



Atti del Comune

Direzione Centrale Pianificazione Urbana e
Attuazione P.R.
Settore Sportello Unico per l'Edilizia
Direzione

Protocollo 334475/2006

Milano, 4 aprile 2006

DISPOSIZIONE DI SERVIZIO N. 15/06

OGGETTO: MODIFICHE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Con l'entrata in vigore della L.R. 16 marzo 2005, n.12 che fra l'altro ha abolito la L.R. 51/75 (Disciplina Urbanistica del Territorio) e la L.R. 15 gennaio 2001, n.1 (Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso di immobili e norme per la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico) occorre riformulare alcuni criteri in merito ai "Mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie".

Si premette che l'art.51 della L.R. n.12 riconferma come: *"Destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse dal P.G.T. (leggasi P.R.G.)"*.

Il nuovo quadro di riferimento normativo riproduce, nella sostanza, quanto già contenuto negli articoli 1,2 e 3 della L.R.1/2001, ma con una maggior chiarezza sull'immediata applicabilità del criterio della modificabilità delle funzioni, in quanto in luogo del rinvio ad una suddivisione in destinazioni ammissibili e non-ammissibili da realizzarsi in sede di PRG, il principio della libera coesistenza tra funzioni è affermato con riferimento agli "strumenti di pianificazione" ed è quindi immediatamente applicabile in ogni comune dotato di tali strumenti.

Un'altra precisazione importante è quella riferita alla definizione di destinazione d'uso che prescinde dalle situazioni di fatto degli immobili, ma si riferisce solo alla destinazione "urbanistica" rendendo così possibile anche il mutamento di destinazione di un'area ineditata.

Come già previsto dalla L.R.1/2001, viene lasciata ai Comuni la facoltà di indicare in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso attuati con opere comportino un aumento o una variazione del fabbisogno degli standard ed in luogo del reperimento parziale o totale degli stessi la corresponsione di una somma commisurata al loro valore economico. (Monetizzazioni).

Nel caso di ricorso a DIA per l'esecuzione di opere edilizie connesse a mutamenti di destinazione d'uso, la L.R. 12/2006 contiene poi un'importante innovazione, infatti all'art. 42.5 è previsto :*" 5. Nel caso in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso, non esclusa dal PGT, in relazione alla quale risulti previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o*



Atti del Comune

generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa. L'impegnativa indica la superficie delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al comune a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cedere le aree con la loro identificazione o la loro monetizzazione. La fideiussione garantisce l'obbligo di cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o il versamento della somma equivalente."

Il Comune di Milano, tramite questo Settore, aveva già regolamentato le modifiche di destinazione d'uso, in applicazione della L.R. 1/2001 e dell'art.13 del R.E. (disposizione con valenza urbanistica), attraverso la circolare n° 4 del 22.05.2002 "Prime applicazioni degli articoli 1,2, 3 della Legge Regionale 15.01.2001n.1 in materia di modifica della destinazione d'uso" e la Disposizione dirigenziale 7/2003 "Note applicative della circolare 22.5.2002 n°4 in materia di modifica della destinazione d'uso con riferimento al punto 2 della stessa riguardante il regime sanzionatorio". Il quadro procedurale definito da queste disposizioni è sostanzialmente conforme a quanto previsto dalla L.R. 12/2005 (in particolare l'Art. 42.5 conferisce valore normativo alla procedura prevista dalla Disposizione 7/2003).

Unica parziale differenza è quella riguardante "il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale", per il quale la Disposizione prevedeva: "Per quanto riguarda la determinazione sia dello standard originale che di quello attribuibile alla nuova destinazione, visto quanto indicato all'art. 9 5° comma **"5. Sino all'adeguamento dei piani regolatori generali, come previsto dal presente articolo, si applica la normativa previgente"**, non ci si può che riferire ai parametri in base ai quali era stata valutata la originaria dotazione di standard del vigente PRG," con l'eccezione delle destinazioni terziarie per le quali lo standard attribuibile era determinato dall'applicazione dell' articolo 22, comma 6, lettera b) della L.R. 51/1975 come sostituito dalla LR 1/2001.

Come riferito la L.R. 12/2005 ha abrogato sia la L.R. 51/1975 che la L.R. 15 gennaio 2001, n.1 senza introdurre alcun parametro definito in tema di dotazioni standard relative alle diverse destinazioni, ma attribuendo al Piano delle regole e al Piano dei servizi ogni competenza in proposito.

In attesa dell'adozione di tali strumenti pare quindi prudenzialmente corretto riferirsi, come già indicato dalla Disposizione 7/2003, ai parametri normativi in base ai quali sono state a loro tempo computate le capacità insediative e le dotazioni di servizi del P.R.G. vigente, e quindi alle disposizioni dell'allora vigente L.R. 51\1975 .

La "Disposizione n. 7 del 12 febbraio 2004" spiegava quali erano le modalità di trattazione dei mutamenti di destinazione d'uso, realizzati con opere edilizie, ed i casi in cui si veniva a determinare variazione del fabbisogno di aree a standard.

