblico.**

**Procedure per gli interventi di rigenerazione: l'imposizione di un piano attuativo anche per interventi di minore entità (sotto i 20.000 mq) in caso di scostamento dalle norme morfologiche, rischia di appesantire l'iter procedurale e disincentivare gli interventi di rigenerazione diffusa, ostacolando in modo indiretto la tempestiva messa in sicurezza e la riqualificazione ambientale dei tessuti urbani più critici.**

Considerando che lo stesso Rapporto Preliminare individua tra i propri obiettivi fondanti la tutela del suolo, l'adattamento ai cambiamenti climatici e la promozione di modelli di sviluppo sostenibili, si ritiene che le ricadute delle norme sopra descritte necessitino di un esame più approfondito.
Alla luce di quanto esposto,
SI CHIEDE FORMALMENTE
che l'Autorità Competente assoggetti la variante in oggetto alla procedura ordinaria di VAS.
Si richiede pertanto la redazione di un Rapporto Ambientale completo e l'avvio della conseguente fase di consultazione pubblica, al fine di consentire una valutazione esaustiva degli impatti sul territorio e sull'ambiente urbano.

Ringraziando, trasmetto i più cordiali saluti,

Il Presidente di Laboratorio Ambiente Onlus
Stefano Apuzzo
[redacted]



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

CONSULTAZIONE PUBBLICA

CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

# Consultazione sul procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS della variante parziale alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente PGT del Comune di Milano

**Comune di Milano**

11 settembre 2026

Comune di Milano - Prot. 14/09/2026.0513162.E. -

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

## PREMESSE

Il 24 luglio scorso è stato pubblicato il Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS della variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del PGT (di seguito, la "Variante"). Pur essendo stata avviata la procedura, il testo delle nuove norme non risulta ancora disponibile. Le osservazioni contenute nel presente documento si basano quindi sulla relazione illustrativa, dalla quale emergono già gli indirizzi con cui il Comune intende regolare l'attività edilizia a Milano.

Oggi è ampiamente condivisa l'esigenza di regole chiare, stabili ed efficienti, che favoriscano i processi di rigenerazione urbana. La proposta di Variante sembrerebbe tuttavia muoversi secondo un diverso indirizzo, con il rischio di rendere tali processi più difficoltosi. Dalla relazione illustrativa emerge infatti una disciplina più rigida, che potrebbe rimettere in discussione aspettative ormai consolidate. Numerosi interventi verrebbero inoltre subordinati a procedure articolate e onerose, i cui tempi di conclusione risultano già oggi spesso lunghi.

Ciò potrebbe accentuare le difficoltà che il settore immobiliare milanese sta già attraversando. Ne potrebbero risentire la qualità della vita dei cittadini e l'attrattività della città. Potrebbe inoltre ridursi la possibilità di ampliare l'offerta di case e uffici di qualità a prezzi accessibili.

Stante l'assoluta rilevanza quantitativa e qualitativa delle modifiche alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole (che Assoimmobiliare ritiene nettamente peggiorative), si prospetta quindi come limitativa e critica la sottoposizione della Variante alla mera verifica di assoggettabilità a VAS, quando invece si ritiene che l'entità delle modifiche introdotte alla disciplina urbanistica e edilizia comunale debba più correttamente essere assoggettata a VAS piena (e non a mera verifica di assoggettabilità).

Si tratta di un profilo assai rilevante che potrebbe incidere anche sulla legittimità dell'intera Variante e che pertanto suggeriamo di modificare (a tutela di codesta Amministrazione Comunale), appunto effettuando una VAS piena per le modifiche al PGT in itinere.

Di seguito, in sintesi, le principali novità della Variante al PGT sinteticamente esposte nella presente parte introduttiva e che saranno approfondite e oggetto di specifiche osservazioni nei più dettagliati paragrafi che seguono.

### Nuove regole morfologiche

Viene introdotta la nuova "Area Interna Agli Isolati" (AIAI), una fascia di 20 metri al contorno degli isolati entro cui la costruzione in altezza e le distanze tra gli edifici sono regolate incrociando le ordinarie regole morfologiche che vengono apparentemente confermate, inclusa quella sui cortili.

Occorre attendere la precisa formulazione delle norme, ma il timore è l'introduzione di una nuova griglia limitativa degli interventi edilizi privati - estranea tanto alle regole del codice civile sulle distanze, quanto alla legislazione urbanistica - idonea a creare ulteriore incertezza interpretativa e applicativa.

### Deroghe morfologiche

La Commissione per il Paesaggio perderà la competenza ad autorizzare le deroghe alle regole morfologiche. La decisione sarà rimessa in ultima istanza alla Giunta Comunale, poiché risulta addirittura dall'impianto emergente dalla Relazione alla Variante, che tutti gli interventi in deroga



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

morfologica, dovranno essere preceduti dall'approvazione di un piano attuativo o (in casi residuali) dal rilascio di un permesso di costruire convenzionato, entrambi di competenza della Giunta.

Si tratta di una scelta particolarmente critica (come si vedrà anche nel punto successivo), perché le deroghe morfologiche riguardano nella quasi totalità dei casi aspetti progettuali circoscritti o la possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia anche limitati, anziché di risanamento conservativo.

Tanti interventi privi di incremento volumetrico e incapaci di modificare l'assetto urbanistico dell'isolato saranno così assoggettati alla lunga e complessa procedura del piano attuativo, senza che ricorrano ne ricorrano i presupposti urbanistici e di legge.

**Piani attuativi**

Nella Variante, il piano attuativo sembrerebbe passare da strumento riservato a ipotesi specifiche a modalità ordinaria di intervento. Ciò varrebbe anche per interventi edilizi privi di rilevanza urbanistica. Il piano attuativo verrebbe infatti richiesto per quasi tutti gli interventi in discostamento morfologico, comprese ristrutturazioni edilizie di portata limitata e interventi di risanamento accompagnati da un cambio di destinazione d'uso.

Questa impostazione solleva alcune preoccupazioni. Attualmente l'approvazione di un piano attuativo richiede in media circa tre anni e mezzo. È difficile ipotizzare una riduzione di questi tempi, soprattutto a fronte del prevedibile aumento delle istanze che deriverebbe dall'estensione dell'obbligo ai casi di discostamento morfologico. Il rischio è un ulteriore rallentamento degli interventi di rigenerazione urbana.

Si rileva inoltre che nella Variante l'obbligo di piano attuativo sarebbe legato al solo discostamento morfologico. Risulterebbe così svincolato dai presupposti dimensionali previsti dall'art. 41-quinquies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, che lo prescrive per le nuove costruzioni con volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile o con altezze superiori a 25 metri.

L'estensione dell'obbligo a ipotesi non contemplate dalla legge urbanistica potrebbe esporre la Variante a profili di criticità sul piano della legittimità. In ogni caso, potrebbe alimentare ulteriormente il contenzioso amministrativo, già oggi significativo.

Va considerato, infine, che il nuovo obbligo si aggiungerebbe alle ipotesi in cui, secondo l'orientamento della Procura, non sarebbe possibile procedere con titolo edilizio diretto. Si tratta di un orientamento ancora da verificare in sede giudiziale. In questo contesto, l'introduzione di ulteriori casi di piano attuativo non appare necessaria.

**Studentati convenzionati**

Gli studentati non potranno più assolvere per intero all'obbligo di ERS (40% della SL residenziale) prevista per le nuove costruzioni su aree superiori a 10.000 mq e per i cambi d'uso residenziali eccedenti i 10.000 mq. Inoltre, almeno il 30% dei posti letto dovrà garantire tariffe da normativa al diritto allo studio (meno di 300 euro anno).

Con tale modifica, la sostenibilità economico - finanziaria dell'intervento sarebbe fortemente compromessa, così come verrebbe meno la fattibilità degli studentati costituenti servizi privati di



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

interesse generale (cd. SPIG), a cui il comune riconosceva quote di SL aggiuntiva. Per essi è coerente attendersi condizioni tariffarie ancora più insostenibili.

**Cambi di destinazione d'uso**

La Variante fa vacillare uno dei capisaldi positivi del vigente PGT, ossia il principio dell'indifferenza funzionale: il cambio d'uso da autorimessa (anche se dotata di SL) a qualsiasi altra destinazione, sarà vietato. Gli altri mutamenti di destinazione sono soggetti a piano attuativo se in scostamento alle deroghe morfologiche.

## 1. LA PORTATA DELLA VARIANTE

Il Rapporto preliminare presenta la proposta come una modifica asseritamente circoscritta delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, prospettandola come un intervento di carattere prevalentemente regolamentare e, conseguentemente, escludendo che essa sia suscettibile di produrre effetti ambientali significativi.

Tale impostazione non trova tuttavia riscontro nel contenuto della variante quale emerge dalla stessa sintesi riportata nel capitolo 2 del Rapporto preliminare. Dalla documentazione pubblicata risulta infatti una revisione che incide su numerosi istituti fondamentali della disciplina urbanistica comunale, riguardanti, tra l'altro:

- la disciplina morfologica degli interventi e il sistema delle deroghe (artt. 5, 19, 21 e 23 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole);
- i casi di ricorso al piano attuativo e al permesso di costruire convenzionato (art. 13 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole);
- i mutamenti di destinazione d'uso (art. 8 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole);
- le modalità di calcolo e conferimento della dotazione di servizi (artt. 7 e 11 delle Norme di attuazione, rispettivamente, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi);
- l'offerta di edilizia residenziale sociale e di residenze universitarie (art. 9 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole);
- la disciplina degli interventi di demolizione e ricostruzione (art. 6 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole).

Le modifiche prospettate appaiono pertanto destinate ad incidere non soltanto sul contenuto di singole disposizioni delle Norme di Attuazione, ma sulle modalità stesse attraverso cui il Piano di Governo del Territorio governerà le future trasformazioni urbane.

### 1.1 Un diverso modello di governo delle trasformazioni

Dalla descrizione contenuta nel Rapporto preliminare emerge un'impostazione orientata a ridurre gli spazi di flessibilità della disciplina vigente mediante il rafforzamento dei vincoli morfologici e la significativa estensione delle ipotesi nelle quali gli interventi vengono assoggettati a procedimenti urbanistici più complessi.

Particolarmente significativa appare, in tale contesto, la disciplina delle "Aree interne agli isolati" (art. 4 e art. 5 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole), che, per come descritta nel Rapporto



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

preliminare, appare destinata ad assoggettare ad un regime notevolmente più restrittivo una parte estremamente ampia del territorio urbanizzato, incidendo non soltanto sugli interventi maggiormente trasformativi, ma anche su numerosi interventi edilizi diretti e su interventi conservativi o comunque caratterizzati da limitate modificazioni dell'assetto edilizio esistente.

Pur rientrando tali scelte nell'ampia discrezionalità pianificatoria dell'Amministrazione, esse delineano un modello di governo delle trasformazioni significativamente diverso da quello posto alla base del vigente Piano, fondato su un più intenso ricorso a valutazioni discrezionali e su una generale riduzione degli spazi di operatività degli strumenti edilizi ordinari.

**1.2. Il ruolo del piano attuativo**

In tale prospettiva assume particolare rilievo la significativa estensione delle ipotesi nelle quali gli interventi edilizi vengono subordinati all'approvazione di un piano attuativo, anche per interventi con Superficie Territoriale inferiore alla soglia dei 20.000 mq, in presenza di scostamento dalle indicazioni morfologiche di cui agli articoli relativi a NAF, ARU e ADR.

Tradizionalmente tali strumenti trovano giustificazione in presenza di trasformazioni urbanistiche caratterizzate da una particolare complessità, tali da richiedere una disciplina unitaria dell'ambito, la redistribuzione degli standard o la realizzazione coordinata delle opere di urbanizzazione. Dalla descrizione contenuta nel Rapporto preliminare emerge invece un diverso approccio, nel quale il ricorso al piano attuativo sembra conseguire automaticamente al mero discostamento dalle prescrizioni morfologiche, anziché essere riservato agli interventi che, per la loro effettiva complessità o incidenza urbanistica, richiedano una pianificazione di dettaglio.

L'effetto della disciplina prospettata è quindi quello di spostare il baricentro del sistema urbanistico dal titolo edilizio diretto verso piani attuativi caratterizzati da un maggiore grado di complessità procedimentale, anche nei casi in cui abbiano calibro molto ridotto dal punto di vista urbanistico.

Anche sotto tale profilo, la variante appare destinata a modificare il modello di attuazione del vigente PGT.

Ulteriore aspetto riguarda la previsione dell'art. 13 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole (pag. 18 del documento preliminare – Permesso di costruire convenzionato / Piano Attuativo).

Il dubbio riguarda il terzo "bullet point" del Rapporto preliminare, ove si legge: "*Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) per interventi aventi una ST inferiore a 20.000 m1, che prevedono il superamento dei 25 metri di altezza e/o della densità fondiaria di 3mc/mq dell'Area Edificabile in conformità alle indicazioni morfologiche qualora l'altezza massima dei nuovi edifici non superi l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti all'interno dell'isolato oggetto dell'intervento e degli isolati immediatamente adiacenti*"

Risulta in particolare, non chiarito, se:

- il "*non superamento dell'altezza*" sia da intendersi come indicazione ambientale rispetto all'altezza prevalente nel contesto o se venga richiesta una verifica puntuale su ciascun edificio in ogni punto, derivandone che l'altezza non possa superare quella più restrittiva tra l'edificio in quel punto e gli edifici circostanti;



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

- la definizione di "isolati immediatamente adiacenti" appare generica e foriera di incertezze applicative.[1]

### 1.3. L'assenza di verifica rispetto alla VAS del vigente PGT

Le considerazioni che precedono evidenziano come la variante non possa essere qualificata quale mera modifica regolamentare delle Norme di Attuazione, ma introduca un diverso modello di governo delle trasformazioni urbane. Assume in tale prospettiva rilievo dirimente l'assenza di qualsiasi confronto, nel Rapporto preliminare, con la Valutazione Ambientale Strategica che ha accompagnato l'approvazione del vigente Piano di Governo del Territorio.

La VAS del vigente PGT ha infatti valutato gli effetti ambientali di un Piano fondato su un determinato modello di attuazione delle trasformazioni urbane, ed è proprio tale modello che la variante è destinata a modificare. Il criterio di cui al punto 1, lettera a), dell'Allegato II della Direttiva 2001/42/CE — richiamato dallo stesso Rapporto preliminare al § 1.2 — impone di valutare «in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività... anche attraverso la ripartizione delle risorse»: criterio che riguarda precisamente le regole procedimentali di attuazione, non soltanto la localizzazione o la quantità delle previsioni edificatorie.

L'assenza di nuova capacità edificatoria e di modifiche cartografiche potrebbe non essere, di per sé, sufficiente a ritenere la Variante ambientalmente neutra. Sarebbe stato opportuno verificare se il diverso assetto regolatorio possa incidere sugli effetti ambientali già valutati nella VAS del PGT vigente. In alternativa, si sarebbero potute illustrare, con un'adeguata istruttoria, le ragioni per cui quella valutazione possa ritenersi ancora idonea a ricomprendere anche gli effetti della Variante.

Dalla documentazione disponibile non risulta che tale verifica sia stata svolta. Il Rapporto preliminare afferma l'assenza di effetti ambientali significativi, ma non sembrerebbe confrontarsi con il quadro valutativo posto a base del PGT vigente. Non sembrerebbe inoltre esplicitare il percorso logico e istruttorio che consentirebbe di ritenere ancora attuali le conclusioni della VAS, nonostante il mutamento delle regole di attuazione del Piano.

