

**Direzione Urbanistica**

#### DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: Aggiornamento del Regolamento Edilizio vigente in relazione alla normativa sopravvenuta contenuta nell'articolo 23 del D.P.R 380 /2001 e s.m.i, introdotto dal D.Lgs. n.222/2016 in materia di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire per gli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova edificazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 2, del medesimo Regolamento Edilizio con conseguente modificazione della determinazione dirigenziale n.3/2015 avente ad oggetto "Indicazioni operative e strumenti in attuazione della disciplina del Piano di Governo del territorio (P.G.T.) e del Regolamento Edilizio (R.E.) concernenti la modalità diretta convenzionata" negli Allegati A (elenco fattispecie procedurali), B (Matrice procedimenti) e C (diagramma di flusso del procedimento).

#### IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE URBANISTICA

Premesso che:

il vigente Regolamento Edilizio, definitivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.27 del 2 ottobre 2014, pubblicato sul Burl Serie Avvisi e Concorsi n.48 del 26 novembre 2014, all'articolo 33 ha introdotto e disciplinato i titoli abilitativi in modalità diretta convenzionata prevedendo due fattispecie: il Permesso di Costruire Convenzionato con stipula di Convenzione - Convenzione Urbanistica e Convenzione Planivolumetrica - e il titolo edilizio con sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo;

secondo la ratio dei vigenti PGT e Regolamento Edilizio il Permesso di Costruire con stipula di Convenzione - il c.d. Permesso di Costruire Convenzionato - è titolo abilitativo necessario quando l'attuazione urbanistico/edilizia avviene con il concorso delle dichiarazioni di volontà del soggetto legittimato e dell'Amministrazione Comunale per conseguire gli effetti giuridici e conformativi del vigente PGT, mentre il titolo edilizio con atto unilaterale d'obbligo costituisce titolo abilitativo idoneo quando la scelta urbanistica ed attuativa risulta compiutamente regolata dallo strumento urbanistico generale;

in tal senso la determinazione dirigenziale n.3/2015 in data 14 gennaio 2015 avente ad oggetto "Indicazioni operative e strumenti in attuazione della disciplina del Piano di Governo del territorio (P.G.T.) e del regolamento Edilizio (R.E.) concernenti la modalità diretta convenzionata" già contemplava le fattispecie in modalità diretta convenzionata che potevano essere regolate da permesso di costruire con atto unilaterale d'obbligo, includendo anche la fattispecie dell'ampliamento del servizio di interesse pubblico e generale esistente, recependo con funzione ricognitiva ed esplicativa l'impianto



normativo già presente nei vigenti Piano di Governo del Territorio e Regolamento Edilizio;

nello specifico l'art. 11 della Norme di Attuazione del Piano delle Regole in tema di attuazione del Piano, al comma 5, richiama "la convenzione preordinata al Permesso di Costruire, l'atto unilaterale d'obbligo allegato al titolo abilitativo" con ciò definendo già una valutazione differente della portata degli elementi negoziali differenti contenuti nei due diversi atti giuridici; gli articoli 34, 35 e 36 del vigente regolamento edilizio individuano compiutamente le fattispecie regolate da atto unilaterale d'obbligo: utilizzo del certificato dei diritti edificatori perequati nella composizione dell'indice edificatorio (art. 34, 2 comma) realizzazione di opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali ai fini dell'agibilità dell'intervento e la cessione delle aree interessate da tali opere (art.36, 1 comma), regolamentazione degli aspetti tipologici e planivolumetrici in relazione alla modifica di sagoma e/o di sedime e/o alla tipologia di intervento nonché allo scostamento dalle previsioni morfologiche fissate dal PGT (art. 35, 1 comma).

**Dato atto che:**

in forza del Decreto Legislativo n.222 del 25 novembre 2016 è stato modificato l'articolo 23 del D.P.R. n.380/2001 con l'introduzione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività **in alternativa** al Permesso di Costruire per gli interventi di ristrutturazione edilizia - ristrutturazione edilizia c.d. pesante - art. 23, comma 1, lettera a - nonché per gli interventi di nuova costruzione - art. 23, 1 comma, lettera b DPR 380/2001;

la Scia si collega ad una attività libera, che trova la sua fonte regolamentare direttamente nella legge, e non necessita di definizione di elementi attuativi che si riflettono sul contemperamento di elementi pubblico/privati che comportano l'incontro della volontà tra il soggetto avente titolo e la Pubblica Amministrazione; le caratteristiche dell'intervento edilizio di cui si richiede la realizzazione con la Scia sono già pienamente definite e conformate nello strumento urbanistico generale.

la Scia in base all'articolo 23 del DPR n.380/2001 può essere utilizzata in tutti i casi di ristrutturazione edilizia contemplati dalla legge e nei casi di nuova costruzione qualora siano diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni piano volumetriche, già conformate;

il Piano delle Regole del PGT disciplina gli interventi sulla base di precise disposizioni planivolumetriche e le ipotesi di applicazione dell'atto unilaterale d'obbligo descritte nel Regolamento Edilizio rappresentano sostanzialmente assunzione di obbligazioni del soggetto privato rispetto alle prescrizioni del PGT in ordine:

