CONSULTAZIONE PUBBLICA

CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

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 per la fase di consultazione delle parti sociali ed economiche ai sensi dell'art. 13 comma 3 della LR 12/2005

30 ottobre 2026

CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

PREMESSA

Con atto del 1° ottobre 2026 il Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica Generale ha comunicato che le Parti Sociali ed economiche interessate al processo di formazione della parziale variante normativa (la "**Variante Normativa**") del PGT vigente del Comune di Milano possono prendere visione della documentazione messa a disposizione e presentare il parere di cui all'art. 13 comma 3 della LR 12/2005 sino al giorno 30 ottobre 2026.

Confindustria Assoimmobiliare ha già presentato osservazioni nella fase di verifica di assoggettabilità a VAS. In quella sede ha rilevato che le modifiche proposte incidono non soltanto sul contenuto di singole disposizioni delle Norme di Attuazione, ma anche sulle modalità con cui il PGT governerà le future trasformazioni urbane. Per questo, ha chiesto che la Variante Normativa fosse sottoposta a VAS e non a mera verifica di assoggettabilità.

Le osservazioni presentate il giorno 11 settembre 2026 da Confindustria Assoimmobiliare si sono inoltre soffermate sulle variazioni normative del Piano delle Regole prefigurate dalla Variante Normativa. Tali osservazioni vengono pertanto qui nuovamente allegate e costituisce parte integrante delle osservazioni formulate in questa sede.

1. REGOLE URBANISTICHE E RIGENERAZIONE URBANA

L'esigenza di regole urbanistiche chiare, verificabili e coerenti con il contesto urbano è pienamente condivisibile.

Non è invece condivisibile una revisione che, pur perseguendo una maggiore certezze delle regole, introduca nuovi vincoli, richieda procedimenti più complessi e renda meno prevedibili gli esiti degli interventi di recupero. La qualità della pianificazione dipende dalla capacità di selezionare e orientare le trasformazioni e non nel numero di ostacoli presenti nella loro attuazione.

La Variante Normativa interviene sulle modalità attuative, sul recupero della SL esistente, sulle regole morfologiche, sulla circolazione dei diritti edificatori, sui cambi d'uso, sull'edilizia residenziale sociale e sulle dotazioni di servizi. Per ampiezza degli ambiti interessati, non si tratta di un semplice riordino terminologico o a un adeguamento tecnico: la revisione incide sul rapporto tra iniziativa privata, disciplina conformativa e valutazione dell'Amministrazione.

Il punto critico non riguarda la maggiore attenzione al paesaggio o ai servizi, ma l'assenza di una dimostrazione verificabile dei benefici attesi, confrontati ai costi ambientali, sociali ed economici di una mancata o ritardata rigenerazione.

Il blocco delle trasformazioni derivante dall'introduzione della pianificazione attuativa anche per le modifiche non rilevanti all'edificato esistente non è ambientalmente neutro. Anche il mantenimento di un immobile degradato, energivoro o inutilizzato costituisce un esito della pianificazione, che deve essere considerato nella valutazione della Variante.

2. DOCUMENTAZIONE E INFORMAZIONE DELLE PARTI SOCIALI ED ECONOMICHE

I documenti finora pubblicati sulla Variante Normativa descrivono in sintesi le modifiche. L'Allegato alla determinazione dirigenziale n. 8251 del 29 settembre 2026 (l'"**Allegato alla Determina**") ne illustra le linee di indirizzo, ma nessuno dei documenti contiene il testo coordinato delle disposizioni da introdurre, modificare o abrogare. Per una variante essenzialmente normativa, il testo delle norme è

parte sostanziale della consultazione: anche una formulazione diversa o un diverso inciso possono determinare l'ammissibilità di un intervento e la conservazione della relativa capacità edificatoria.

Si chiede pertanto di rendere immediatamente disponibili il testo integrale coordinato delle norme, il raffronto con la disciplina vigente e l'elaborato cartografico delle aree interne agli isolati, indicando anche le modifiche intervenute rispetto alla versione esaminata in sede ambientale.