## 2. CRITICITÀ VALUTATIVE NEL RINVIO ALLA FASE DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il Rapporto preliminare, al § 5.1, giustifica la genericità delle proprie valutazioni ambientali richiamando la circostanza che le stesse "potranno trovare appropriata declinazione e miglior approfondimento nella fase di pianificazione attuativa e progettazione delle opere edilizie". Tale rinvio presuppone, perché sia effettivamente idoneo a colmare le carenze istruttorie del presente procedimento, che nella fase attuativa richiamata si svolga una autonoma e puntuale valutazione ambientale sito-specifica.

In primo luogo, il Rapporto preliminare non chiarisce per quali fattispecie di piano attuativo, tra quelle ridefinite dall'art. 13 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole, sia effettivamente prevista una

[1] Inoltre, in relazione a disposizioni di dettaglio, osserviamo la incertezza interpretativa di cui all'Art. 5 (pagina 14 del documento preliminare, terzo paragrafo), relativamente alla nuova definizione di "*Area Interna a isolati".* Risulta quindi necessario sia confermato che – come per i cortili – gli spazi pubblici rilevanti ai fini della nuova normativa siano anche quelli di progetto, nel senso che se il progetto prevede uno spazio pubblico, questo concorra con gli spazi pubblici preesistenti, ai fini della norma sull'area interna a isolati



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

autonoma verifica di assoggettabilità a VAS o una VAS, e per quali, viceversa, il procedimento si esaurisca in una valutazione di conformità urbanistica priva di autonomo apprezzamento ambientale.

In secondo luogo, il rinvio alla fase attuativa non potrebbe in alcun modo riguardare le fattispecie per cui la stessa variante prevede il ricorso al permesso di costruire convenzionato: trattandosi di titolo abilitativo e non di un piano o programma, il PdCC non è di per sé soggetto ad alcuna procedura di VAS o di verifica di assoggettabilità. Per tali interventi, che pure includono, per espressa previsione della variante, i casi di demolizione e ricostruzione anche in discostamento dalle indicazioni morfologiche, il rinvio alla fase attuativa richiamato dal Rapporto preliminare risulta quindi privo di qualsiasi effettivo contenuto valutativo in sede ambientale.

Ma anche qualora una parte dei nuovi piani attuativi fosse successivamente assoggettata a verifica di assoggettabilità o a VAS, tale circostanza non sarebbe comunque idonea a colmare le carenze del presente procedimento. La variante interviene infatti a monte, modificando in via generale i presupposti di ricorso agli strumenti attuativi e ridefinendo il modello attraverso il quale il PGT governa le trasformazioni urbane. È proprio questa scelta pianificatoria generale a dover essere valutata nella presente sede.

Le eventuali valutazioni ambientali riferite ai singoli piani attuativi potranno infatti prendere in considerazione esclusivamente gli effetti dei rispettivi interventi, ma non gli effetti cumulativi derivanti dalla complessiva modifica del sistema di attuazione del Piano. La progressiva estensione del ricorso agli strumenti attuativi, inoltre, determina una sostanziale parcellizzazione delle valutazioni ambientali, che non può sostituire la verifica unitaria degli effetti della variante, propria della VAS del Piano.

Ne consegue che l'estensione delle ipotesi di ricorso al piano attuativo e al permesso di costruire convenzionato, lungi dal costituire una garanzia di maggior presidio ambientale rispetto al titolo edilizio diretto ordinario, comporta piuttosto la sottrazione di un numero significativo di interventi trasformativi a qualsivoglia autonoma valutazione ambientale, rendendo ancor più necessario che tale valutazione sia condotta a monte, in sede di verifica di assoggettabilità della variante.

## 3. POTENZIALI EFFETTI AMBIENTALI INDIRETTI DELLA VARIANTE

Le modifiche illustrate nelle Premesse hanno un tratto comune, che ne costituisce anche il principale limite ai fini della presente verifica: agiscono sistematicamente sulle condizioni procedimentali attraverso cui le trasformazioni urbane possono essere realizzate, ampliando le ipotesi di ricorso al piano attuativo e al permesso di costruire convenzionato e riducendo corrispondentemente gli spazi di operatività del titolo edilizio diretto. È da tale incremento di complessità procedimentale — del quale, come si dirà, il Rapporto preliminare non fornisce una motivazione coerente — che derivano gli effetti ambientali indiretti di seguito illustrati, integralmente pretermessi dalla valutazione.

Sul piano degli effetti, l'allungamento dei tempi e l'aggravio dei procedimenti conseguenti all'estensione delle fattispecie soggette a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato possono comprometterne la sostenibilità economica, con possibile riduzione della concreta possibilità di attuare interventi di recupero e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, in particolare quelli di dimensioni medio-piccole che costituiscono una componente rilevante dei processi di rigenerazione diffusa del tessuto urbano. In una realtà urbana della complessità di Milano, caratterizzata da un patrimonio edilizio estremamente eterogeneo e da un elevato numero di interventi puntuali di recupero, un generalizzato irrigidimento della disciplina potrebbe determinare un significativo



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

rallentamento dei processi di rigenerazione, con ricadute suscettibili di riflettersi sul recupero degli immobili degradati, sulla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente e, più in generale, sul perseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale.

Su un primo piano, tale scelta risulta priva di giustificazione esterna: l'incremento generalizzato della complessità procedimentale è, tra l'altro, di difficile coordinamento con l'evoluzione della legislazione regionale degli ultimi anni, orientata a favorire la rigenerazione urbana mediante strumenti progressivamente più semplici e prevedibili, quale il permesso di costruire convenzionato disciplinato dall'art. 14, comma 1-bis, della L.R. n. 12/2005 — proprio lo strumento che, per le ragioni esposte al capitolo 2, la variante estende a un numero maggiore di fattispecie senza tuttavia introdurre alcuna autonoma valutazione ambientale per gli interventi ivi ricondotti.

Su un secondo e più radicale piano, la scelta risulta priva di coerenza anche sul versante interno, ossia rispetto alla stessa ricostruzione del fenomeno posta dal Rapporto preliminare a fondamento dell'irrigidimento della disciplina. Nella Premessa si afferma infatti che il ricorso esteso alle possibilità di deroga e agli strumenti di semplificazione procedimentale avrebbe introdotto elementi di "disordine" nello sviluppo del contesto edilizio e urbano della città, individuando in tale fenomeno una delle principali ragioni dell'intervento normativo.

Il ricorso esteso alle possibilità di deroga e agli strumenti di semplificazione procedimentale costituisce, con ogni evidenza, non la causa ma l'effetto di un fattore diverso e pregresso, ossia l'eccessiva durata, complessità e aleatorietà dei procedimenti ordinari: è proprio l'onerosità di questi ultimi ad aver indotto un ricorso sistematico agli strumenti di semplificazione e alle deroghe, quale reazione a un sistema autorizzatorio non più adeguato alle esigenze di trasformazione del patrimonio edilizio esistente. Il Rapporto preliminare non fornisce alcun approfondimento o istruttoria su tale alternativa lettura del fenomeno, né spiega le ragioni per le quali un generalizzato aggravio procedimentale, anziché una razionalizzazione dei tempi e delle condizioni di certezza applicativa dei procedimenti ordinari, costituisca la risposta più idonea alla criticità riscontrata.

Se questa è la reale dinamica causale, un sensibile irrigidimento delle procedure ordinarie come quello proposto non è certo idoneo a rimuoverne la causa, ma rischia piuttosto di aggravarla: esso non elimina l'esigenza di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, ma la lascia sostanzialmente insoddisfatta attraverso i canali ordinari. È ragionevole aspettarsi che sistemi autorizzatori caratterizzati da un elevato grado di complessità non eliminino affatto le criticità connesse alle trasformazioni urbane, ma tendano piuttosto a trasferirle sul piano procedimentale e interpretativo, favorendo un progressivo ampliamento dell'ambito applicativo degli istituti di semplificazione quale risposta alle inefficienze del sistema autorizzatorio ordinario. L'aggravamento delle procedure non determina quindi necessariamente un più efficace governo delle trasformazioni urbane, ma può tradursi in maggiore incertezza applicativa, incremento del contenzioso e rallentamento degli interventi di rigenerazione — esiti opposti a quelli che la variante intende conseguire.

Sotto entrambi i profili sopra illustrati, dunque, la scelta di irrigidire la disciplina urbanistica non risulta sorretta da adeguata istruttoria e motivazione; e proprio per questo il Rapporto preliminare non ha considerato gli effetti indiretti, anche significativi, che tale scelta è suscettibile di produrre sulle componenti ambientali. In tale prospettiva, la variante appare suscettibile di incidere, quantomeno, sui seguenti profili, nessuno dei quali risulta oggetto di valutazione nel Rapporto preliminare:

- la quantità degli interventi di recupero e sostituzione del patrimonio edilizio esistente concretamente realizzabili;
- i tempi medi necessari per l'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana;



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

- la sostenibilità economico-finanziaria degli interventi di recupero del patrimonio edilizio degradato;
- la realizzazione degli interventi di bonifica ambientale frequentemente connessi ai processi di trasformazione urbana;
- la sostituzione degli edifici maggiormente energivori con costruzioni caratterizzate da più elevati livelli di efficienza energetica;
- l'offerta di edilizia residenziale sociale e di strutture destinate alla residenza universitaria (art. 9 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole);
- più in generale, il conseguimento degli obiettivi di rigenerazione urbana, riduzione del consumo di suolo e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente perseguiti dal vigente PGT e dalla legislazione regionale.

Si tratta, in definitiva, di effetti che non derivano dall'attribuzione di nuova capacità edificatoria, bensì da un aggravio procedimentale privo di adeguata giustificazione, unito — per le ragioni esposte al capitolo 2 — alla sottrazione di un numero rilevante delle trasformazioni così incentivate a qualsiasi autonomo vaglio ambientale. Proprio per tale ragione essi avrebbero dovuto costituire oggetto di specifica valutazione nell'ambito della verifica di assoggettabilità.

## 4. GLI EFFETTI AMBIENTALI DELLE SPECIFICHE MODIFICHE NORMATIVE

Alle criticità di carattere sistemico illustrate nei capitoli precedenti si aggiungono gli effetti che alcune delle specifiche modifiche normative prospettate sono suscettibili di produrre direttamente sulle componenti ambientali.

Dall'approvazione del vigente PGT del 2019, l'Amministrazione comunale ha compiuto scelte importanti che hanno condotto, in linea con gli obiettivi e con la normativa europea, nazionale e regionale, alla definizione di nuovi standard ambientali per gli interventi di trasformazione del territorio, incentivando, anche attraverso premialità di tipo volumetrico, il ricorso a sistemi tecnologici e a soluzioni progettuali avanzate.

Tali misure sono state orientate, in particolare, alla riduzione delle emissioni di gas serra e del fabbisogno energetico degli edifici, al recupero circolare dei materiali, alla rinaturalizzazione delle superfici orizzontali e verticali, al miglioramento del drenaggio delle acque e del microclima urbano e al recupero della biodiversità.

La proposta di variante normativa sembra, sotto diversi profili, modificare tale impostazione, introducendo misure suscettibili di produrre effetti sulla sostenibilità nelle sue componenti ambientale, sociale ed economica.

I principali contenuti della variante rilevanti sotto tale profilo possono essere sintetizzati nei seguenti:

- concentrazione, nel rispetto dei limiti definiti dalle norme e della lettura del contesto, delle volumetrie nella fascia di 20 metri dal confine tra spazio pubblico e privato;
- maggiore applicabilità del piano attuativo rispetto all'utilizzo dei titoli diretti e convenzionati;
- previsione di dotazioni di parcheggi privati anche per funzioni poste in ambiti caratterizzati da elevata accessibilità pedonale;
- limitazione al 10% della SL della possibilità di insediare servizi privati di interesse generale, salvi i casi specificamente individuati dalla Giunta.



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

Considerate nel loro insieme, tali misure sono suscettibili di produrre impatti negativi su diverse componenti ambientali, che il Rapporto preliminare avrebbe dovuto specificamente prendere in considerazione.

Di seguito vengono pertanto illustrati quelli che sono, a nostro avviso, i principali effetti potenziali sulle componenti energia, suolo, acque, biodiversità, paesaggio, aria e clima, rumore, mobilità, salute e qualità della vita e aspetti sociali.

**4.1. Aree interne agli isolati, riqualificazione energetica, suolo e paesaggio**

Con l'introduzione della nuova classificazione delle "Aree interne agli isolati" viene significativamente limitata – e, in numerose fattispecie, impedita – la possibilità di localizzare diritti volumetrici nelle aree poste oltre i 20 metri dal confine con lo spazio pubblico, indipendentemente dalla presenza di un cortile, nei NAF, nei Tessuti a cortina e negli ARU di cui alla lett. a. del comma 2 dell'art. 23 e, per i Tessuti a impianto aperto, la Città Giardino e gli ARU di cui alla lett. b. del comma 2 dell'art. 23, nell'intera area libera o parzialmente occupata da costruzioni interna all'isolato.

Tale previsione è suscettibile di incidere direttamente sull'effettiva utilizzabilità degli incentivi, anche di tipo volumetrico, previsti a livello nazionale, regionale e comunale per la riqualificazione energetica degli edifici. La difficoltà o impossibilità di collocare le volumetrie premiali può infatti ridurne significativamente la funzione incentivante e, conseguentemente, disincentivare interventi finalizzati non soltanto alla realizzazione di edifici maggiormente efficienti sotto il profilo della componente energia, ma anche all'installazione di impianti più performanti sotto il profilo delle emissioni in atmosfera, con effetti sulla componente aria e clima.

La possibilità di accedere ai bonus volumetrici rischia dunque di non costituire più un reale incentivo alla rigenerazione qualora le relative volumetrie risultino difficilmente collocabili, se non conservando le altezze degli edifici preesistenti.

La conservazione delle altezze degli edifici preesistenti nelle "Aree interne agli isolati" – che interessano una parte estremamente ampia dei tessuti urbani – può comportare inoltre il mantenimento di edifici sviluppati prevalentemente in orizzontale, limitando la possibilità di liberare suolo e, conseguentemente, di:

- depavimentare superfici attualmente costruite o impermeabilizzate, con effetti sulle componenti suolo, clima e acque;
- realizzare parti della rete verde e della rete ecologica comunale, con effetti sulla biodiversità e sulle reti verdi;
- realizzare aree verdi e piantumate, con effetti sulle componenti clima, qualità dell'aria e paesaggio.

D'altro canto, la possibilità di concentrare i diritti volumetrici derivanti dalla riqualificazione energetica e/o dal recupero del patrimonio dismesso nella prima fascia di 20 metri dal confine con lo spazio pubblico può determinare una generalizzata densificazione dei fronti stradali, in particolare nei contesti caratterizzati dalla presenza di edifici di altezza significativa. Ne possono derivare fenomeni di ombreggiamento dei marciapiedi e delle strade, particolarmente rilevanti nei mesi invernali, con possibili rilevanti ricadute sulla qualità, vivibilità e piacevolezza dello spazio pubblico e, quindi, sulle componenti salute e benessere e paesaggio.



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

### 4.2. Estensione del ricorso al piano attuativo e rigenerazione del patrimonio edilizio

Effetti analoghi di disincentivazione della riqualificazione e della sostituzione del patrimonio edilizio esistente possono derivare dalle disposizioni della variante che prevedono un significativo ampliamento del ricorso al piano attuativo in luogo del titolo edilizio diretto o convenzionato.

Come già illustrato nei capitoli precedenti, l'incremento della complessità procedimentale può incidere sulla concreta fattibilità degli interventi di rigenerazione e, per questa via, su tutte le componenti ambientali interessate dai processi di sostituzione e riqualificazione del patrimonio edilizio.

Va inoltre ricordato che la rigenerazione urbana mediante la sostituzione o la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente è riconosciuta quale obiettivo di interesse pubblico già a partire dal decreto-legge n. 70/2011, convertito dalla legge n. 106/2011, quale strumento volto al recupero della qualità urbana, ambientale e sociale e al miglioramento della salute e del benessere dei cittadini. Anche sotto tale profilo vengono quindi in rilievo potenziali effetti sulla componente salute e popolazione, che il Rapporto preliminare non prende specificamente in considerazione.