Pertanto, riprendendo i contenuti di tale disposizione aggiornati con le mutate norme di Legge sopravvenute, ad integrazione della stessa ,

SI DISPONE QUANTO SEGUE:

- 1) si verifica Mutamento di destinazione d'uso, con fabbisogno aggiuntivo di aree a standard, quando la modifica di destinazione d'uso, realizzata con opere, comporta :



Atti del Comune

- a) il superamento delle percentuali massime di destinazione TERZIARIA. in zona R, Rx, R/I, I e I/R;
- b) la riduzione delle percentuali minime di destinazione PRODUTTIVA in zona I, R/I e I/R;
- 2) La misura dell'incremento sarà
 - a) pari al 100% della s.l.p. variata se si passa da PRODUTTIVO a TERZIARIO riducendo le quote minime del 20% e 40% - stabilite della N.T.A. in zona R/I e in zona I/R.
 - b) pari al 20,5% della s.l.p. variata se si passa da RESIDENZA A TERZIARIO oltre la quote massime del 25% e 20% stabilite dalle N.T.A. in zona R, Rx, R/I e I/R senza ridurre le quote minime del 20% e 40% - stabilite della N.T.A. in zona R/I e in zona I/R;
 - c) pari al 100% della s.l.p. variata se si passa a TERZIARIO oltre la quota massima del 30% stabilita dalle N.T.A. in zona I.
- 3) Per le Zone B2 la misura sarà pari al 79,5% della s.l.p. variata quando si passa da PRODUTTIVO A RESIDENZA e del 100% quando si passa da PRODUTTIVO A TERZIARIO, mentre sarà pari al 20,5 della s.l.p. variata quando si passa da RESIDENZA a TERZIARIO.

Pertanto nelle Denunce di Inizio Attività che vengono presentate presso il Settore Sportello Unico per l'Edilizia, in caso di significativi nuovi cambi di destinazione d'uso mediante opere e con aggravio standard, sarà obbligatorio per la parte sottoscrittore Impegnativa (ai sensi dell' art.51 comma 5 L.R. 15 marzo 2005, n.12) a corrispondere all'Amministrazione una somma a copertura del valore economico dell'area da acquisire.

Tale somma andrà calcolata in sede di istruttoria tecnica in funzione della s.l.p. oggetto del mutamento di destinazione d'uso e che sarà evidenziato su idonea tavola allegata al progetto.

A:

TUTTI GLI UFFICI

Il Direttore del Settore

Arch. Giancarlo Bianchi Janetti

Allegata tabella di confronto



Atti del Comune

TABELLA RIASSUNTIVA AI FINI DELL'AGGRAVIO STANDARD PER I MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

DA	RESIDENZA	RESIDENZA	TERZIARIO	TERZIARIO	PRODUTTIVO		PRODUTTIVO
A	TERZIARIO	PRODUTTIVO	RESIDENZA	PRODUTTIVO	TERZIARIO		RESIDENZA
R/Rx	20,5% della SLP oggetto di variazione che eccede la quota massima del 25% in R 20% in Rx	NESSUN AGGRAVIO	NESSUN AGGRAVIO	NESSUN AGGRAVIO	20,5% della SLP oggetto di variazione che eccede la quota massima del 25% in R 20% in Rx		NESSUN AGGRAVIO
R/I	20,5% della SLP oggetto di variazione che eccede la quota massima del 20%	NESSUN AGGRAVIO	NESSUN AGGRAVIO	NESSUN AGGRAVIO	100% della SLP oggetto di variazione che fa calare la quota minima produttiva del 20%	20.5% della SLP che supera il 20% e rispetta la quota minima produttiva del 20%	79,5% della SLP oggetto di variazione che fa calare la quota minima produttiva del 20%
R/TA	20,5% della SLP oggetto di variazione che eccede la quota massima del 40%	NESSUN AGGRAVIO	NESSUN AGGRAVIO	NESSUN AGGRAVIO	20,5% della SLP oggetto di variazione che eccede la quota massima del 40%		NESSUN AGGRAVIO
TA	NESSUN AGGRAVIO	NON AMMISSIBILE	NESSUN AGGRAVIO	NON AMMISSIBILE	NESSUN AGGRAVIO		NESSUN AGGRAVIO
I	100% della SLP oggetto di variazione che eccede la quota massima del 30%	NESSUN AGGRAVIO	NON AMMISSIBILE	NESSUN AGGRAVIO	100% della SLP oggetto di variazione che eccede la quota massima del 30%		NON AMMISSIBILE
I/R	20,5% della SLP oggetto di variazione che eccede la quota massima del 20%	NESSUN AGGRAVIO	NESSUN AGGRAVIO	NESSUN AGGRAVIO	100% della SLP oggetto di variazione che fa calare la quota minima produttiva del 40%	20.5% della SLP che supera il 20% e rispetta la quota minima produttiva del 40%	79,5% della SLP oggetto di variazione che fa calare la quota minima produttiva del 40%
B2	20,5% della SLP oggetto della variazione	NESSUN AGGRAVIO	NESSUN AGGRAVIO	NESSUN AGGRAVIO	100% della SLP oggetto di variazione		79,5% della SLP oggetto di variazione