



Comune di
Milano

Direzione Urbanistica
Area Sportello Unico per l'Edilizia
Direzione

5 marzo 2018

Disposizione di Servizio n. 3/2018

Oggetto: Legge Regionale 7/2017

- Attribuzione delle competenze
- Indicazioni sulla qualifica degli interventi
- Applicazione dell'art. 2.8 della suddetta Legge

In relazione alla entrata in vigore della Legge Regionale 10.3.2017 n. 7, cui ha fatto seguito il recepimento da parte dell'Amministrazione Comunale mediante deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 23.10.2017 e di ulteriore Disposizione della Direzione Urbanistica in data 24.10.2017, alla luce dell'esperienza maturata in questo primo periodo di applicazione, si vogliono dare specifici orientamenti agli Uffici per la trattazione delle fattispecie contenute nella Legge Regionale.

Si vogliono infatti chiarire i contenuti dell'art. 2.2, laddove viene disposto che: "se conseguito con opere edilizie, il recupero comporta il preventivo ottenimento del titolo abilitativo edilizio imposto dalla legge, con riferimento alla specifica categoria di intervento, ed è assoggettato al corrispondente regime economico - amministrativo".

Gli interventi di recupero dei vani dei locali seminterrati vengono considerati in via ordinaria tali da costituire organismo edilizio o parte dello stesso diverso dal precedente - come da art. 3.1 lettera d) T.U. Edilizia.

Alla luce di tale dettato normativo occorre tuttavia definire se vi siano interventi con opere edilizie riconducibili al regime ex autorizzatorio (e pertanto eseguibili mediante CILA, SCIA ex art. 22 T.U. Edilizia o mediante acquisizione di Permesso di Costruire in regime ex autorizzatorio), invece che soggetti al regime ex concessorio (Permesso di Costruire o SCIA alternativa ex art. 23 T.U. Edilizia).

Considerato che in relazione alle monetizzazioni l'art. 2.4 non è di per sé decisivo in relazione all'attribuzione della qualifica edilizia, questa Amministrazione ritiene eseguibili in regime ex autorizzatorio gli interventi di recupero ai fini abitativi di superfici già costituenti s.l.p., realizzabili mediante CILA o SCIA ex art. 22 T.U. Edilizia (o Permesso di Costruire), ciò in relazione alla assenza o presenza di opere strutturali.

Invece la lettura dell'art. 2.9 fa intendere che il recupero delle pertinenze è di fatto soggetto all'acquisizione di titolo ex concessorio, pur se esente dal pagamento del contributo commisurato al costo di costruzione fino alle superfici indicate nello stesso articolo, mentre sono dovuti gli oneri di urbanizzazione.

In relazione inoltre alle esenzioni di cui all'art. 2.9 della Legge, va inteso che un eventuale frazionamento, pur legittimamente realizzato ma successivo alla data di entrata in vigore della Legge - ovvero 14.3.2017 - andrà necessariamente e di fatto associato ad eventuale successiva progettazione di recupero delle superfici, non potendosi infatti in tal modo eludere il dettato normativo; se le superfici complessivamente mutate andranno quindi a superare i limiti dell'art. 2.9, saranno assoggettate anche al costo di costruzione.

La trattazione degli interventi di recupero dei vani/locali seminterrati ai sensi della legge regionale 7/2017 è di competenza dei Municipi 1-9 dell'Area SUE.

Nell'ambito della stessa normativa, e secondo la logica secondo cui anche tale fattispecie riguarda una forma di recupero edilizio (che ne avvalorata l'inserimento nella Legge 7/2017), occorre fornire interpretazione circa il dettato dell'art. 2.8 laddove viene disposto che "I PGT prevedono che, per le strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'articolo 18 della Legge Regionale 1 ottobre 2015, n. 27 (Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo), ai fini del calcolo della superficie lorda (S.L.) non sono computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge. I comuni adeguano i propri PGT alla presente disposizione approvando apposito elaborato entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente legge".

Tenendo conto che, in via generale, la ratio che ha ispirato la scelta del legislatore regionale è quella di introdurre una condizione di favore per le sole strutture ricettive alberghiere, senza escludere dall'ambito di applicazione della norma né le nuove costruzioni né le trasformazioni degli edifici esistenti, si specifica quanto segue.

Si ritiene che escludere dal calcolo della SL quelle superfici che all'atto della creazione della struttura alberghiera hanno concorso a determinare quanto effettivamente realizzabile potrebbe risultare foriero di ingiustificate disparità di trattamento tra la nuova realizzazione di struttura alberghiera e la riqualificazione del patrimonio edilizio alberghiero esistente.

Pertanto, nel caso che l'immobile destinato alla funzione alberghiera sia oggetto di un intervento di ristrutturazione (anche senza demolizione e ricostruzione), non specificando la norma stessa che lo scomputo avviene esclusivamente per la nuova previsione progettuale, si può intendere che nel calcolo della SL (ora S_{lp}) esistente - regolarmente assentita - non siano esclusi i corridoi ai piani delle camere (i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i portici e le logge risultano già esclusi dal computo sulla base dell'art. 4 delle NdA del PdR) mentre tale esclusione si applica nella riproposizione delle superfici destinate a corridoi ai piani delle camere in progetto. Nell'eventuale modifica dell'ingombro fisico e della sagoma del fabbricato, restano ferme le verifiche in ordine al rispetto delle distanze e alle altre norme regolamentari.

In tutti gli interventi che prevedono l'esclusione dalla SL delle superfici destinate a corridoi ai piani delle camere, la fine lavori/segnalazione certificata per l'agibilità dovrà essere corredata dall'atto di densità edilizia.

Si trasmette la presente disposizione per sua applicazione da parte degli Uffici.

IL DIRETTORE DI AREA

Giovanni Oggioni