### 4.3. Parcheggi privati, mobilità, aria e rumore

Per quanto riguarda le componenti mobilità, aria e rumore, dalla proposta di variante normativa sembra emergere che le funzioni commerciali siano esentate dal reperimento di parcheggi privati per la sola quota aggiuntiva rispetto a quella dovuta per legge, rimanendo quindi ferma la dotazione prevista dalla normativa nazionale (art. 41 sexies della L. n. 1150/1942), indipendentemente dalla localizzazione delle funzioni commerciali rispetto all'accessibilità pedonale e mediante trasporto pubblico.

Tale previsione merita di essere specificamente valutata rispetto all'obiettivo di riduzione del traffico veicolare. La disponibilità di parcheggi costituisce infatti uno dei fattori suscettibili di incidere sull'utilizzo dell'automobile privata e, conseguentemente, sui flussi di traffico urbano. La previsione di dotazioni di parcheggi indipendentemente dal livello di accessibilità mediante modalità alternative di trasporto può pertanto produrre effetti sulle componenti mobilità, qualità dell'aria e rumore, oltre che sull'occupazione di suolo.

### 4.4. Servizi privati di interesse generale, aspetti sociali e qualità della vita

Infine, la previsione di un limite massimo ordinario del 10% della SL destinabile a servizi privati di interesse generale (SPIG), salvi i casi specificamente individuati dalla Giunta, è suscettibile di produrre effetti sulle componenti sociali e sulla qualità della vita.

Gli SPIG, ai sensi dell'art. 4 del Piano dei Servizi, comprendono infatti strutture e attività gestite da soggetti privati che offrono prestazioni utili al miglioramento della vita della comunità. La predeterminazione di una quota massima standard, non necessariamente correlata ai fabbisogni effettivi della popolazione insediata nello specifico contesto territoriale, può pertanto limitare la possibilità di rispondere a tali fabbisogni, con potenziali ricadute sulle componenti benessere e qualità della vita.

Le considerazioni che precedono evidenziano quindi come specifiche disposizioni della variante siano suscettibili di produrre effetti su una pluralità di componenti ambientali, sociali e territoriali. Tali effetti avrebbero dovuto costituire oggetto di una specifica analisi nell'ambito del Rapporto preliminare,



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

anziché essere assorbiti nella generale affermazione della natura prevalentemente normativa della variante e della conseguente assenza di effetti ambientali significativi.

## 5. INADEGUATEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE MESSA A DISPOSIZIONE AI FINI DELLA PARTECIPAZIONE

Un ulteriore profilo di criticità riguarda la documentazione messa a disposizione nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità.

Trattandosi di una variante avente ad oggetto direttamente le Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, la conoscenza puntuale del testo delle modifiche costituisce un presupposto essenziale per consentire ai soggetti interessati di valutarne compiutamente la portata e i possibili effetti ambientali.

Il Rapporto preliminare contiene invece una sintesi delle modifiche prospettate che, per sua natura, non consente di ricostruire con sufficiente certezza il contenuto precettivo delle disposizioni che saranno introdotte, modificate o soppresse. In assenza del testo normativo della variante nella sua formulazione integrale, la valutazione delle relative conseguenze resta necessariamente affidata all'interpretazione della descrizione contenuta nel Rapporto preliminare, con il rischio che osservazioni e contributi siano formulati sulla base di una ricostruzione non coincidente con l'effettiva portata delle disposizioni proposte.

Tale carenza assume particolare rilievo proprio in considerazione della natura esclusivamente normativa della variante: diversamente da una variante cartografica o riferita a specifici ambiti territoriali, infatti, gli effetti delle modifiche prospettate possono essere compresi soltanto attraverso l'esame puntuale delle disposizioni e delle loro reciproche interazioni.

Ai fini di un'effettiva partecipazione al procedimento, sarebbe stato pertanto necessario mettere a disposizione il testo integrale della variante, preferibilmente anche in forma comparata con le disposizioni vigenti, così da consentire al pubblico e ai soggetti interessati di formulare contributi circostanziati sulla base dell'effettivo contenuto delle modifiche proposte.

## 6. CONCLUSIONI IN ORDINE ALLA NECESSITÀ DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Nel loro insieme, le considerazioni che precedono evidenziano alcune carenze nell'istruttoria e nella motivazione del Rapporto preliminare.

In particolare, la Variante inciderebbe in misura rilevante sul modello di governo e di attuazione delle trasformazioni urbane su cui si fonda il PGT vigente. Il Rapporto preliminare, tuttavia, non sembrerebbe verificare se la VAS che ha accompagnato l'approvazione del Piano possa ritenersi ancora idonea a ricomprendere gli effetti del nuovo assetto normativo.

A ciò si aggiungono due ulteriori profili. Il rinvio alla successiva fase attuativa potrebbe non garantire una valutazione ambientale per tutte le trasformazioni interessate, né una considerazione dei loro effetti complessivi e cumulativi. Inoltre, non risultano esaminati gli specifici effetti, diretti e indiretti, che le modifiche proposte potrebbero produrre sulle diverse componenti ambientali.

Questi aspetti assumono maggiore rilievo alla luce della documentazione disponibile. In assenza del testo integrale della Variante, non è possibile conoscere con sufficiente certezza il contenuto delle nuove norme. Di conseguenza, non se ne possono valutare compiutamente gli effetti né formulare contributi pienamente circostanziati.



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

La verifica di assoggettabilità serve ad accertare se vi siano elementi che rendono necessaria una valutazione ambientale completa. A tal fine non occorre dimostrare che gli impatti significativi esistano: è la loro assenza a dover essere adeguatamente sostenuta dall'istruttoria svolta.

Alla luce di quanto illustrato, il Rapporto preliminare non sembrerebbe elementi sufficienti a sostenere che la Variante sia priva di effetti ambientali significativi. Allo stato della documentazione disponibile, non sussistono quindi i presupposti per escludere la Variante dalla VAS.

Per queste ragioni, Assoimmobiliare chiede all'Autorità competente di disporre l'assoggettamento della Variante a VAS. Ciò consentirebbe un'analisi compiuta degli effetti diretti, indiretti e cumulativi delle modifiche proposte e il loro confronto con gli obiettivi ambientali e con il quadro valutativo del PGT vigente. Consentirebbe inoltre un'effettiva partecipazione al procedimento sulla base del testo integrale delle nuove disposizioni.



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

Investire SGR

Spett.le

Comune di Milano

Direzione Rigenerazione Urbana

Area Pianificazione Urbanistica Generale

Via Sile, n. 8

20151 – Milano

A mezzo PEC all'indirizzo pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it

**OGGETTO: Procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) riferita alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT).**

**Avviso di messa a disposizione Rapporto Preliminare Prot. 23/07/2026.0429454.I. -**

CONTRIBUTI PARTECIPATIVI

Comune di Milano - Prot. 14/09/2026.0513179.E.1 -

Il sottoscritto Andrea Colombrita, in qualità di procuratore speciale di **Investire SGR S.p.a.** (C.F. e P.IVA 06931761008), con sede legale in Roma, via Po, n. 16 ed uffici in Milano, Largo Donegani 2

**Premesso che**

- Investire SGR S.p.a. (in seguito anche solo "**Investire**") è società di gestione del risparmio che, nell'interesse di molteplici Fondi di investimento, opera castamente sul territorio e sugli immobili presenti in Comune di Milano, di proprietà dei Fondi medesimi, anche mediante progetti di sviluppo immobiliare e di rigenerazione urbana, preordinati alla riqualificazione e valorizzazione del relativo patrimonio immobiliare;
- Con deliberazione di Giunta comunale n. 1358 del 6 novembre 2025 è stata disposta la revoca, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 *quinquies* l. n. 241/1990 e smi, della propria precedente deliberazione n. 496

Investire SGR SpA
Sede legale e uffici : Via Po 16/a – 00198 Roma
Uffici : Largo Donegani 2 – 20121 Milano
Tel. 06 69629.1 (centralino unico) - Fax 06 69629.212
info@investiresgr.it - investiresgr@pec.investiresgr.it

Iscritta all'Albo matricola 50 - Cap. Soc. Euro 14.770.000 iv
Iscr. Reg. Imprese di Roma C.F. e P.IVA 06931761008
Società soggetta all'attività di direzione
e coordinamento di Banca Finnat Euramerica SpA
www.investiresgr.it

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

del 13 aprile 2023 *ed ha, contestualmente,* approvato le *Linee di indirizzo per l'avvio del procedimento di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente PGT*, nonché l'avvio del procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art.12, Titolo II, Parte II del D.Lgs.152/2006 e smi;

- avvalendosi delle facoltà partecipative di cui all'art. 13, comma 2, l.r. n. 12/2005, in data [•] dicembre 2025, Investire ha presentato i propri contributi partecipativi relativamente alla linea di indirizzo della variante normativa di "*Limitare ai soli procedimenti di pianificazione attuativa la possibilità di ammettere eventuali scostamenti dalle indicazioni morfologiche, presentando per tutti i tessuti una idonea e dettagliata relazione di confronto tra il contesto e il progetto*";
- con i citati contributi partecipativi, che vengono riallegati alla presente *sub all. 1)*, era stato come una sua generale applicazione potrebbe portare a problematiche attuative che comporterebbe una illogica limitazione alle possibilità di trasformazione e recupero/riqualificazione di immobili presenti sul territorio cittadino soprattutto in relazione agli edifici ricompresi nei NAF, in particolare laddove il discostamento fosse dovuto al superamento della categoria di intervento ammesso sull'immobile e tale differente attuazione non comportasse modifiche morfologiche dell'edificio esistente, giacché in tale fattispecie non vi sarebbe alcuna necessità di pianificazione urbanistica né per finalità propriamente urbanistiche (connesse ad urbanizzazioni, ridefinizioni di isolati etc.), né sotto il profilo del governo delle trasformazioni sotto il profilo dell'inserimento morfotipologico della costruzione;
- in data 23 luglio 2026, è stato pubblicato l'avviso di messa a disposizione del Rapporto Preliminare Ambientale redatto nell'ambito del sub-procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della variante normativa di PGT, a far data dal 24 luglio 2026 al 11 settembre 2026;
- il Rapporto Preliminare Ambientale conferma l'obiettivo posto dalle linee guida, indicando che la variante ammetterebbe il discostamento morfologico solo mediante ricorso a Piano Attuativo. In particolare, con riferimento ai NAF, si legge nel Rapporto Preliminare Ambientale: "*Per i Nuclei di Antica Formazione (NAF) - art. 19 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole e relativi commi - l'edificazione in tutto o in parte nella c.d. "Area interna agli isolati" dovrà essere di altezza inferiore o pari a quella dell'edificio preesistente e non è ammessa l'edificazione se l'area è priva di edifici; sul trasferimento dei diritti edificatori viene aggiunta la condizione che il trasferimento avvenga all'atto dell'utilizzazione degli stessi, mentre sarà possibile procedere con diversa attuazione delle previsioni morfologiche stabilite dalla norma esclusivamente*

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

*mediante pianificazione attuativa; il discostamento rispetto alle norme morfologiche non sarà più valutato dalla Commissione per il Paesaggio; vengono implementati i parametri già oggi richiesti per la redazione della relazione, contenente un'analisi tipo-morfologica e storica dell'ambito di riferimento, degli aspetti architettonici del manufatto e del rapporto tra quest'ultimo e l'intorno in cui si colloca*" (p. 14);

- inoltre, sempre il Rapporto Preliminare Ambientale riporta che: "*Il maggior controllo del discostamento morfologico rafforza inoltre l'orientamento verso il recupero e la valorizzazione, con ricadute positive in termini di tutela del patrimonio storico; analoghe considerazioni valgono anche per il paesaggio urbano consolidato, con riferimento alla limitazione delle altezze aggiuntive. Il controllo morfologico viene rafforzato mediante il ricorso a strumenti di pianificazione attuativa, riducendo la discrezionalità valutativa e garantendo maggiore certezza procedurale*" (p. 45);
- l'avviso di messa a disposizione precisa che entro il termine di messa a disposizione (11 settembre 2026, compreso) è ammessa la presentazione di contributi partecipativi scritti, con indicazione delle relative modalità;

tutto ciò premesso, avvalendosi delle facoltà partecipative relative al sub-procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, formula i seguenti

CONTIRBUTI PARTECIPATIVI

Come si è detto, il Rapporto Preliminare Ambientale conferma la linea di indirizzo contenuta nell'avvio del procedimento di variante secondo cui gli scostamenti morfologici saranno ammessi solo nell'ambito di procedimenti di pianificazione attuativa.

Tale previsione era già stata, come si è premesso, oggetto di specifici contributi partecipativi da parte dell'esponente che ne aveva evidenziato l'illogicità, soprattutto laddove il discostamento riguardasse semplicemente una differente attuazione, a motivo della attuazione di un intervento di categoria superiore rispetto a quella ammessa dal PGT con riferimento agli edifici ricompresi nei NAF.

Al riguardo, in questi casi ben potrebbe verificarsi il caso in cui l'intervento non comporti alcuna modifica morfologica dell'edificio.

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

Come già osservato, infatti l'introduzione di una simile generalizzata previsione e senza le dovute specificazioni dei casi che non hanno alcuna incidenza di carattere urbanistico e/o di significativa modifica morfologica comporterebbe una illogica limitazione ad una legittima facoltà contemplata dal PGT di differente attuazione degli interventi, anche laddove non vi sia alcuna ragione di sottoposizione dell'intervento a pianificazione attuativa.

In particolare, risulterebbe illogico introdurre una simile previsione con riferimento anche ad interventi meramente conservativi/di riqualificazione di edifici esistenti, senza che si dia luogo ad alcuna trasformazione urbanistica, ma vi sia uno scostamento morfologico invero preordinato anche alla necessità di garantire il raggiungimento di migliori condizioni di sicurezza salubrità degli edifici esistenti.

È questo il caso – a titolo di esempio – dell'ipotesi di scostamento morfologico contemplato dall'art. 19.4, laddove consente il passaggio ad altra categoria di intervento non contemplata per l'edificio ricadente in NAF.

Si tratta ad esempio del caso in cui per un edificio il PGT abbia ipotizzato interventi sino al risanamento conservativo, ma che per consentire interventi di miglioramento delle condizioni di sicurezza/salubrità/eliminazione di superfetazioni/ rettifiche di disallineamenti etc., il progetto venga necessariamente qualificato come ristrutturazione edilizia.

Ebbene, non avrebbe alcun senso e risulterebbe illogico impedire la possibilità di effettuare interventi su detti immobili di semplice ristrutturazione (senza demolizioni/ricostruzioni etc), per mere opere interne (pur comportanti il passaggio di categoria), che potrebbero in astratta ipotesi non avere neppure un impatto sull'esteriore aspetto oppure prevedere interventi modesti sull'esteriore aspetto e preordinati (come detto) a garantire la sicurezza/salubrità/efficientamento energetico degli edifici stessi.

Né avrebbe senso sottoporre tale tipologia di intervento alla pianificazione attuativa, giacché non vi sarebbe alcuna esigenza di natura urbanistica, neppure sotto il profilo di una valutazione di inserimento dell'edificio che – come detto – risulterebbe sostanzialmente confermato nei suoi tratti morfologici.

In sostanza, la generale previsione di limitazione delle possibilità di deroga morfologica salvo che mediante ricorso a pianificazione attuativa in tutti i casi di "scostamento morfologico" risulta illogica e contraria alle finalità di riqualificazione e rigenerazione connesse alle previsioni normative ed agli obiettivi di PGT cui si correla l'obiettivo di contenimento del consumo di suolo.