Occorre garantire una partecipazione effettiva sulla base di questa documentazione, secondo la fase procedimentale applicabile. Non si può invocare la certezza delle regole e lasciare, al tempo stesso, incerto il contenuto delle disposizioni proposte.

3. VALUTAZIONI AMBIENTALI

La circostanza che una variante non attribuisca nuova capacità edificatoria non dimostra che essa sia priva di effetti ambientali significativi. Le regole di attuazione determinano quali interventi possano essere realizzati, con quali tempi, costi e condizioni. Incidono quindi sulla possibilità di bonificare aree, sostituire edifici inefficienti, liberare suolo impermeabilizzato e incrementare l'offerta abitativa.

Lo stesso estratto del Rapporto Preliminare riconduce numerose modifiche a interventi amministrativi ritenuti privi di effetti ambientali e rinvia alle valutazioni della pianificazione attuativa. Questa impostazione deve essere verificata, non semplicemente enunciata. La qualificazione amministrativa di una disposizione descrive lo strumento impiegato, non le conseguenze che produce.

Il rinvio ai singoli piani attuativi non risolve il problema degli effetti cumulativi della Variante. Le valutazioni ambientali dei singoli interventi, anche quando siano necessarie, non sostituiscono l'esame della scelta generale di rendere più onerosa la rigenerazione diffusa. Né si può presumere che il Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) assicuri, per il solo fatto di essere convenzionato, un autonomo procedimento di VAS. Altrimenti si finirebbe per sottoporre a procedimenti ambientali anche le singole operazioni di recupero dell'edificato esistente, proprio perché la Variante Normativa non è stata sottoposta a VAS completa.

Occorre pertanto confrontare il nuovo modello con il quadro valutativo della VAS del PGT vigente, esaminare alternative meno restrittive e stimare gli effetti combinati delle modifiche. Una VAS completa avrebbe inoltre evitato un rilevante rischio di contenzioso amministrativo, particolarmente elevato se le verifiche ambientali dovessero essere richieste per le singole operazioni di sviluppo edilizio e immobiliare.

4. PIANO ATTUATIVO: DA STRUMENTO DI GOVERNO URBANISTICO A FILTRO GENERALIZZATO

L'Allegato alla Determina estende il ricorso al piano attuativo agli scostamenti morfologici, agli ambiti di Piazze e Nodi e alle fattispecie dimensionali ivi descritte, prevedendo in alcuni casi soluzioni alternative mediante PdCC. Appare invece necessario distinguere con precisione le trasformazioni che richiedono un disegno urbanistico unitario dagli interventi che interessano un singolo edificio in un contesto già urbanizzato: questi ultimi, per loro natura, dovrebbero essere esclusi dall'obbligo di pianificazione attuativa.

È infatti evidente che i meri scostamenti morfologici non implicano una trasformazione urbanistica (o, quanto meno, non ogni scostamento morfologico assume rilevanza a tal fine), non ogni recupero della SL esistente richiede una nuova organizzazione delle urbanizzazioni, non ogni superamento

dell'altezza di un edificio circostante giustifica un procedimento di pianificazione urbanistica attuativa. L'automatismo prospettato sostituisce alla valutazione della reale complessità dell'intervento un criterio formale, con il rischio di assoggettare alla stessa procedura operazioni profondamente diverse.

Il criterio dell'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, esteso agli isolati immediatamente adiacenti, richiede inoltre una definizione univoca. Occorre chiarire se debba farsi riferimento all'altezza prevalente del contesto, a quella massima o all'altezza di ciascun singolo edificio, quale sia il perimetro entro cui effettuare il confronto e come debbano essere trattati i contesti eterogenei. In assenza di tali precisazioni, la disciplina non riduce la discrezionalità, ma si limita a spostarla sulla scelta del termine di paragone.

Si chiede pertanto di circoscrivere la pianificazione attuativa alle effettive esigenze di coordinamento urbanistico e infrastrutturale, motivandone la necessità per categorie omogenee di intervento. Nei casi compatibili con la disciplina sovraordinata, devono essere preservati il titolo diretto e il PdCC, con contenuti convenzionali proporzionati alle reali esigenze dell'intervento. L'aumento dei passaggi procedimentali non può essere assunto come sinonimo di maggiore tutela.