- alla composizione dell'indice edificatorio ammesso e/o obbligatorio, attraverso l'uso dei diritti edificatori perequati;
- alle previsioni planivolumetriche definite direttamente dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole o indirettamente da tali norme attraverso il parere della Commissione per il Paesaggio;
- all'ampliamento di Servizi di interesse pubblico e generale esistenti su aree ed immobili già conformati nel Piano dei Servizi;

il vigente Regolamento Edilizio contempla all'art. 36, 1° comma, il titolo edilizio con presentazione di atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione di



Comune di  
Milano

opere urbanizzative primarie strettamente funzionali ai fini dell'agibilità dell'intervento e la cessione delle aree interessate da tali opere;

anche tale previsione si ritiene coerente con l'impianto normativo della Scia alternativa al Permesso di Costruire, atteso che la realizzazione di opere primarie funzionali all'agibilità dell'intervento non introduce elementi valutativi e discrezionali in capo alla Pubblica Amministrazione ma resta direttamente e causalmente collegata all'intervento privato anche per l'acquisizione dell'opera medesima e relativa area di sedime.

#### **Ritenuto che**

Di conseguenza la Scia costituisce titolo abilitativo alternativo e pienamente idoneo per la regolamentazione delle fattispecie contenute nel vigente PGT e Regolamento edilizio indicate in premessa, laddove queste ultime fanno riferimento a ipotesi di modalità diretta accompagnata da atto unilaterale d'obbligo.

#### **Considerato che**

Per le motivazioni sopra articolate si può ritenere che l'art. 33 del vigente Regolamento Edilizio quando disciplina la modalità diretta convenzionata comprenda anche la SCIA con atto unilaterale d'obbligo in alternativa al Permesso di Costruire e che, a norma del medesimo art. 33 punto 7, l'assenso dell'atto unilaterale d'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale è presupposto per il perfezionamento del titolo edilizio e che l'atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto costituisce parte sostanziale ed integrante del titolo abilitativo;

**Visto** l'art. 71 dello Statuto del Comune di Milano;

**Visto** l'art.107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267;

**Visto** il Provvedimento sindacale in data 21 ottobre 2016 PG n. 539004/2016 di conferimento di incarico dirigenziale all'arch. Franco Zinna quale Responsabile della Direzione Urbanistica

**Visto** l'art.23 del DPR n.380/2001, introdotto dal Decreto legislativo n. 222 del 2016

**Visto** l'art. 33 del vigente Regolamento Edilizio

**Visto** l'art. 3, comma 2, del vigente Regolamento Edilizio

**Verificata** la conformità della presente determinazione alle citate disposizioni e accertata la completezza delle procedure svolte

#### **DETERMINA**

di adeguare l'art. 33 del vigente Regolamento Edilizio alle disposizioni di legge di cui all'articolo 23 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. e pertanto tra i titoli edilizi rientranti nella modalità diretta convenzionata di cui al



Comune di  
Milano

suddetto art. 33 deve intendersi inclusa anche la Segnalazione di Inizio Attività con atto unilaterale d'obbligo;

di modificare ed integrare la Determinazione dirigenziale n.3/2015 del 14 gennaio 2015 nella parte relativa all'Allegato A (elenco fattispecie procedurali) Allegato B (Matrice procedimenti) e Allegato C (Diagramma di flusso del procedimento— modalità diretta convenzionata) con la previsione e regolamentazione nei predetti Allegati, anche in termini di flusso del procedimento, della Scia con atto unilaterale d'obbligo in alternativa al Permesso di Costruire per le seguenti fattispecie procedurali derivanti dall'attuazione del PGT e vigente Regolamento Edilizio:

- utilizzo dei diritti edificatori perequati, già certificati, nella composizione dell'indice urbanistico UT;
- regolamentazione di previsioni planivolumetriche e tipologiche definite dalla Norme di Attuazione del Piano delle Regole anche attraverso il parere della Commissione per il Paesaggio;
- ampliamento di Servizi di interesse pubblico e generale esistenti su aree ed immobili già conformati nel Piano dei Servizi;
- realizzazione di opere urbanizzative primarie strettamente funzionali ai fini dell'agibilità dell'intervento e cessione delle aree interessate da tali opere.

di precisare, per tale ultima fattispecie, che l'atto unilaterale dovrà contenere l'impegno a cedere l'area di sedime e l'opera urbanizzativa funzionale; cessione che dovrà avvenire dopo il collaudo dell'opera e comunque prima della formale consegna dell'opera medesima. La cessione e la consegna dell'opera dovranno avvenire contestualmente alla cessione dell'area;

di precisare che la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività con atto unilaterale d'obbligo può essere presentata per le varianti essenziali ai titoli abilitativi in modalità diretta convenzionata nei casi di scostamento/superamento dei contenuti già definiti nel titolo abilitativo in essere e nei suoi elementi negoziali diversamente si potrà procedere con Scia in modalità diretta;

di approvare conseguentemente, come modificati ed integrati, gli Allegati A, B e C di cui sopra, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente determinazione dirigenziale, anche in aggiornamento alle disposizioni di servizio emanate dalla Direzione Area Sportello Unico per l'Edilizia.

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE URBANISTICA

  
Franco Zinna

Visto

IL DIRETTORE DELL'AREA SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Giovanna Oggioni  