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

Sotto tale profilo, risulta intrinsecamente contraddittoria l'affermazione che si legge nel Rapporto Preliminare Ambientale secondo cui "*Il maggior controllo del discostamento morfologico rafforza inoltre l'orientamento verso il recupero e la valorizzazione, con ricadute positive in termini di tutela del patrimonio storico; analoghe considerazioni valgono anche per il paesaggio urbano consolidato, con riferimento alla limitazione delle altezze aggiuntive. Il controllo morfologico viene rafforzato mediante il ricorso a strumenti di pianificazione attuativa, riducendo la discrezionalità valutativa e garantendo maggiore certezza procedurale*" (p. 45).

Ed infatti la sottoposizione a pianificazione attuativa non avrebbe alcuna finalità di valorizzazione e di recupero del patrimonio esistente e del patrimonio storico, poiché è proprio questo il caso evidenziato dalla esponente, vale a dire la necessità di dar corso ad un recupero e riqualificazione (pur senza modifiche morfologiche significative) di edifici storici non più adeguati nelle caratteristiche rispetto alle normative ed esigenze connesse all'uso in essere (si pensi ad edifici terziari in immobili risalenti ai primi anni del XX secolo o anche precedenti), per la cui valorizzazione e riqualificazione si impongono interventi che (in base alle definizioni di legge) devono qualificarsi come ristrutturazione edilizia, mentre il PGT ammette interventi solo fino al risanamento conservativo. Valutazione questa che - però – non tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, ma del solo carattere estetico.

Ebbene in questo caso la sottoposizione a pianificazione attuativa per consentire interventi anche solo interni finalizzati a riqualificare l'edificio e ad adeguarlo alle normative vigenti (anche in termini di statica, sicurezza, accesso barriere architettoniche etc.) risulta contraddittoria ed illogica non avendo alcuna giustificata finalità di governo delle trasformazioni morfologiche, finendo invece per disincentivare interventi di recupero e riqualificazione di tali immobili molto frequenti soprattutto nel tessuto consolidato del NAF.

L'esponente suggerisce quindi di introdurre una disciplina specifica per tali casistiche, ammettendo direttamente tali tipologie di interventi e/o, in alternativa precisando che non trova applicazione l'obbligo di pianificazione attuativa in caso di "passaggio di categoria", contemplato dall'art. 19.4 NdA del PdR, non trattandosi in un "discostamento morfologico".

Al riguardo, infatti, si osservi che la finalità di tutela è comunque garantita dalla valutazione tecnico discrezionale dell'autorità preposta alla tutela del vincolo e/o dalla valutazione della relazione storico architettonica e motivazionale delle ragioni che giustificano l'attuazione con categoria superiore rispetto a quella contemplata dal PGT.

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

Inoltre, risulterebbe logico introdurre (sempre per il caso di interventi in NAF con passaggio di categoria ai sensi dell'art. 19.4) la previsione per cui – ove l'intervento abbia già acquisito una autorizzazione al "passaggio di categoria" – questo resti fermo anche per successive possibili varianti in corso d'opera, per le quali non si renda quindi più necessario l'ottenimento della valutazione circa la possibilità di attuazione di un intervento appartenente alla categoria di intervento già consentita dal titolo edilizio in essere.

*

Unitamente ai presenti contributi partecipativi vengono altresì trasmessi:

all. a) contributi partecipativi avvio procedimento variante normativa PGT;

all. b) documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

Con osservanza

Milano, 11 settembre 2025

Per Investire SGR S.p.a.

Dott. Andrea Colombrita

[redacted]

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

Investire SGR

Spett.le

Comune di Milano

Direzione Rigenerazione Urbana

Area Pianificazione Urbanistica Generale

Via Sile, n. 8

20151 – Milano

A mezzo PEC all'indirizzo pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it

**OGGETTO: Avvio del procedimento di parziale variante normativa delle norme di attuazione del piano delle regole e del piano dei servizi del vigente piano di governo del territorio (PGT), nonché avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi dell'art.12, titolo II, parte II del d.lgs..152/2006 e s.m.i.**

**CONTRIBUTI PARTECIPATIVI AI SENSI DELL'ART. 13, COMMA 2, L.R. N. 12/2005**

Comune di Milano - Prot. 14/09/2026.0513179.E.2 -

Il sottoscritto Alessandro Polenta, in qualità di Condirettore Generale di **Investire SGR S.p.a.** (C.F. e P.IVA 06931761008), con sede legale in Roma, via Po, n. 16/A ed uffici in Milano, Largo Donegani 2

**Premesso che**

- Investire SGR S.p.a. è società di gestione del risparmio che, nell'interesse di molteplici Fondi di investimento, opera castamente sul territorio e sugli immobili presenti in Comune di Milano, di proprietà dei Fondi medesimi, anche mediante progetti di sviluppo immobiliare e di rigenerazione urbana, preordinati alla riqualificazione e valorizzazione del relativo patrimonio immobiliare;
- Con deliberazione di Giunta comunale n. 1358 del 6 novembre 2025 è stata disposta la revoca, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 *quinquies* l. n. 241/1990 e smi, della propria precedente deliberazione n. 496 del 13 aprile 2023 *ed ha, contestualmente,* approvato le *Linee di indirizzo per l'avvio del procedimento*

Investire SGR SpA
Sede legale e uffici : Via Po 16/a – 00198 Roma
Uffici : Largo Donegani 2 – 20121 Milano
Tel. 06 69629.1 (centralino unico) - Fax 06 69629.212
info@investiresgr.it - investiresgr@pec.investiresgr.it

Iscritta all'Albo matricola 50 - Cap. Soc. Euro 14.770.000 iv
Iscr. Reg. Imprese di Roma C.F. e P.IVA 06931761008
Società soggetta all'attività di direzione
e coordinamento di Banca Finnat Euramerica SpA
www.investiresgr.it

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

*di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente PGT*, nonché l'avvio del procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art.12, Titolo II, Parte II del D.Lgs.152/2006 e smi;

- la predetta deliberazione di Giunta approvando le indicazioni per l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 19, commi 4 e 5, all'art. 21, comma 8 e all'art. 23, comma 4 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente. Nonché la possibilità, ai sensi dell'art. 13, comma 2, l.r. n. 12/2005, che chiunque abbia interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, può presentare suggerimenti e proposte in merito entro il termine di giorni 30 (trenta) dalla data di pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento (*entro quindi il 19 dicembre 2025*);
- la delibera ha indicato le linee di indirizzo dei contenuti della variante normativa, tra i quali vi è la seguente indicazione: "*d) Limitare ai soli procedimenti di pianificazione attuativa la possibilità di ammettere eventuali scostamenti dalle indicazioni morfologiche, presentando per tutti i tessuti una idonea e dettagliata relazione di confronto tra il contesto e il progetto*";

considerato che

- l'art. 13, comma 2, l.r. n. 12/2005 prevede che a seguito dell'avvio del procedimento di variante al PGT "*chiunque abbia interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, può presentare suggerimenti e proposte*";
- l'esponente nella citata posizione ritiene opportuno presentare i presenti contributi partecipativi con specifico riferimento alla citata linea di indirizzo d), relativa alle limitazioni alle possibilità di scostamenti morfologici, al fine di evidenziare come una sua generale applicazione potrebbe portare a problematiche attuative che comportererebbo una illogica limitazione alle possibilità di trasformazione e recupero/riqualificazione di immobili presenti sul territorio cittadino.

tutto ciò premesso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 2, l.r. n. 12/2005 e s.m.i., formula i seguenti

CONTIRBUTI PARTECIPATIVI

Come si è detto, la lett. d) delle linee di indirizzo dell'avvio del procedimento di variante prevede di introdurre una variante normativa che specifichi che consenta gli scostamenti morfologici solo nell'ambito

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

di procedimenti di pianificazione attuativa ("*Limitare ai soli procedimenti di pianificazione attuativa la possibilità di ammettere eventuali scostamenti dalle indicazioni morfologiche, presentando per tutti i tessuti una idonea e dettagliata relazione di confronto tra il contesto e il progetto*").

Occorre al proposito segnalare che l'introduzione di una simile generale previsione comporterebbe una illogica limitazione ad una legittima facoltà contemplata dal PGT, anche laddove non vi sia alcuna ragione di sottoposizione dell'intervento a pianificazione attuativa.

In particolare, risulterebbe illogico introdurre una simile previsione con riferimento anche ad interventi meramente conservativi/di riqualificazione di edifici esistenti, senza che si dia luogo ad alcuna trasformazione urbanistica, ma vi sia uno scostamento morfologico invero preordinato anche alla necessità di garantire il raggiungimento di migliori condizioni di sicurezza salubrità degli edifici esistenti.

È questo il caso – a titolo di esempio – dell'ipotesi di scostamento morfologico contemplato dall'art. 19.4, laddove consente il passaggio ad altra categoria di intervento non contemplata per l'edificio ricadente in NAF.

Si tratta ad esempio del caso in cui per un edificio il PGT abbia ipotizzato interventi sino al risanamento conservativo, ma che per consentire interventi di miglioramento delle condizioni di sicurezza/salubrità/eliminazione di superfetazioni/ rettifiche di disallineamenti etc., il progetto venga necessariamente qualificato come ristrutturazione edilizia.

Ebbene, non avrebbe alcun senso e risulterebbe illogico impedire la possibilità di effettuare interventi su detti immobili di semplice ristrutturazione (senza demolizioni/ricostruzioni etc), per mere opere interne (pur comportanti il passaggio di categoria), che potrebbero in astratta ipotesi non avere neppure un impatto sull'esteriore aspetto oppure prevedere interventi modesti sull'esteriore aspetto e preordinati (come detto) a garantire la sicurezza/salubrità/efficientamento energetico degli edifici stessi.

Né avrebbe senso sottoporre tale tipologia di intervento alla pianificazione attuativa, giacché non vi sarebbe alcuna esigenza di natura urbanistica, neppure sotto il profilo di una valutazione di inserimento dell'edificio che – come detto – risulterebbe sostanzialmente confermato nei suoi tratti morfologici.

In sostanza, la generale previsione di limitazione delle possibilità di deroga morfologica a tutte le ipotesi di "scostamento morfologico" risulta illogica.

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

Investire SGR

Alternativa sarebbe certamente quella di escludere dalla applicazione della suddetta regola anticipata dalle linee di indirizzo il caso di "passaggio di categoria", contemplato dall'art. 19.4 NdA del PdR, dalla nozione di "scostamento morfologico" cui fa riferimento la citata linea di indirizzo.

Inoltre, risulterebbe logico introdurre (sempre per il caso di interventi in NAF con passaggio di categoria ai sensi dell'art. 19.4) la previsione per cui – ove l'intervento abbia già acquisito una autorizzazione al "passaggio di categoria" – questo resti fermo anche per successive possibili varianti in corso d'opera, per le quali non si renda quindi più necessario l'ottenimento della valutazione circa la possibilità di attuazione di un intervento appartenente alla categoria di intervento già consentita dal titolo edilizio in essere.

*

Con osservanza

Milano, 19 dicembre 2025

Per Investire SGR S.p.a.

Alessandro Polenta

Polenta Alessandro
19.12.2025
15:14:29
GMT+01:00

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

**OSSERVAZIONE n. 3 ALLA VARIANTE NORMATIVA PARZIALE DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI DEL VIGENTE PGT DEL COMUNE DI MILANO**

## Oggetto: Crediti di carbonio – divieto di utilizzo delle compensazioni climatiche in sostituzione delle misure obbligatorie di prevenzione, riduzione e mitigazione degli impatti ambientali e sanitari locali

La presente osservazione evidenzia la necessità che la Variante normativa parziale definisca una **disciplina chiara e vincolante** sull'utilizzo degli strumenti di compensazione quali **crediti di carbonio** e altre forme di assorbimento della CO, nell'ambito delle grandi trasformazioni urbanistiche nel territorio comunale.

Si chiede pertanto che il PGT stabilisca espressamente che **tali strumenti non possano sostituire le misure necessarie a PREVENIRE, RIDURRE E MITIGARE gli impatti ambientali e sanitari generati localmente dagli interventi.**

**La tutela della salute della popolazione residente deve rappresentare un criterio prioritario e non derogabile della pianificazione urbanistica** .

Nessuna forma di compensazione climatica, economica o finanziaria può trasformarsi in un meccanismo perverso attraverso il quale **impatti locali quali polveri sottili, rumore, vibrazioni, traffico, emissioni dei cantieri e alterazioni della qualità ambientale** vengano semplicemente trasferiti altrove o contabilizzati attraverso strumenti finanziari.

I crediti di carbonio non possono introdurre il principio secondo cui **"chi paga può inquinare"** . La compensazione climatica non può diventare una scorciatoia per eludere la necessità di prevenire, ridurre e mitigare gli impatti ambientali e sanitari direttamente sul territorio interessato.

**L'articolo 191 del Trattato sul Funzionamento dell'Unione Europea (TFUE) stabilisce i principi di precauzione, prevenzione e correzione dei danni causati all'ambiente, <u>in via prioritaria alla fonte.</u>**

**Tali criteri impongono di privilegiare gli interventi volti a evitare e ridurre gli impatti nel luogo in cui si producono. Ne consegue che le compensazioni ambientali o climatiche non devono essere utilizzate in sostituzione delle misure necessarie a tutelare l'ambiente e la salute direttamente sul territorio interessato.**

**Diversamente, la compensazione rischierebbe di trasformarsi da strumento di tutela ambientale in un meccanismo perverso di trasferimento degli impatti** , **in contrasto con la <u>logica della prevenzione</u> .**

**Il D.Lgs. 152/2006 (Codice dell'Ambiente)** richiama la necessità di prevenire e ridurre gli impatti stabilendo che le eventuali compensazioni successive non possano sostituire le misure necessarie a contenerli.

**Questa esigenza riguarda anche la tutela della salute pubblica** , **riconosciuta dall'articolo 32 della Costituzione come diritto fondamentale dell'individuo e interesse della collettività** , oltre alla tutela dell'ambiente, della biodiversità e degli ecosistemi prevista **dall'articolo 9, anche nell'interesse delle future generazioni.**

Ne deriva che la pianificazione urbanistica non può subordinare la protezione della salute pubblica alla sola valutazione economica o finanziaria delle trasformazioni urbane.

La richiesta risulta inoltre coerente con i principi della **Legge per il Governo del Territorio della Regione Lombardia n. 12 dell'11 marzo 2005** , che pone tra gli obiettivi della pianificazione la sostenibilità ambientale, la tutela delle risorse territoriali e la riduzione degli effetti negativi delle

Comune di Milano - Prot. 14/09/2026.0513202.E. -

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

trasformazioni del territorio, **in coerenza con la necessità di intervenire concretamente e preventivamente sulle emissioni e sugli impatti ambientali.**

Si chiede pertanto che nelle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del PGT venga inserito il seguente principio: **"Le misure di compensazione climatica, compresi i crediti di carbonio, gli interventi di riforestazione o altre forme di compensazione delle emissioni di CO , non possono essere utilizzate in sostituzione degli obblighi di prevenzione, riduzione e mitigazione degli impatti ambientali e sanitari prodotti dagli interventi urbanistici nel territorio comunale. Tali strumenti non possono essere utilizzati per legittimare, trasferire o rendere economicamente compensabili forme di inquinamento ambientale o impatti sanitari dannosi per la popolazione residente."**

**Questa impostazione assume particolare rilevanza nelle grandi rigenerazioni e trasformazioni urbane , come quella prevista nell'area di San Siro, che interessa circa 280.000 mq e comprende la possibile demolizione dello Stadio Giuseppe Meazza.**

**In questi interventi, i crediti di carbonio non possono compensare o rendere irrilevanti i concreti effetti locali derivanti dalle demolizioni e dai cantieri, quali** :

- la produzione di polveri sottili PM10 e PM2.5;
- le emissioni dei mezzi di cantiere;
- l'aumento del traffico pesante;
- rumore e vibrazioni;
- l'esposizione della popolazione residente all'inquinamento locale.