In merito, si sottolinea che l'obbligo di pianificazione attuativa risulterebbe del tutto irragionevole, tra l'altro, anche specificamente nell'ipotesi in cui venisse imposto per poter procedere, in relazione agli immobili inclusi nei NAF, mediante una tipologia di intervento diversa da quelle ordinariamente previste dal PGT.

È, infatti, del tutto evidente che, in tali casi, l'ammissibilità della richiesta di discostamento debba essere semplicemente valutata sul piano tecnico, in base alle caratteristiche architettoniche, tipo-morfologiche e storiche dell'immobile e che, di contro, non sussista alcuna esigenza di coordinamento urbanistico o infrastrutturale.

Anzi, in tali ipotesi ricorrere al piano attuativo risulterebbe, non solo manifestamente irragionevole ma, in molti casi, anche intrinsecamente impossibile. Si consideri, a titolo esemplificativo, l'ipotesi in cui si intenda effettuare la "ristrutturazione edilizia" di alcune unità immobiliari di un edificio, per il quale il PGT prevede ordinariamente la possibilità di realizzare interventi sino al "risanamento conservativo" e le cui unità diverse da quello oggetto di intervento siano di proprietà di soggetti terzi.

In questa prospettiva, **la previsione comunale imporrebbe il piano attuativo per la trasformazione solamente di alcune delle unità immobiliari di un edificio** e ciò contrasta totalmente con il concetto stesso di piano attuativo.

Valutazioni simili a quelle sopra riportate valgono con riguardo al Permesso di Costruire Convenzionato di cui al combinato disposto dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e dell'art. 14 comma 1bis della L.R. 12/2005. Conformemente alla legge, tale strumento può essere previsto qualora sussistano esigenze di urbanizzazione e le stesse possano essere soddisfatte con una modalità semplificata e, specificamente, in virtù dell'art. 14 comma 1bis della L.R. 12/2005, all'interno del tessuto urbano consolidato quando sia previsto il ricorso a piano attuativo e non si tratti di un lotto libero.

Il permesso di costruire convenzionato ai sensi del combinato disposto dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e dell'art. 14 comma 1bis della L.R. 12/2005, dunque, non può essere legittimamente previsto per interventi in relazione ai quali non sussistano esigenze urbanizzative.

Introdurre l'obbligo del ricorso a tale strumento per interventi di "ristrutturazione edilizia" che non implichino esigenze urbanizzative risulterebbe, a nostro avviso, del tutto irragionevole.

5. AREE INTERNE AGLI ISOLATI

La fascia perimetrale di 20 metri dal confine con lo spazio pubblico e il divieto di nuova edificazione nelle porzioni interne prive di edifici incidono su contesti assai diversi. Analogamente, il mantenimento delle altezze esistenti e la regola del rapporto tra altezza e distanza possono produrre effetti differenti a seconda della forma degli isolati, della distribuzione delle preesistenze e della presenza di suolo già impermeabilizzato.

L'obiettivo di tutelare gli spazi aperti è condivisibile. Non ne discende che la conservazione dell'assetto esistente costituisca sempre la soluzione migliore. Mantenere edifici bassi sviluppati in orizzontale può impedire di concentrare i volumi, ridurre l'impronta a terra e restituire superfici permeabili. Concentrare l'edificazione lungo il fronte stradale può, a sua volta, peggiorare l'ombreggiamento e la qualità dello spazio pubblico. Sono effetti da confrontare attraverso scenari, non da risolvere con una presunzione di superiorità ambientale della nuova regola.

Le disposizioni in materia di aree interne agli isolati non chiariscono le modalità di esercizio dei diritti edificatori nei casi in cui, per effetto di vincoli sovraordinati o di specifiche limitazioni normative che determinano l'altezza massima ammissibile dell'edificazione, non risulti possibile allocare integralmente in sito la Superficie Lorda preesistente (anche al vincolo) o, comunque, legittimamente assentita.