**Si tratta di gravi effetti che devono essere prevenuti e ridotti nell'area interessata e che non possono essere sostituiti da strumenti finanziari o crediti di carbonio.**

Per queste ragioni, si chiede al Comune di Milano di integrare la Variante normativa parziale stabilendo che **i crediti di carbonio e le altre forme di compensazione climatica non possano essere utilizzati in sostituzione delle misure obbligatorie di prevenzione e mitigazione degli impatti ambientali e sanitari locali.**

Si chiede inoltre di stabilire che:

- **la tutela della salute dei residenti costituisca un criterio prioritario** nelle grandi trasformazioni urbanistiche;
- gli effetti negativi degli interventi siano evitati e minimizzati attraverso misure concrete;
- **i crediti di carbonio non possano essere utilizzati per giustificare o trasferire i gravi impatti locali sull'ambiente e sulla salute.**

**La pianificazione urbanistica deve quindi garantire che i crediti di carbonio non diventino uno strumento per compensare finanziariamente gli impatti ambientali e sanitari delle trasformazioni urbane, a discapito della popolazione residente.**

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

ANCE | MILANO LODI MONZA E BRIANZA

# VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) RIFERITA ALLA PROPOSTA DI PARZIALE VARIANTE NORMATIVA DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT).

## Messa a disposizione del Rapporto Preliminare.

## PARERI E CONTRIBUTI

*settembre 2026*

Comune di Milano - Prot. 14/09/2026.0513232.E.2 -

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

# Sommario

Indice delle sezioni e degli approfondimenti contenuti nel documento.

**Premesse** ..... 3
**Dismissione dei servizi esistenti e dotazioni per le aree dismesse.** ..... 5
**Definizione di "Area interna a isolati"** ..... 7
**Riconoscimento della SL** ..... 12
**Disciplina dei Piani Attuativi e discostamento dalle indicazioni morfologiche** ..... 14
**Limiti al mutamento d'uso delle autorimesse** ..... 15
**Modifiche alla disciplina del registro dei diritti edificatori** ..... 17
**Modifiche alla disciplina dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS)** ..... 19

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

**PREMESSO CHE**

**a)** con Deliberazione della Giunta Comunale n. 1358 del 6 novembre 2025 sono stati approvati gli indirizzi per l'avvio del procedimento di variante delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio ("**Variante di P.G.T.**"), con contestuale avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art.12, Titolo II, Parte II del D. Lgs.152/2006 ("**Procedimento VAS**");

**b)** in data 19 novembre 2025 è stato pubblicato l'avviso di avvio del procedimento di Variante;

**c)** nell'ambito del Procedimento VAS, il 24 luglio 2026 è stato pubblicato l'Avviso di Messa a Disposizione del Pubblico del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, attribuendo termine fino all'11 settembre 2026 per la presentazione di osservazioni e contributi, senza tuttavia mettere a disposizione, come pure prevede l'art. 14 del Dlgs 152/06 il testo completo della proposta di Piano il che non è conforme al modello legale e richiede, anzi impone, una nuova pubblicazione e messa disposizione successivamente allo svolgimento di tale adempimento che, come appare evidente, assume rilievo e importanza sostanziale assai significativa e non meramente formale;

**d)** La presentazione del presente documento, pertanto, non sostituisce e non costituisce rinuncia a far valere nelle opportune sedi la grave illegittimità procedimentale e sostanziale di cui al precedente punto sub c);

**CONSIDERATO CHE**

**e)** a seguito dell'approvazione del vigente P.G.T. con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14 ottobre 2019, l'Amministrazione comunale, in linea con gli obiettivi posti dalle normative europee, nazionali e regionali, ha perseguito, nella materia del governo del territorio, il raggiungimento di nuovi standard ambientali, incentivando – anche mediante l'utilizzo di premialità volumetriche – scelte progettuali che privilegiano soluzioni idonee a ridurre le emissioni di gas serra e minimizzare il fabbisogno energetico degli edifici;

**f)** nella medesima logica, l'Amministrazione ha incentivato procedimenti recupero circolare dei materiali, avviando processi di rinaturalizzazione delle superfici, sia orizzontali sia verticali, favorendo la realizzazione di superfici drenanti, promuovendo il miglioramento del microclima e il recupero della biodiversità;

**g)** la Variante di P.G.T. in corso, nei suoi contenuti quali meglio descritti e commentati di seguito, si presenta invece come un significativo "passo indietro" in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica nel governo del territorio, proponendo modifiche allo strumento urbanistico vigente che possono determinare ricadute fortemente negative su alcune componenti ambientali e, in particolare, sull'energia, il suolo, le acque, il paesaggio, l'aria, il rumore e impattando, altresì, su mobilità, salute, qualità della vita e quindi, sulla dimensione sociale;

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

**h)** del resto, già a partire dal D.L. n. 70 del 2011 (convertito in L. n. 106 del 2011), gli obiettivi di rigenerazione urbana – da attuarsi attraverso interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente – rappresentano strumenti di perseguimento dell'interesse pubblico al ripristino della qualità urbana, ambientale e sociale, nonché al miglioramento della salute e del benessere dei cittadini (interessi di cui, peraltro, il rapporto ambientale non tiene adeguatamente conto);

**TENUTO CONTO CHE**

**i)** nonostante tutto quanto sopra rilevato, la Variante di PGT ha ritenuto sufficiente avviare un procedimento di *screening* VAS, sul presupposto, non condiviso da parte della scrivente Associazione, che non occorra procedere a una vera e propria VAS;

**j)** tale scelta, è giustificata dal Comune sufficiente in ragione dell'asserito carattere soltanto "normativo" della Variante di P.G.T. posto che la stessa si limiterebbe, come asserito nel Rapporto Preliminare, a modificare in alcuni punti le norme di attuazione, in adeguamento di normative sopravvenute, senza intervenire sulla specifica disciplina delle aree e quindi sugli elaborati grafici che compongono il PGT.;

**k)** sotto tale profilo, è opportuno evidenziare che l'entità e la rilevanza delle modifiche che il Comune intende introdurre comportano in realtà, e al contrario, l'obbligo per l'Amministrazione di avviare da subito l'espletamento di una Valutazione Ambientale Strategica;

**l)** a dispetto della qualificazione in termini soltanto normativi della variante, infatti, è indubbio che le modifiche previste, riguardanti gli indici e la capacità edificatoria delle aree, le regole morfologiche, gli usi consentiti, le modalità attuative e le dotazioni di standard rappresentino una variante generale e comunque significativa degli elementi fondanti del P.G.T., inclusi gli elaborati grafici, innovando nei suoi punti essenziali la disciplina ivi prevista, con ricadute dirette sulla edificabilità e, quindi, con rilevanti effetti ambientali che, come detto, rendono necessario l'espletamento di una VAS;

**m)** le modifiche introdotte dalla Variante di P.G.T. non rappresentano, invero, meri adeguamenti normativi di trascurabile effetto sotto il profilo edificatorio, ma di interventi "strutturali" che coinvolgono l'intero impianto del P.G.T., con conseguenti effetti ambientali per determinare i quale si impone una corretta e adeguata valutazione strategica;

**n)** la Variante di P.G.T. prevede, infatti, modifiche significative e di sistema all'impianto generale del P.G.T. quanto a indici e capacità edificatoria, usi consentiti, aree edificabili, modalità attuative, disciplina dell'ERS, disciplina delle dotazioni territoriali e dei servizi pubblici, nonché sulle modalità di dismissione degli stessi;

**o)** Inoltre, l'entità delle modifiche in progetto – che rappresentano una modificadi carattere "sostanziale" ai sensi del D. Lgs n. 152/2006, della L.R. n. 4/2012 nonché delle disposizioni regolamentari regionali, a partire dalla D.G.R. VIII/351 del 13 marzo 2007 – impongono lo svolgimento di una VAS;

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

**p)** oltre a quanto sopra, peraltro, la Variante di P.G.T. presenta rilevanti carenze sotto il profilo ambientale che devono necessariamente essere colmate;

**q)** nonostante la Variante di P.G.T. venga classificata come normativa, si deve ribadire, come già evidenziato in premessa, che la sintesi proposta nel Rapporto Ambientale, prestandosi a libere interpretazioni, non permette di esprimere un contributo significativo da parte del pubblico, sicché è necessario che il testo della Variante di P.G.T. sia riportato nella sua interezza, così da consentirne un più proficuo esame: ciò, ribadendo quanto evidenziato in premessa, poiché altrimenti si fuoriesce dallo schema legale di cui all'art. 14 del Dlgs 152/06;

**r)** qualsiasi integrazione o modifica delle disposizioni di Piano impatta inevitabilmente sull'aspetto procedurale, che attualmente appare già in una condizione di forte stress: l'esito dei procedimenti autorizzatori degli interventi è spesso fortemente condizionato dalle difficoltà di gestione delle istruttorie, i cui i tempi non sono ormai più controllabili, con conseguenze importanti sia a livello attuativo delle opere, che a livello di investimenti. Pertanto, si ritiene opportuno, in primo luogo, mettere in atto dei meccanismi che consentano di snellire i procedimenti, onde evitare il perdurare di situazioni di stallo da cui spesso sono interessati i procedimenti edilizi;

**s)** le linee di indirizzo indicate nel Rapporto Preliminare della Verifica di assoggettabilità a VAS si prestano a diversificate interpretazioni, generando difficoltà applicative, come meglio precisato per ciascuna delle seguenti osservazioni.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, con riferimento a quanto indicato nel Rapporto Preliminare,

**SI OSSERVA**

quanto segue.

## I. Dismissione dei servizi esistenti e dotazioni per le aree dismesse. Limitazioni alla realizzazione di servizi.

La modifica proposta in merito alla dismissione dei servizi pubblici o di interesse pubblico o generale e al relativo procedimento nella parte in cui si applica anche a quelli insediati presso immobili privati è illegittima e potrebbe determinare rilevanti effetti sul concreto utilizzo degli stessi tanto da poterne comportare un mancato utilizzo per tempi considerevoli e non preventivabili con rilevanti conseguenze sulla funzionalità degli edifici e sul decoro urbano.

Secondo il PGT vigente, infatti, in caso di dismissione dei servizi pubblici insediati presso immobili privati, il Comune, preso atto dell'effettiva dismissione del servizio, provvede, con determina dirigenziale, all'aggiornamento del Piano dei Servizi, attribuendo all'immobile la disciplina dell'ambito territoriale omogeneo in cui ricade e con la possibilità di destinare l'immobile a tutte le funzioni urbane.

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

Tale disciplina, proprio perché legata ad un automatismo, ovvero l'accertamento della effettiva dismissione del servizio, è stata ritenuta conforme alla normativa e soprattutto non pregiudizievole all'esercizio del diritto, costituzionalmente garantito, della proprietà.

Il vigente art. 53.5 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi si limita a stabilire, per alcune specifiche tipologie di servizio, che in caso di dismissione la Giunta Comunale delibera in merito alla eventuale sostituzione o rilocalizzazione del servizio e alla conseguente rifunzionalizzazione dell'immobile dismesso fermo restando che quest'ultimo, senza bisogno di variante al PGT, assume l'ambito territoriale omogeno in cui si colloca.

La variante di PGT sembra invece non operare alcuna distinzione e stabilire, quindi, per tutti i servizi, pubblici e privati, un procedimento complesso – e discrezionale - in caso di dismissione, che affida al Consiglio Comunale la decisione in merito alla eventuale sostituzione o rilocalizzazione del servizio senza però garantire, per gli immobili privati, il riconoscimento della disciplina urbanistica dell'ambito in cui ricade e la possibilità di insediare ogni funzione urbana o anche solo di ripristinare la funzione originaria (con la relativa SL) che l'immobile, in caso di proprietà privata, aveva priva dell'insediamento del servizio.

I tempi e la complessità – oltre che la discrezionalità - del procedimento ipotizzato, i cui potenziali esiti non appaiono peraltro chiari, non sono rispettosi del diritto di proprietà non potendo imporsi al privato che concede in locazione o comunque rende disponibile il proprio immobile a terzi per l'insediamento di un servizio di interesse pubblico debba farsi carico della persistenza del servizio e della generale dotazione di standard nell'ambito in cui si colloca a fronte di nessun ristoro.

In tal modo gli oneri e i costi di realizzazione della "città pubblica" vengono immotivatamente posti a carico del privato.

È pertanto necessario garantire al privato il diritto a ritornare in tempi brevi ad avere la piena disponibilità giuridica del proprio immobile con tutte le facoltà tipiche del diritto di proprietà.

Le modifiche apportate dalla variante al PGT inoltre determinano impatto ambientali rilevanti in quanto il complesso procedimento previsto e la discrezionalità che si intende riconoscere al Consiglio Comunale in merito alla rifunzionalizzazione dell'immobile privato presso il quale è insediato il servizio potrebbe determinare il suo sostanziale inutilizzo per un tempo non preventivabile in tal modo determinando problematiche connesse al decoro urbano e alla funzionalità di immobili.

Con riguardo alle modalità di aggiornamento del Piano dei Servizi in caso di dismissione di servizi in immobili privati ribadiamo la assoluta necessità di garantire un tempestivo aggiornamento del piano dei servizi all'atto della dismissione del servizio.

La legittimità, infatti, della individuazione dei servizi in immobili privati, con le conseguenti limitazioni all'utilizzo dell'immobile per il periodo di permanenza del servizio, si "regge" proprio per effetto dell'immediato aggiornamento del Piano dei Servizi all'atto della dismissione che consente poi ai privati di riacquistare con immediatezza tutte le facoltà connesse al diritto di proprietà.

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

Ogni limitazione, anche sotto il solo profilo procedimentale o dell'organo chiamato a valutare la semplice attestazione fattuale della intervenuta dismissione del servizio, si porrebbe come non consentita compromissione del diritto di proprietà del tutto al di fuori sia del potere conformativo del pianificatore sia dell'eventuale potere di esproprio.

Si chiede quindi di mantenere l'attuale modalità con la sola precisazione all'atto della dismissione della specifica destinazione d'uso dell'immobile nell'ambito della disciplina del TUC in cui lo stesso ricade in via "automatica" con la dismissione che viene semplicemente attestata dalla determina dirigenziale.

Con la dismissione, infatti, l'immobile riassume la destinazione originaria che lo stesso aveva prima dell'insediamento del servizio e sarebbe utile che la stessa venisse specificata nella determina che dà atto dell'intervenuta dismissione e della ricomprensione dell'immobile nella disciplina del TUC.

Non è poi chiara la previsione secondo la quale, per quanto concerne la dotazione di servizi, l'obbligo di dotazione di servizi è prevista anche in caso di "dismissione di aree per servizi".

Sul punto va ribadito che non è ammissibile chiedere dotazioni per immobili che hanno già assolto tale obbligo o che sono stati realizzati in un momento storico in cui non erano richieste fermo restando gli eventuali standard aggiuntivi connessi ai cambi d'uso.

Infine, definire a priori un limite massimo del 10% della SL da destinare a servizi privati di interesse generale (anche detti SPIG), comporta effetti negativi sulla componente sociale e benessere della salute. Gli SPIG, ai sensi dell'art. 4 del Piano dei Servizi, sono strutture e attività gestite da privati che offrono prestazioni utili a migliorare la vita della comunità. Qualora gli SPIG venissero limitati a priori a una quota "standard" che non tiene conto dei fabbisogni reali della popolazione che abita uno specifico contesto, si provocherebbero impatti sulla componente benessere e qualità della vita che peraltro non trova alcuna giustificazione né di carattere urbanistico né in termini di riduzione del consumo di suolo.

## II. Definizione di "Area interna a isolati".

La proposta di variante normativa parziale cui si riferisce il Rapporto Preliminare prevede l'introduzione all'art. 5 – "*Definizioni e parametri urbanistici*" della definizione di "*Area interna a isolati*". Da quanto emerge dalla lettura del Rapporto Preliminare in assenza della messa a disposizione delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole con le proposte di variante, tale Area è definita diversamente a seconda del tessuto urbano di riferimento.

**1)** Nei Nuclei di Antica Formazione (NAF), nell'ADR - Tessuti compatti a cortina e nell'ARU *ex* art. 23, comma 2, lett. a) delle NdA del vigente PGT l'Area interna a isolati corrisponde a quella libera o occupata anche parzialmente da costruzioni, esterna alla fascia perimetrale di 20 metri calcolata dal bordo a confine con lo spazio pubblico o di uso pubblico verso l'interno ("**Par. 1**").

**2)** Nell'ADR- Tessuti ad impianto aperto, nell'ADR - Tessuti urbani della città giardino e nell'ARU *ex* art. 23, comma 2, lett. b) delle NdA del vigente PGT l'Area interna a isolati

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

corrisponde all'intera area libera o occupata anche parzialmente da costruzioni interamente compresa entro l'isolato, definito come ambito delimitato dallo spazio pubblico o di uso pubblico ("**Par. 2**").

A tale duplice definizione corrisponde una differente disciplina:

- nei casi di cui al Par. 1) si prevede che l'edificazione nell'Area interna agli isolati dovrà essere di altezza inferiore o pari a quella dell'edificio preesistente e non è ammessa l'edificazione se l'area è priva di edifici;
- nei casi di cui al Par. 2) si prevede che la linea di altezza del nuovo edificio e degli edifici preesistenti adiacenti non siano superiori alla distanza tra gli stessi (regola dei 45°), fatto salvo il mantenimento dell'altezza preesistente.

Le Aree interne ad isolati sono individuate in una nuova tavola allegata al Piano delle Regole. Vi è dunque con tutta evidenza non solo la modifica, ma anche la creazione di nuovi elaborati di PGT.

Nel Rapporto Preliminare viene evidenziata l'incidenza della nuova definizione delle Aree interne agli isolati e della relativa disciplina sulle componenti ambientali oggetto di valutazione nell'ambito del procedimento di *screening* VAS. In particolare, sono rilevanti:

- la coerenza della previsione delle Aree interne agli isolati con gli obiettivi del Piano Territoriale Regionale – PTR di contenimento della frammentazione e della dispersione urbana (pag. 28 del Rapporto Preliminare);
- la rispondenza agli obiettivi regionali di efficientamento energetico e comfort urbano dal momento che la disciplina delle Aree interne agli isolati incide sulle condizioni di ombreggiamento a favore di una maggiore esposizione solare incidendo sulla la qualità dell'abitare e riducendo al contempo il fabbisogno energetico degli edifici (pag. 28 del Rapporto Preliminare);
- la conformità con gli obiettivi di sostenibilità del Piano Aria e Clima- PAC sul presupposto che la disciplina delle Aree interne agli isolati incide sulle condizioni di ombreggiamento a favore di una maggiore esposizione solare con ricadute positive anche sulla salute pubblica e comfort abitativo, riducendo le emissioni di polveri e l'impronta carbonica derivante dai processi edilizi più "invasivi" (pag. 30 del Rapporto Preliminare);
- il contributo derivante dall'introduzione della disciplina delle Aree interne agli isolati in termini di tutela
  - del <u>suolo</u>, al fine di preservare la continuità delle aree libere interne limitando processi di saturazione del lotto (per le fattispecie di cui al Par. 1) e rafforzando il perimetro di tutela con il contenimento dell'impermeabilizzazione diffusa (per le fattispecie di cui al Par. 2) (rif. pag. 43 del Rapporto Preliminare);
  - delle <u>acque</u> in quanto la definizione delle indicazioni per gli interventi nelle Aree interne agli isolati nei casi di cui al Par. 1 produce ricadute positive sulle superfici non edificate mediante il potenziale incremento del grado della permeabilità dei suoli e nei casi di cui al Par. 2 viene rafforzato il perimetro di tutela con il contenimento

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

dell'impermeabilizzazione diffusa e la salvaguardia delle superfici permeabili residuali (rif. pagg. 43 e 44 del Rapporto Preliminare);

- del paesaggio sul presupposto che la nuova disciplina in materia di Aree interne agli isolati sia volta a preservare la configurazione degli spazi liberi e la qualità percettiva e ambientale dei fronti interni in coerenza con la struttura morfologica del tessuto consolidato (rif. pag. 45 del Rapporto Preliminare);
- dell'energia, emissioni climalteranti ed atmosferiche in quanto la ridefinizione delle aree interne a isolati comporterebbe una migliore esposizione solare degli ambienti interni, riducendo le condizioni di ombreggiamento permanente che caratterizzano i cortili più stretti con conseguenti miglioramento del comfort abitativo e della riduzione del fabbisogno energetico e dei relativi consumi sia per l'illuminazione artificiale che per il riscaldamento invernale (rif. pag. 46 del Rapporto Preliminare).

La definizione delle Aree interne agli isolati e la relativa disciplina presentano, pertanto, secondo quanto si evince dall'esame del Rapporto Preliminare una specifica incidenza su diversi profili di carattere ambientale; il che costituisce il presupposto per la presentazione delle presenti osservazioni.

### II.1. Contraddizione altezze/consumo di suolo

Si rileva come la nuova definizione di Aree interne agli isolati e la relativa disciplina prevedendo delle limitazioni in altezza (per i casi di cui al Par. 1 l'altezza deve essere inferiore o pari a quella dell'edificio preesistente; per i casi di cui al Par. 2 la linea di altezza del nuovo edificio e degli edifici preesistenti adiacenti devono essere superiore alla distanza fra gli stessi, regola dei 45°, fatto salvo il mantenimento dell'altezza preesistente) introducono delle disposizioni contrarie rispetto ai pretesi obiettivi di consumo del suolo in quanto lo sviluppo in altezza degli edifici garantisce effettivamente il perseguimento della salvaguardia e della tutela del suolo; al contrario la limitazione delle altezze nelle aree interne potrebbe paradossalmente incentivare l'occupazione di nuove superfici al suolo al fine di sfruttare l'indice territoriale.

La conservazione delle altezze degli edifici preesistenti prevista come regola generale per le aree interne agli isolati in tutti i tessuti urbani comporta inoltre il mantenimento di edifici che si sviluppano in orizzontale, non permettendo di liberare suolo e quindi impendendo di:

- depavimentare suolo ad oggi costruito con impatti sulle componenti suolo, clima, acqua;
- realizzare parti di rete verde/rete ecologica comunale con impatti sulle componenti biodiversità e reti verdi;
- realizzare aree verdi e piantumate con impatti sulle componenti clima, qualità dell'aria e paesaggio.

### II.2 Aree interne ad isolati ed incentivi volumetrici

Si osserva come l'introduzione della nuova definizione di "aree interne agli isolati" e la relativa disciplina, prevedendo incisivi limiti di altezza per l'edificazione, già descritti al Par. 1 e al Par. 2, limitino (ovverosia, nella maggior parte dei casi, impediscano) la possibilità

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

di insediare i diritti edificatori derivanti da incentivi volumetrici previsti dalla normativa nazionale, regionale e comunale con particolare riferimento alle previsioni in materia di riqualificazione energetica degli edifici con l'effetto di annullare gli incentivi a tal riguardo previsti. La normativa in materia di riqualificazione energetica degli edifici persegue sia lo scopo di realizzare edifici maggiormente efficienti sotto il profilo energetico, sia quello di consentire l'installazione di impianti più performanti rispetto alle emissioni in atmosfera

La disciplina proposta dalla Variante normativa incide negativamente sul perseguimento degli obiettivi di rigenerazione urbana e territoriale in quanto la possibilità di accedere al *bonus* volumetrico cessa di costituire per l'operatore un incentivo per avviare lo sviluppo di un'area a fronte della difficoltà di collocare i diritti edificatori derivanti dal *bonus* stante le limitazioni previste per l'altezza nelle Aree interne a isolati.

Con particolare riferimento alla disciplina di cui al Par. 1 si rileva come la possibilità di localizzare i *bonus* volumetrici derivanti dalla riqualificazione energetica e/o dal recupero del patrimonio dismesso nella prima fascia dei 20 metri dal confine con lo spazio pubblico porta con sé il rischio della densificazione dei fronti lungo lo spazio pubblico da cui possono derivare ombreggiamenti (peraltro molto critici nei mesi invernali) dei marciapiedi e delle strade a detrimento della qualità, della vivibilità e della piacevolezza dello spazio pubblico.

E' evidente, pertanto, come l'introduzione della definizione di "Area interna a isolati" e la relativa disciplina in relazione alla concreta possibilità di inserire negli sviluppi urbanistici (con particolare riferimento ad interventi di rigenerazione urbana e territoriale), contrariamente a quanto prospettato dall'Amministrazione Comunale nel Rapporto Preliminare, incidono con impatto negativo sulle seguenti componenti ambientali: "energia", "aria e clima", "salute e benessere" e "paesaggio".

### II.3. Rapporto con la definizione di "cortile" art. 5.24 delle NdA del PdR

Si rileva come non si evinca dalla sintesi del Rapporto Preliminare se le nuove disposizioni in materia di Aree interne agli isolati vadano a sostituire la definizione di cortile di cui all'art. 5.24 delle NdA del vigente Piano delle Regole e le relative prescrizioni (artt. 19.3.d), art. 21.2.b), art. 23.3 delle NdA del vigente Piano delle Regole. L'assenza di chiarimento nel Rapporto Preliminare genera un'incertezza normativa significativa.

La sovrapposizione tra la definizione di "cortile" e quella di "Area interna a isolati" potrebbe creare conflitti interpretativi e applicativi rilevanti. Pertanto una valutazione dei profili di impatto ambientale non può prescindere da un approfondimento normativo. Il che impone che, nel rispetto dell'art. 14 del d.lgs. n. 152/2006, il Comune pubblichi il testo della proposta di Piano nella versione completa riaprendo i termini per le osservazioni; in mancanza l'odierno procedimento di variante di PGT si appalesa sin da oggi ineluttabilmente viziato.

### II.4. Aree nude nel TUC e la fascia oltre i 20 metri

Con riferimento alla disciplina di cui al Par. 1 si propone di chiarire, al fine della valutazione dei relativi impatti ambientali, che la disciplina prevista non trovi applicazione per le c.d. aree nude all'interno del TUC laddove non vi siano fabbricati che si attestano sullo spazio

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

pubblico per almeno due lati del lotto, creando quindi un isolato; in tale aree infatti la previsione della pretesa inedificabilità delle aree, oltre la fascia perimetrale dei 20 metri, comporta il rischio di pregiudicare le potenzialità di sviluppo di lotti, in particolare in ambiti periferici della città, con il serio rischio di bloccare i processi di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero delle aree e l'effetto potenzialmente opposto agli obiettivi di rigenerazione urbana dichiarati dalla stessa variante. Tale lacuna e/o mancato approfondimento da parte dell'Amministrazione Comunale incidono direttamente sulla valutazione dei relativi impatti ambientali.

Sotto un diverso profilo la disciplina dell'Area interna ad isolati di cui al Par.1 individua un limite "geometrico" oltre il confine con lo spazio pubblico, in grado di produrre effetti sulla effettiva e concreta capacità edificatoria del complesso delle aree "retrostanti" gli spazi pubblici che non pare essere stata attentamente valutata dall'Amministrazione Comunale rispetto agli effetti che in concreto tale disciplina è in grado di produrre.

### II.5. Conflitto tra discipline negli ARU

La disciplina del Par. 1 e del Par. 2 delle Aree interne ad isolati prevista per gli ARU (art. 23 delle NdA del PdR) comporta il rischio di pregiudicare lo sviluppo di quei lotti della città attualmente definiti da entrambe le indicazioni morfologiche di cui all'art. 23 delle NdA del PdR. Si fa riferimento, a titolo esemplificativo, a lotti disciplinati su due lati dall'art. 23, comma 2, lett. a) delle NdA del PdR e su due lati dall'art. 23, comma 2, lett. b delle NdA del PdR o a lotti disciplinati su tre lati dall'art. 23, comma 2, lett. a) delle NdA del PdR e su un lato dall'art. 23, comma 2, lett. b) delle NdA del PdR.

In tali casi, fermo restando che dovrà essere necessariamente chiarita dall'Amministrazione Comunale l'applicazione della disciplina dell'Area interna ad isolati alle aree c.d. nude all'interno del TUC, è altresì indispensabile un ulteriore approfondimento dell'Amministrazione sulle modalità concrete di applicazione della duplice diversa disciplina prevista per le Aree interne ad isolati in lotti per i quali è prevista sia l'applicazione della disciplina dell'art. 23, comma 2, lett. a) delle NdA del PdR, sia l'applicazione della disciplina dell'art. 23, comma 2, lett. b) delle NdA del PdR. In particolare l'Amministrazione sarà tenuta a valutare la necessità di inserire delle indicazioni di prevalenza e/o di mitigazione e/o di coordinamento fra le due diverse discipline ad oggi proposte.

Allo stato, infatti, la commistione di tale duplice disciplina non consente di individuare con certezza quali siano le modalità di sviluppo dei lotti all'interno degli ARU disciplinati da entrambe le indicazioni dell'art. 23.2. delle NdA del PdR con il rischio di paralizzare i processi di rigenerazione urbana e territoriale, così come non consente di definire in modo certo quali siano gli effetti impatti ambientali di tale nuova disciplina.

### II.6. Derogabilità mediante piano attuativo

Con riferimento alla disciplina in materia delle Aree interne al cortile si suggerisce all'Amministrazione Comunale di esplicitare, al fine di consentire la valutazione dei relativi impatti ambientali, che la disciplina delle Aree interne agli isolati è derogabile mediante il ricorso al piano attuativo.

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

**II.7.** Le osservazioni proposte evidenziano, dunque, come il Rapporto Preliminare, pur riconoscendo l'incidenza ambientale della disciplina delle Aree interne agli isolati per molteplici componenti (suolo, acque, paesaggio, energia), presenta lacune significative nell'analisi delle possibili conseguenze negative e delle incertezze normative derivanti dalla nuova disciplina, che andrebbero integrate prima della pronuncia dell'Autorità Competente e, in ogni caso, a fronte della novità della definizione e della disciplina, configurano la necessità di sottoporre la Variante normativa del PGT 2020 al procedimento di valutazione ambientale strategica, non essendo sufficiente il mero procedimento di screening VAS.

## III. Riconoscimento della SL

Nel Rapporto preliminare ambientale, capitolo 2, pag. 14, quarto paragrafo, è descritta la seguente previsione in tema di indici di edificabilità di cui all'art. 6 delle NA del Piano delle Regole:

"*il riconoscimento della Superficie Lorda realizzata viene stabilito a partire dall'ultimo titolo abilitativo, purché il titolo di ricostruzione sia intervenuto a partire dal PGT approvato a partire dal 19/10/2012. Viene inoltre specificato che nei casi di demolizione e ricostruzioni, la sola SL riconosciuta è da considerarsi indice di edificabilità massimo, anche se superiore alla densità di 7mc/mq e nei NAF di 5 mc/mq; in tutti gli altri casi non si possono superare tali indici di densità (questo vale per tutti i tessuti compresi i Nodi e le Piazze)*".

La prima parte della proposizione pare riguardare quindi la SL esistente, nonostante l'uso atecnico della locuzione "SL realizzata".

La variante sembra così prevedere che in caso di interventi su edifici esistenti, la SL in essi presente possa essere riconosciuta a partire dall'ultimo titolo abilitativo, "purché il titolo di ricostruzione sia intervenuto a partire dal PGT approvato a partire dal 19/10/2012".