In ogni caso, andrebbe espressamente chiarito che, qualora il rispetto di vincoli sovraordinati sopravvenuti rispetto alla legittima realizzazione della SL insistente in sito comporti l'impossibilità di insediare integralmente la predetta SL legittimamente esistente o assentita, la relativa quota residua sia automaticamente riconosciuta quale diritto edificatorio da iscrivere nel Registro dei Diritti Edificatori, al fine di evitarne la perdita e garantire la piena salvaguardia dei diritti acquisiti. Ciò, peraltro, in assoluta coerenza con i disposti di cui all'art. 6, comma 5 delle NdA del PdR.

Occorre inoltre chiarire il trattamento delle aree nude, dei lotti periferici non riconducibili a un isolato compatto, dei lotti soggetti contemporaneamente alle discipline ARU delle lettere a) e b) e degli spazi pubblici di progetto. La cartografia deve essere verificabile e accompagnata da criteri di rettifica degli errori o delle incongruenze.

Si chiede una **disciplina differenziata per contesti e obiettivi prestazionali**, che consenta soluzioni migliorative motivate in termini di permeabilità, verde, esposizione solare, efficienza energetica e qualità architettonica.

6. SUPERFICIE LORDA LEGITTIMA E INCENTIVI

L'Allegato alla Determina precisa che la Superficie Lorda (SL) esistente deve risultare legittimamente assentita dall'ultimo titolo abilitativo e, in caso di edifici demoliti, subordina il recupero a un titolo di demolizione successivo all'entrata in vigore del primo PGT del 2012. Il Rapporto Preliminare adotta invece una formulazione differente, riferita al titolo di ricostruzione. Appare pertanto necessario eliminare ogni possibile equivoco tra la prova della legittimità dell'edificio, la quantificazione della SL e la disciplina urbanistica del recupero degli edifici già demoliti.

Si ritiene, in particolare, che vada evitata qualsiasi formulazione suscettibile di essere interpretata come un disconoscimento della SL legittima degli edifici realizzati prima del 2012. L'eventuale limite temporale per gli immobili già demoliti dovrebbe essere espressamente circoscritto a tale fattispecie

e adeguatamente motivato, così da non tradursi in una cesura generalizzata della legittimità del patrimonio edilizio esistente.

Anche la possibilità di recuperare la SL esistente deve essere verificata nella sua effettività. **Se i vincoli morfologici, le altezze, le soglie dimensionali e le modalità attuative impediscono di ricollocarla, il suo riconoscimento resta soltanto nominale.** Lo stesso vale per gli incentivi volumetrici: attribuire un bonus che non può essere utilizzato significa svuotarne la funzione incentivante.

Si chiede di distinguere nettamente il recupero della consistenza legittima dagli incrementi ulteriori, di chiarire il rapporto con i limiti di densità di 5 mc/mq nei NAF e 7 mc/mq negli altri tessuti e di verificare la concreta utilizzabilità degli incentivi, comprese le conseguenze della soppressione delle premialità per procedure concorsuali. Non si pretende l'indifferenza al contesto: si chiede che la tutela del contesto non diventi una perdita implicita e non valutata delle possibilità di recupero.

7. MECCANISMI PEREQUATIVI

La contestualità tra cessione delle aree e utilizzazione dei diritti edificatori, l'asservimento tra aree di origine e di destinazione e il ricorso al piano attuativo per i trasferimenti tra pertinenze dirette incidono in modo sostanziale sul funzionamento del meccanismo perequativo. A ciò si aggiunge il superamento del passaggio attraverso il Registro delle cessioni, prospettato dal Rapporto Preliminare, senza che l'Allegato alla Determina chiarisca compiutamente quale ruolo il Registro sia destinato a svolgere in futuro.

L'obiettivo, riferito dal Rapporto Preliminare, di limitare "*dinamiche di utilizzo speculativo dei diritti edificatori*" non dimostra, di per sé, la necessità di rendere l'acquisizione delle aree per servizi dipendente dalla maturazione di uno specifico intervento di destinazione dei diritti. Un sistema più rigido può ritardare tanto le trasformazioni private quanto la disponibilità pubblica delle aree.

L'Amministrazione, inoltre, nel proporre la soppressione del passaggio dei diritti edificatori dal Registro delle Cessioni, unitamente all'assoggettamento del trasferimento dei diritti stessi a pianificazione attuativa o ad "*altro procedimento di titolo edilizio*", non sembra aver adeguatamente valutato il concreto impatto della previsione.

In molti casi, per soddisfare la capacità edificatoria di una determinata area, occorre acquisire diritti edificatori generati da più aree a pertinenza indiretta.

In tali ipotesi, imporre che l'utilizzo dei diritti edificatori sia contestuale alla cessione dell'area che li genera significa coinvolgere direttamente una pluralità di soggetti terzi, ossia i diversi proprietari delle aree a pertinenza indiretta, nella pratica urbanistica o edilizia relativa alla trasformazione dell'area di atterraggio. Ne deriverebbe un rilevante aggravio procedimentale.

È inoltre pressoché impossibile che i diritti edificatori generati da una o più aree corrispondano esattamente alla quantità necessaria per la trasformazione di un'altra area. Le quantità di SL eccedenti vengono oggi trattenute in proprietà dal cedente, che può successivamente trasferirle attraverso il Registro delle cessioni.

L'esclusione del passaggio dei diritti edificatori per il Registro delle cessioni, unitamente all'assoggettamento del loro trasferimento alla pianificazione attuativa o ad altro procedimento abilitativo, renderebbe pertanto il percorso amministrativo estremamente incerto o, comunque, sensibilmente più complesso rispetto a oggi.

D'altra parte, è il medesimo Rapporto Preliminare a riconoscere 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*" (cfr. pagg. 43-44 del Rapporto Preliminare).

Tali criticità, oltre a tradursi in un generale rallentamento dei processi di riqualificazione del territorio comunale, incidono direttamente su componenti di rilevanza ambientale quali il suolo, le acque e gli ecosistemi. Ciononostante, il Rapporto Preliminare non ne svolge alcuna valutazione approfondita. Anche per tale ragione, si ritiene doveroso l'assoggettamento della Variante Normativa alla procedura di VAS.

Nel merito, si chiede inoltre di preservare un sistema pubblico di registrazione, trasparenza e tracciabilità dei diritti edificatori, chiarendo il coordinamento tra Registro comunale, atti di trasferimento e asservimenti. La contestualità obbligatoria deve essere riesaminata alla luce dei suoi effetti sui tempi di acquisizione delle aree verdi e per servizi. Occorre inoltre distinguere i trasferimenti che richiedono un coordinamento urbanistico complesso dalle operazioni gestibili con strumenti più semplici.

In ogni caso, si chiede di introdurre una disciplina transitoria certa, che tuteli i diritti acquisiti, con riguardo sia ai certificati dei diritti edificatori già rilasciati e in corso di validità, sia a quelli in corso di rilascio.

8. SERVIZI E STANDARD: PIÙ VINCOLI NON SIGNIFICANO NECESSARIAMENTE PIÙ UTILITÀ PUBBLICA

La variante combina un limite ordinario del 10% per i servizi privati rispetto alla SL delle funzioni libere, il distinto limite per le funzioni accessorie ai servizi, la possibilità di modificare tali limiti mediante deliberazione della Giunta, l'incremento di dotazioni in Piazze e Nodi e la soppressione di riduzioni negli ambiti di rigenerazione.

Il limite percentuale agli SPIG non risulta correlato, nei documenti esaminati, a una ricognizione dei fabbisogni per tipologia di servizio e contesto urbano. La previsione di una soglia generale, superabile mediante decisione della Giunta, rischia di combinare due difetti: rigidità della regola ordinaria e incertezza delle deroghe. **Non è spiegato perché una maggiore offerta di servizi convenzionati debba essere ordinariamente limitata, anziché valutata sulla base dell'effettiva utilità pubblica**.