Ora, per quanto la previsione presenti una formulazione di non facile lettura, utilizzando in larga parte un lessico generico ("SL realizzata", "titolo di ricostruzione" ecc.) e non tecnico-giuridico, sembra evidente che essa contenga una netta limitazione al riconoscimento della SL esistente alla sola SL dimostrabile con un titolo edilizio successivo al 19/10/2012.

La previsione non è una mera attuazione dei nuovi indirizzi giurisprudenziali più restrittivi seguiti alle note vicende penali che hanno colpito l'urbanistica milanese; ma va oltre, poiché impedisce di fatto il riconoscimento dell'edificazione esistente precedente ad una certa data e della sua consistenza volumetrica ai fini del recupero.

Se la lettura è corretta, la conseguenza estrema di questa previsione è che la SL precedente al 2012 non possa più essere riconosciuta come SL legittima ed esistente. Non è chiaro se quindi la SL esistente venga ricondotta all'indice massimo di edificabilità, o se invece venga interamente perduta. In ogni caso la previsione comporterebbe che, in caso di interventi maggiori (ristrutturazione o nuova costruzione) su un edificio risalente nel tempo, si perderebbe (in tutto o in parte) la legittima capacità edificatoria esistente.

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

In disparte ogni dibattito sull'estensione del concetto di ristrutturazione edilizia, che non viene espressamente richiamato nella previsione, è fuor di ogni questione che nell'attuale assetto ordinamentale della materia urbanistica in caso di interventi sull'esistente, anche tramite demolizione con ricostruzione, possa essere sempre conservata la stessa volumetria (SL) dell'edificio preesistente, così come espressamente stabilito dall'art. 3, comma 1, lett. d) del DPR n. 380/2001.

Tale norma, e il principio di tutela di un diritto costituzionale che essa reca in se è inequivocabile.

Non è pertanto ammissibile una sua modifica sostanziale, tale da impedire che, in un intervento di rigenerazione urbana tramite demolizione e ricostruzione, la volumetria preesistente possa essere integralmente recuperata.

La previsione contenuta nella proposta di variante al PGT si pone ugualmente in contrasto anche con l'art. 9-bis del DPR n. 380/2001, il quale dispone che "*Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali*".

Come si può agevolmente notare, la norma non indica alcun limite temporale per l'individuazione dello stato legittimo degli immobili (e quindi della loro volumetria legittima).

Pertanto, si deve ritenere che la limitazione posta dalla proposta di variante, se interpretata nel senso qui ipotizzato, ai soli titoli edilizi successivi al 19/10/2012 sia del tutto illegittima poiché in aperto contrasto con una norma di legge e con la Costituzione e in particolare con l'art. 3 e con l'art. 41.

Il Rapporto preliminare ambientale aggiunge che "*nei casi di demolizione e ricostruzioni, la sola SL riconosciuta è da considerarsi indice di edificabilità massimo, anche se superiore alla densità di 7mc/mq e nei NAF di 5 mc/mq*".

Questa previsione sembra affermare che, qualora si rientri nei casi di cui sopra (presenza di un titolo edilizio successivo al 19/10/2012) la SL possa quindi essere riconosciuta anche in superamento agli indici di edificabilità massima. Non è chiaro, tuttavia, se la locuzione "*nei casi di demolizione e ricostruzioni*" intenda limitare la previsione agli interventi qualificati come ristrutturazione edilizia o anche, come sarebbe ragionevole, a quelli qualificati di nuova costruzione con mantenimento della SL esistente.

Peraltro, tale previsione si pone in un difficile rapporto con le previsioni sulle modalità attuative contenute nella medesima proposta di variante di PGT, che richiedono un piano attuativo (o un PdC Convenzionato) ogni qual volta si superi l'indice edificatorio di 3 mc/mq.

Infatti, risulta difficile immaginare che la SL legittima esistente, nel caso sia già superiore all'indice di 3 mc/mq, possa essere riconosciuta e riutilizzata ma solo tramite pianificazione attuativa. Il contrasto della previsione con le norme del Dpr n. 380/2001 diventa infatti evidente anzitutto rispetto agli interventi di ricostruzione "fedele" o con

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

minime modifiche ai parametri urbanistici ed edilizi quali la sagoma, il sedime e i prospetti e le altezze per i quali non è dubbia la riconduzione alla categoria edilizia della ristrutturazione con connesso diritto alla conservazione della volumetria esistente.

In tal modo, e con riferimento a tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione riconducibile, ai sensi dell'art. 3 del DPR n. 380/2001, alla categoria edilizia della ristrutturazione edilizia, la previsione urbanistica si pone in evidente violazione di legge, perché condiziona la possibilità di riutilizzare la SL esistente (e superiore all'indice di 3 mc/mq) ad un procedimento di pianificazione attuativa.

Questo implicherebbe un limite irragionevole alle possibilità di intervenire sull'edilizia esistente rigenerandola e convertendola a nuovi usi, tenuto conto che tali interventi spesso presuppongono la necessità, soprattutto per le superiori esigenze di bonifica (in special modo nel caso di recupero di strutture originariamente produttive e/o industriali), di procedere ad una integrale demolizione e successiva ricostruzione con caratteristiche necessariamente diverse dalle edificazioni preesistenti, e che tali interventi sono sostenibili solo se è garantita la conservazione della SL esistente.

Siffatte limitazioni al recupero della volumetria legittima preesistente si pongono, quindi, in contrasto con le ragioni, in primis ambientali, che guidano la rigenerazione urbana, fra cui l'efficientamento energetico degli edifici inadeguati (che può essere efficace solo se l'edificio preesistente viene ricostruito con nuovi e più attuali criteri energetici), la bonifica dei suoli (che può essere effettuata solo su un suolo liberato dall'edificio preesistente), la rifunzionalizzazione degli immobili (che si ottiene solo tramite una diversa strutturazione delle consistenze edilizie).

Si aggiunga che ogni limitazione all'uso della volumetria legittimamente esistente, oltre che in contrasto con le norme del DPR n. 380/2001 citate, comporta la violazione delle facoltà connesse al diritto di proprietà e dei diritti legittimamente acquisiti; una riduzione della volumetria esistente potrebbe essere effettuata esclusivamente tramite un procedimento di espropriazione per pubblica utilità, e conseguentemente indennizzato.

Non riteniamo pertanto giustificabile quanto previsto nella variante di PGT come riportata e sintetizzata dal Rapporto preliminare ambientale.

*

## IV. Disciplina dei Piani Attuativi e discostamento dalle indicazioni morfologiche

Il Rapporto preliminare ambientale, a pagina 18, richiama la previsione contenuta nella proposta di variante al PGT secondo cui "*non sono ammissibili proposte di piani attuativi con ST inferiore a 3.000 mq, qualora si utilizzi SL superiore all'esistente*".

Non è comprensibile come sia stato individuato il limite di 3.000 mq. Sicuramente non è un limite stabilito da norme sovraordinate, ma nemmeno parrebbe frutto di una concreta mappatura del territorio comunale, dove esiste una grande varietà di lotti inutilizzati sia inferiori sia superiori a 3.000 mq che necessitano delle medesime agevolazioni per essere riqualificati e destinati a usi compatibili con le esigenze della città.

La previsione apre a diverse possibili interpretazioni.

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

La prima, più ragionevole, è quella secondo cui per superfici inferiori a 3.000 mq non sia necessaria la pianificazione attuativa *nemmeno* se si utilizzi SL superiore all'esistente, a prescindere da quale sia la SL esistente e dalla tipologia di intervento; e che quindi sia sempre consentito l'intervento con modalità diretta.

La seconda, più restrittiva, è quella secondo cui per superfici inferiori a 3.000 mq non sia ammessa la pianificazione attuativa, e pertanto non possano essere superati né i limiti dimensionali di 25 metri di altezza e di 3 mc/mq, né le indicazioni morfologiche stabilite dal PGT.

Se fosse vera la seconda lettura, non si comprenderebbe come il pianificatore, a valle delle incertezze interpretative degli ultimi tre anni che hanno portato a limitare sempre più gli interventi edilizi diretti, possa oggi stabilire un limite unico di 3.000 mq di ST entro il quale è vietata la pianificazione attuativa, senza considerare le particolarità dei singoli ambiti e precludendo la possibilità, nelle aree di dimensioni più piccole, di eseguire interventi di rigenerazione urbana conservando e ricostruendo le SL legittime esistenti anche in discostamento dalle indicazioni morfologiche o dagli stringenti limiti stabiliti in via generale dalla legge. Tanto più che sono proprio ambiti di queste dimensioni quelli che maggiormente abbisognano della (e si prestano alla) rigenerazione urbana.

Si chiede dunque di chiarire che negli ambiti inferiori a 3.000 mq, per precisa scelta del pianificatore in base alle specifiche caratteristiche del Tessuto Urbano Consolidato di Milano, non sia mai necessaria la pianificazione attuativa e che, pertanto, tutti gli interventi che sfruttano l'indice territoriale insediabile o, anche se maggiore, la SL esistente, siano attuabili in modalità diretta. Ogni diversa lettura sarebbe gravemente illegittima.

Occorre evidenziare che la modifica proposta, imponendo, di fatto, un massivo ricorso alla pianificazione attuativa in luogo del titolo diretto o al più convenzionato, vanifica gli effetti delle norme sulla rigenerazione urbana, le quali mirano a incentivare i procedimenti riqualificazione e/o sostituzione del patrimonio edilizio esistente.

Quanto alla possibilità di discostamento dalle indicazioni morfologiche si rileva come la proposta di Variante non specifichi quale sia l'Ufficio, l'Organo e/o il Soggetto competente a valutare le caratteristiche progettuali che configurino il discostamento, limitandosi ad escludere la competenza oggi attribuita alla Commissione per il Paesaggio. Sotto tale profilo tale omissione incide sull'inserimento ambientale dei progetti di sviluppo impattando, in particolare, sulle componenti ambientali dell'utilizzo del suolo e del paesaggio.

## V. Limiti al mutamento d'uso delle autorimesse

Il Rapporto Preliminare, descrivendo il regime delle destinazioni d'uso e dei loro mutamenti (pag. 16), afferma che il principio di indifferenza funzionale, pur costituendo regola generale ai sensi dell'art. 51 della L.R. n. 12 del 2005 e dell'art. 8 delle N.A. del Piano delle Regole, "*ammette eccezioni esplicite*".

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

L'eccezione esplicita che la proposta di variante vorrebbe introdurre riguarda le autorimesse (aventi destinazione produttiva), per le quali il cambio di destinazione d'uso verso qualsiasi altra funzione non sarà più ammesso.

Si osserva, in via preliminare, che tale previsione introduce un divieto assoluto e generalizzato di mutamento di destinazione d'uso per un solo uso – quello delle autorimesse – senza che il Rapporto Preliminare fornisca alcuna motivazione tecnica, urbanistica o ambientale a sostegno di un trattamento così radicalmente differenziato rispetto a tutte le altre destinazioni d'uso, per le quali continua invece a valere il principio generale di indifferenza funzionale.

Il principio di indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso, che trova la propria disciplina generale all'art. 23*ter* del D.P.R. n. 380 del 2001 come da ultime modifiche, ha un ruolo primario nel modello di governo del territorio prescelto dal legislatore regionale con l'art. 51 della L.R. n. 12 del 2005, ed è volto a garantire flessibilità nell'uso del patrimonio edilizio esistente, a favorire il riuso e la riqualificazione degli immobili esistenti e a contenere il consumo di nuovo suolo, in coerenza con gli obiettivi di rigenerazione urbana perseguiti a tutti i livelli normativi, sino a quello della pianificazione comunale.

La scelta del pianificatore di impedire il mutamento d'uso per le autorimesse appare quindi in evidente contrasto con tale principio, poiché non contempla nemmeno una gradazione al divieto in base alle caratteristiche delle aree o dell'immobile, ma vincola *in toto* quella destinazione, sottraendo dette superfici alla possibilità di mutare destinazione verso qualsiasi altra funzione urbana.

Si tratta di un vero e proprio vincolo di destinazione apposto indiscriminatamente su tutti gli immobili attualmente adibiti ad autorimesse.

Tale posizione, peraltro, risulta in evidente contrasto con la definizione di superficie accessoria introdotta con le definizioni tecniche uniformi del Regolamento Edilizio – Tipo introdotto con la D.G.R. 24 ottobre 2018 n. XI/695 e correttamente recepite dal vigente P.G.T. all'art. 5.7, lett. f. Tale disposizione prevede, infatti, che siano incluse nelle SA gli "*spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra, e al ricovero degli autoveicoli,* ***ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale***".

È, sul punto, evidente che la modifica in progetto vanifica la portata della definizione tecnica uniforme (ciò, senza considerare che la citata D.G.R. stabilisce che "***le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili***"). Se infatti è escluso il cambio d'uso delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale (le cui superfici sono conteggiate nella SL esistente), è evidente che le stesse sono trattate esattamente alla stregua degli spazi di manovra (che, invece, costituiscono superfici accessorie).

Dalla prospettiva che maggiormente interessa in questa fase di *screening* VAS (fase che, ad avviso della scrivente, dovrebbe essere di Valutazione Ambientale Strategica e non di mero *screening*), si rileva che una simile previsione impedisce radicalmente una transizione a diverse funzioni e una riqualificazione degli immobili attualmente adibiti ad autorimesse; né rende possibili eventuali bonifiche dei suoli, essendo di fatto escluso ogni

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

intervento edilizio (e non rispondendo, evidentemente, all'interesse dell'operatore procedere con il recupero di immobili che possono essere adibiti esclusivamente ad autorimesse).

Peraltro, è lo stesso pianificatore che, nella scarna motivazione desumibile dal Rapporto Preliminare a pag. 45 e a pag. 47, giustifica tale previsione con la necessità di "*un maggiore controllo degli esiti morfologici negli interventi ed alla limitazione dei carichi insediativi, con particolare riferimento alla non ammissibilità del cambio d'uso delle autorimesse che, per le loro caratteristiche dimensionali, generano ad oggi volumetrie impattanti sul tessuto urbano esistente*".

E cioè, in altre parole, il vincolo d'uso che si vorrebbe apporre alle autorimesse si giustificherebbe con il timore di un aumento di carichi urbanistici (ciò, senza tuttavia tenere conto che le autorimesse per le quali, oggi, è ammesso il cambio di destinazione d'uso sono solo quelle il cui carico urbanistico è già stato considerato al momento della costruzione).

Si tratta quindi di una scelta del pianificatore che appare in evidente contrasto con le stesse finalità della Valutazione Ambientale Strategica, che dovrebbe orientare le scelte di piano verso soluzioni idonee a minimizzare il consumo di nuovo suolo e a massimizzare l'efficienza nel riuso del patrimonio edilizio esistente. Il congelamento funzionale delle autorimesse, imponendo la loro destinazione vincolata anche laddove non più necessaria o utilizzata, produce l'effetto paradossale di lasciare inutilizzato patrimonio edilizio recuperabile, con possibili ricadute negative anche in termini di degrado urbano e di mancata rigenerazione di aree e immobili dismessi.

Tale disciplina, quindi, rappresenta una aperta violazione degli artt. 3 e 41 della Costituzione in quanto pregiudica in modo immotivato la proprietà di una specifica tipologia di immobile per il quale vengono precluse facoltà tipiche del diritto di proprietà di fatto svuotando in via generale per le autorimesse la relativa volumetria urbanistica ammettendo soltanto l'uso ad autorimessa.

## VI. Modifiche alla disciplina del registro dei diritti edificatori

La proposta di variante normativa parziale introduce significative modifiche alla disciplina della perequazione e della compensazione urbanistica di cui all'art. 7 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole. In particolare, la Variante di P.G.T. prevede che la cessione delle aree private per servizi avvenga all'atto dell'utilizzo dei diritti edificatori, senza che detti diritti debbano essere iscritti nel Registro delle Cessioni dei diritti edificatori, introducendo contestualmente l'obbligo di asservimento volumetrico tra l'area da cui è stato effettuato il trasferimento e l'area sulla quale sono stati trasferiti i diritti edificatori, mediante pianificazione attuativa. Secondo quanto emerge dal Rapporto Preliminare, inoltre, il distacco dei diritti edificatori e l'atterraggio degli stessi in altra area dovrebbero essere disciplinati "*dal piano attuativo o da altro procedimento di titolo edilizio*".