Analogamente, il raddoppio delle dotazioni per la quota eccedente l'indice massimo in Piazze e Nodi e la soppressione delle riduzioni negli ambiti di rigenerazione devono essere accompagnati da una verifica del carico urbanistico aggiuntivo e della sostenibilità degli interventi. Proprio gli ambiti più difficili possono essere quelli meno capaci di sostenere nuovi aggravi, con l'effetto di non ottenere né la trasformazione né i servizi attesi.

Quanto alla realizzazione diretta di servizi e agli standard qualitativi, occorre salvaguardare il reperimento delle aree effettivamente necessarie, ma anche consentire il potenziamento dei servizi esistenti quando risponda meglio ai fabbisogni locali. Il risultato pubblico deve essere misurato nella disponibilità e qualità delle prestazioni, non soltanto nella quantità di superfici cedute.

Si chiede di eliminare i limiti percentuali indifferenziati, sostituendoli con criteri fondati sui fabbisogni e con condizioni predeterminate per le eventuali deroghe; di motivare gli incrementi di standard in relazione ai carichi effettivi; di riesaminare la soppressione delle agevolazioni alla rigenerazione e di

confrontare le alternative di cessione, asservimento, monetizzazione e realizzazione dei servizi in funzione dell'utilità concretamente conseguibile.

9. Edilizia Residenziale Sociale e studentati

L'Allegato alla Determina elimina le fattispecie del canone moderato e delle coabitazioni con servizi condivisi, ridefinisce il ruolo degli studentati nell'ERS, riconduce l'ERS sopra indice alle indicazioni morfologiche e interviene sulle dotazioni. Il Rapporto Preliminare specifica, per gli studentati, la quota del 30% a tariffe riferite al diritto allo studio (300 euro/anno) e il vincolo almeno trentennale. La qualificazione come servizio è collegata al vincolo senza limitazione temporale.

La tutela dell'accessibilità economica degli alloggi e l'equilibrio tra diverse forme di residenza sociale sono obiettivi condivisibili. **Ma il riassetto delle categorie e delle quote deve essere preceduto da una verifica della domanda, dei costi e dei modelli di gestione. Non è sufficiente affermare che gli studentati abbiano sottratto spazio ad altre forme di locazione: occorre misurare il fenomeno e dimostrare che la nuova disciplina aumenti l'offerta complessiva, anziché ridurre la fattibilità di tutte le componenti**.

La somma di vincoli morfologici, obblighi di piano, condizioni tariffarie, durata del convenzionamento e nuove dotazioni deve essere valutata unitariamente. La sostenibilità economica non è un interesse estraneo alla politica abitativa ma è una condizione perché gli alloggi e i posti letto vengano effettivamente realizzati.

Si chiede di verificare mediante scenari economico-finanziari l'impatto delle nuove regole, di riesaminare l'eliminazione delle forme abitative innovative, di mantenere modalità attuative proporzionate per l'ERS e di graduare convenzionamento e dotazioni in rapporto ai benefici pubblici effettivi. Una quota formalmente più rigorosa, applicata a interventi che non si realizzano, produce meno abitazioni, non più equità.

10. Autorimesse e parcheggi

L'Allegato alla Determina propone di escludere sostanzialmente il cambio d'uso delle autorimesse private, salvo i casi richiamati dall'art. 5, comma 25, motivando la scelta con la riduzione della dotazione di parcheggi e l'aumento del carico insediativo.

Una disciplina coerente deve distinguere parcheggi pertinenziali e autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale, aree carenti e aree ben servite dal trasporto pubblico, domanda effettiva e superfici ormai sottoutilizzate. Un divieto generalizzato di cambio d'uso, pur con l'eccezione richiamata, non svolge questa selezione.

Il rischio è duplice. Da un lato conservare immobili privi di una funzione economicamente e socialmente attuale e irrigidire l'offerta di sosta anche dove la strategia urbana dovrebbe favorire modalità alternative all'automobile. Dall'altro, per i parcheggi commerciali occorre distinguere con precisione ciò che è imposto dalla legge da ciò che dipende dalle scelte comunali. Le conseguenze di queste ultime sulla domanda di traffico devono essere valutate e non possono essere assorbite in un generico adeguamento normativo.