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

Tali previsioni alterano in modo significativo il funzionamento del sistema perequativo delineato dal P.G.T. vigente. L'art. 7 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole attualmente in vigore prevede un meccanismo organico e strutturato di trasferimento dei diritti edificatori fondato sul Registro delle Cessioni dei diritti edificatori di cui all'art. 11 della L.R. n. 12 del 2005. Tale Registro, pubblico e consultabile, rappresenta il cardine del sistema perequativo in quanto garantisce la trasparenza, la tracciabilità e la certezza giuridica di tutte le operazioni di cessione, trasferimento e costituzione dei diritti edificatori. Il vigente art. 7, comma 5, stabilisce che l'impiego dei diritti edificatori è libero e può essere esercitato su tutto il territorio comunale edificabile, mentre il comma 6 – coerentemente con la disciplina civilistica sui diritti edificatori – prescrive che i contratti relativi debbano essere trascritti nei Registri Immobiliari e annotati nel Registro delle Cessioni dei diritti edificatori. Il comma 7 elenca tassativamente le fattispecie oggetto di annotazione.

La soppressione del passaggio per il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori, unitamente alla subordinazione del trasferimento dei diritti edificatori alla pianificazione attuativa o ad altro procedimento di titolo edilizio, altera in modo sostanziale l'equilibrio del sistema perequativo. Da un lato, viene meno lo strumento di pubblicità e di certezza giuridica che consente ai proprietari e agli operatori di conoscere lo stato dei diritti edificatori gravanti su ciascuna area; dall'altro, la subordinazione dei trasferimenti alla pianificazione attuativa introduce un vincolo procedimentale che limita la libera circolazione dei diritti edificatori, in contrasto con il principio di equità distributiva sotteso al sistema perequativo oggi previsto dallo strumento urbanistico. Il meccanismo perequativo del P.G.T. vigente, fondato sull'attribuzione di un Indice di edificabilità Territoriale unico pari a 0,35 mq/mq a tutte le aree del Tessuto Urbano Consolidato e alle pertinenze indirette (art. 6, comma 1, e art. 7, comma 2), persegue il principio di equità attribuendo a tutte le aree il medesimo indice edificatorio; la variante, eliminando il Registro e condizionando i trasferimenti, compromette l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari e mina le basi stesse del sistema perequativo.

Il Rapporto Preliminare, peraltro, riconosce espressamente che la modifica del meccanismo perequativo "*potrebbe comportare una potenziale criticità*" in quanto "*suscettibile di indurre un rallentamento della cessione di aree al Comune per la realizzazione di servizi, rendendo quindi più difficoltosa e meno rapida la costruzione delle infrastrutture verdi e blu*" (pagg. 43-44 del Rapporto Preliminare). Tali effetti negativi, oltre al rallentamento del correlato processo di riqualificazione ambientale del territorio comunale dovendo le aree generanti diritti edificatori essere restituire con adeguati livelli di compatibilità ambientale, sono rilevati dalla stessa Amministrazione con riferimento alle componenti suolo, acque, ecosistemi e adattamento climatico. Ciononostante, il Rapporto Preliminare non procede ad una valutazione approfondita di tali criticità, limitandosi a segnalarle senza quantificarne l'entità né individuare misure di mitigazione. L'alterazione del sistema perequativo si riflette pertanto negativamente sulla correttezza e completezza della valutazione ambientale strategica, inficiandone i presupposti metodologici e valutativi, e configurando un ulteriore motivo per l'assoggettamento della Variante di P.G.T. alla procedura di VAS completa.

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

## VII. Modifiche alla disciplina dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

La proposta di Variante di P.G.T. introduce rilevanti modifiche alla disciplina dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) di cui all'art. 9 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole. In particolare, le residenze convenzionate per studenti universitari vengono ricondotte dalle quote minime della lettera b), relative all'edilizia in locazione, alle quote massime della lettera a), relative all'edilizia convenzionata in vendita, con la specificazione che dovranno essere realizzate per **almeno il 30% con tariffe da normativa del diritto allo studio**. Inoltre, all'interno degli ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità di cui all'art. 17, il superamento dell'Indice di edificabilità Territoriale massimo per l'ERS in affitto viene ricondotto entro le indicazioni morfologiche, con "*possibilità*" (ma sarebbe più corretto dire *obbligo*) di ricorrere alla pianificazione attuativa solo in caso di scostamento. Viene altresì introdotto un limite massimo pari a 0,35 mq/mq della ST per le funzioni urbane libere nelle aree destinate all'Edilizia Residenziale Sociale.

Tali modifiche presentano specifiche criticità con riferimento alle disposizioni vigenti. L'art. 9 del P.G.T. vigente, ai commi 2 e 3, prevede un sistema articolato di bilanciamento tra l'edilizia in locazione e quella in vendita.

Lo spostamento delle residenze per studenti dalla lettera b) alla lettera a) comporta, di fatto, una riduzione della quota minima obbligatoria di edilizia in locazione, con potenziali effetti negativi sull'offerta abitativa a canone calmierato per le categorie più fragili. L'art. 9, comma 3, del PGT vigente, inoltre, prevede la possibilità di superamento dell'indice di edificabilità massimo negli ambiti ad elevata accessibilità purché siano utilizzati gli interventi di ERS in locazione e/o servizi abitativi pubblici, senza alcuna limitazione derivante dalle indicazioni morfologiche. La variante, subordinando il superamento dell'indice per l'ERS in affitto al rispetto delle indicazioni morfologiche o al ricorso alla pianificazione attuativa, introduce un vincolo ulteriore che disincentiva la realizzazione di alloggi sociali in locazione proprio negli ambiti in cui la domanda è più elevata (senza, peraltro, che vi sia alcuna ragionevole correlazione tra la disciplina dell'ERS e la necessità di rispettare le norme morfologiche). Il Comune, ove volesse incentivare la realizzazione di ERS, dovrebbe, al contrario, prevedere procedure autorizzative semplificate.

Le modifiche alla disciplina dell'ERS producono impatti rilevanti sotto il profilo ambientale. In primo luogo, la riduzione degli incentivi alla realizzazione di edilizia in locazione a canoni calmierati negli ambiti ad elevata accessibilità rischia di dirottare la domanda abitativa verso aree meno accessibili e più periferiche, con conseguente incremento della mobilità su gomma e correlati impatti negativi sulle componenti aria, rumore e clima. In secondo luogo, la limitazione dell'offerta di ERS in locazione compromette l'obiettivo – perseguito dal P.G.T. vigente – di diversificare le funzioni nelle diverse aree comunali, con ricadute negative sullo sviluppo del territorio, rischiando la creazione di quartieri dormitorio. Lo stesso Rapporto Preliminare riconosce che le disposizioni sull'ERS contribuiscono all'implementazione della strategia n. 4 del P.G.T. "*Rendere equa Milano. Più case in affitto sociale*" (pag. 29 del Rapporto Preliminare); tuttavia, non valuta adeguatamente gli effetti derivanti dalla riconfigurazione delle quote di ERS sulla effettiva capacità di perseguire tale obiettivo. L'insufficiente valutazione di tali impatti nella sede del procedimento di *screening* VAS configura un'ulteriore carenza del Rapporto

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

Preliminare, che avrebbe dovuto condurre all'assoggettamento della variante alla procedura di VAS completa.

Tutto quanto sopra premesso, considerato e osservato

**SI CHIEDE**

a codesta Spett.le Amministrazione di voler:

- procedere con la Valutazione Ambientale Strategica, non potendosi considerare sufficiente il mero *screening* VAS;
- pubblicare il testo delle N.A. del P.d.R. e del P.d.S. e quindi riaprire il termine della Messa a disposizione per consentire che le osservazioni vengano rese sul testo della proposta di Piano in conformità al modello legale tipico di cui all'art. 14 del D. Lgs n. 152/2006.
- in ogni caso, accogliere le osservazioni presentate.

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

PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) RIFERITA ALLA PROPOSTA DI PARZIALE VARIANTE NORMATIVA DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT).

**CONFERENZA DI VERIFICA**
**VERBALE**
04 settembre 2026
online via teams, ore 10.00

PRESENTI:

Partecipano in qualità di enti/soggetti invitati:

*Federica Cavalleri – Ministero della Cultura*
*Daniela Lattanzi – Ministero della Cultura*
*Cesare Ravetta – Unareti S.p.A.*
*Marco Calanni Pileri – Unareti S.p.A.*
*Massimo Guido Molinari – Unareti S.p.A.*
*Barbara Cozzi – Unareti S.p.A.*
*Filippo Geroli – Unareti S.p.A.*
*Luigi Sandrini – Unareti S.p.A.*
*Luca Meniconi – A2A S.p.A.*
*Leonardo Brandizi – A2A S.p.A.*
*Giulia Costanza Villetti – A2A S.p.A.*
*Giulia Stefanoni – A2A S.p.A.*
*Barbara Valentina Bouch – A2A S.p.A.*
*Chiara Bramo – ATS Milano*
*Diego Polotti – Metro 5 S.p.A.*
*Maria Sonia Perotti – Milano Serravalle Tangenziali S.p.A.*
*Giovanni Belgenio – Milano Serravalle Tangenziali S.p.A.*
*Alessandro Tramontano – Comune di Arese*
*Walter Varesi – Comune di Rho*
*Silvia Tosi – Comune di Trezzano sul Naviglio*
*Alberto Azzinnaro – Comune di Trezzano sul Naviglio*
*Jvan Tosi – Comune di Trezzano sul Naviglio*
*Fabrizio Delfini – Municipio 6*
*Andrea Giuseppe Zelioli – Municipio 6*
*Marco Moro – Municipio 6*
*Marco Rinaldi – Municipio 6*
*Silvia Elena Rosa Fossati – Municipio 7*
*Sonia Savarese – Municipio 8*
*Gabriella Della Valle – Municipio 8*
*Giulia Pelucchi – Municipio 8*

Comune di Milano - Prot. 22/09/2026.0532406.I. -

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

Comune di Milano

Partecipano per conto del Comune di Milano:

*Paolo Guido Riganti (Direzione Rigenerazione Urbana),*
*Marino Bottini (Area Pianificazione Urbanistica Generale),*
*Pietro Guermandi (Area Pianificazione Urbanistica Generale),*
*Stefano Volante (Area Pianificazione Urbanistica Generale),*
*Paola Liana Turato (Direzione Verde e Ambiente),*
*Paola Cossettini (Direzione Verde e Ambiente),*
*Silvia Anghinelli (Direzione Verde e Ambiente),*

Partecipano per conto di AMAT – Agenzia Mobilità Ambiente e Territorio:

*Francesco Frulio (Agenzia Mobilità Ambiente e Territorio),*
*Claudia Sani (Agenzia Mobilità Ambiente e Territorio),*
*Valentina Bani (Agenzia Mobilità Ambiente e Territorio),*
*Gianluca Bassanese (Agenzia Mobilità Ambiente e Territorio),*
*Roberta Pietricola (Agenzia Mobilità Ambiente e Territorio),*

Alle ore 10.06, **Marino Bottini** – **Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica Generale** - in qualità di Autorità Procedente apre la Conferenza di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) nell'ambito della proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT).

**Paola Cossettini – Direttore dell'Area Risorse Idriche e Igiene Ambientale -** in qualità di Autorità Competente in materia di VAS per le procedure di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica del Comune di Milano, introduce la presentazione del Rapporto Preliminare richiamandone i contenuti, l'introduzione metodologico-procedurale, i contenuti, le finalità ed effetti della variante, il quadro programmatorio normativo di riferimento, verifica delle interferenze con i siti rete natura 2000 e con la rete ecologica regionale ed infine una sintesi degli elementi emersi.

Vengono, inoltre, richiamati i soggetti coinvolti nonché le diverse fasi che caratterizzeranno il procedimento di verifica di assoggettabilità fino al Decreto conclusivo da emettersi entro 15 giorni dal termine della messa a disposizione del Rapporto Preliminare.

**Marino Bottini** – **Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica Generale** effettua una breve premessa, prima di entrare nel merito dei contenuti, illustra le Delibere di Giunta Comunale, le Determine Dirigenziali e le Disposizioni di Servizio che hanno definito nuove linee di indirizzo per lo sviluppo dell'attività amministrativa. Evidenzia che, a seguito delle suddette deliberazioni è subentrata la necessità di adeguare le Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, la Giunta Comunale con deliberazione n.1358/2025 ha approvato la revoca della precedente variante generale, approvando le linee di indirizzo per l'avvio del procedimento di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT).

**Pietro Guermandi – Responsabile dell'Unità Pianificazione Generale 1** illustra sinteticamente i contenuti urbanistici della parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT).

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

**Francesco Frulio – AMAT,** illustra sinteticamente i contenuti del Rapporto Preliminare relativi all'analisi del quadro pianificatorio e programmatico di riferimento in cui si inserisce la variante del PGT, evidenziandone la coerenza.

Descrive, inoltre, lo stato delle componenti ambientali e territoriali attuali nel contesto urbano, demografico e socioeconomico, sul sistema della mobilità e dei trasporti, nonché a livello del sistema paesistico ambientale, analizzando gli aspetti legati a cambiamenti climatici, usi del suolo, risorse idriche, contesto geologico e idrogeologico, agenti fisici, biodiversità, flora e fauna e paesaggio.

Vengono descritti successivamente gli effetti della variante normativa prima dal punto di vista metodologico e spazio-temporale (di carattere quali/quantitativo), successivamente rispetto alle varie componenti ambientali:
- consumo di suolo,
- acque (consumi idrici, permeabilità dei suoli, risparmio idrico),
- ecosistemi,
- adattamento climatico,
- paesaggio e rifiuti,
- mobilità,
- energia ed emissioni,
- agenti fisici (rumore, elettromagnetismo),
- popolazione e salute umana.

L'illustrazione del Rapporto Preliminare si conclude con una sintetica disamina degli elementi emersi: la variante non interessa aree specifiche del territorio in quanto normativa; quindi, non produce effetti diretti ma che vanno valutati caso per caso.

**Marino Bottini** ricorda, infine, le tempistiche per l'invio di eventuali osservazioni al Rapporto Preliminare e i successivi passaggi procedimentali.

**Marco Calanni Pileri**, Unareti S.p.A., chiede informazioni sulle tempistiche delle procedure amministrative e chiarimenti sull'invio di integrazioni dei contributi.

**Fabrizio Delfini,** Municipio 6, chiede spiegazioni sull'art. 35 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, inerente al Parco Agricolo Sud.

**Marino Bottini** risponde in merito alle questioni proposte, chiarendo la questione della riorganizzazione funzionale, mettendo a disposizione la presentazione del Rapporto Preliminare per la consultazione.

**Marco Rinaldi,** Municipio 6, interviene proponendo la rappresentazione grafica delle norme.

**Marino Bottini** risponde in merito, chiarendo che si valuterà eventualmente la possibilità di organizzare degli schemi organizzativi, nelle prossime fasi.

**Barbara Valentina Bouch,** A2A S.p.A., chiede informazioni sulla variante generale del PGT.

**Marino Bottini** risponde in merito, chiarendo che la Delibera di Giunta Comunale 1358/2025 ha approvato la revoca della precedente variante generale avviata nell'aprile del 2023, approvando le linee di indirizzo per l'avvio del procedimento di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT).

In assenza di interventi e/o richieste di chiarimenti da parte dei partecipanti, la conferenza si conclude alle ore 11.09.

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