Si chiede di sostituire il divieto generalizzato di cambio di uso delle autorimesse private, con criteri localizzativi fondati su dati aggiornati, consentendo il riuso delle autorimesse non necessarie e

verificando gli effetti dei nuovi usi sui carichi e sulle dotazioni. La disciplina della sosta deve essere coordinata con gli obiettivi di mobilità sostenibile, qualità dell'aria e riduzione del consumo di suolo.

11. COMPETENZE E DEROGHE

Il ridimensionamento del ruolo della Commissione per il Paesaggio e il ricorso alla pianificazione attuativa per gli scostamenti morfologici non eliminano il margine valutativo dell'Amministrazione. Ne modificano la sede e i soggetti coinvolti. Se non sono predeterminati i criteri di ammissibilità, la maggiore complessità procedurale può accompagnarsi a una minore prevedibilità delle decisioni.

Non si chiede di conservare competenze incompatibili con la disciplina sovraordinata. Si chiede di identificare con precisione l'organo e l'ufficio competenti, il contenuto delle valutazioni e i criteri tecnici applicabili, distinguendo la valutazione paesaggistica dalla decisione urbanistica. La relazione di confronto con il contesto deve servire a verificare prestazioni e qualità del progetto, non trasformarsi in un adempimento documentale privo di parametri di giudizio.

Occorre inoltre preservare la possibilità di interventi conservativi e di adeguamento che non alterino in modo significativo la morfologia, evitando che un mero passaggio di categoria edilizia comporti automaticamente un procedimento di piano. La proporzionalità della procedura deve dipendere dall'effetto concreto dell'intervento, non dalla sola etichetta utilizzata per classificarlo.

12. CONCLUSIONI E CONSIDERAZIONI PUNTUALI SULLA VARIANTE

Per le ragioni esposte, si chiede al Comune di Milano di non recepire la proposta nella formulazione illustrata nei documenti esaminati e di procedere alla sua revisione organica. In particolare, si formulano le seguenti considerazioni puntuali:

- Rendere disponibili il testo completo coordinato delle norme, il raffronto con la disciplina vigente e la cartografia delle aree interne agli isolati; chiarire le differenze tra il Rapporto Preliminare e l'Allegato del 29 settembre 2026 e assicurare un'effettiva partecipazione sulla versione destinata all'adozione.
- Assoggettare la variante a VAS completa, valutando effetti diretti, indiretti e cumulativi, alternative meno restrittive, coerenza con la VAS del PGT vigente ed effetti della mancata o ritardata rigenerazione.
- Limitare il ricorso obbligatorio al piano attuativo alle effettive esigenze di governo urbanistico, mantenendo nei casi consentiti il titolo diretto e il Permesso di costruire convenzionato e definendo in modo univoco il confronto delle altezze con il contesto.
- Rivedere la disciplina delle aree interne agli isolati sulla base delle caratteristiche dei contesti e di prestazioni ambientali verificabili, chiarendo aree nude, lotti misti, spazi pubblici di progetto e criteri cartografici.
- Garantire una formulazione inequivoca sul riconoscimento della SL legittima, mantenendo le regole attuali che hanno comunque garantito agli operatori un contesto certo in cui muoversi nell'applicazione del PGT; in subordine, occorre distinguere edifici esistenti e già demoliti, recupero e incrementi; rendere effettiva l'utilizzabilità degli incentivi.
- Preservare la trasparenza e la tracciabilità dei diritti edificatori e riesaminare la contestualità obbligatoria tra cessione e utilizzo, nonché il ricorso generalizzato al piano per i trasferimenti.

- Riformulare limiti agli SPIG, deroghe e dotazioni sulla base dei fabbisogni e dei carichi effettivi, evitando automatismi percentuali, duplicazioni di obblighi e aggravi non motivati per gli ambiti di rigenerazione.
- Distinguere la dismissione dei servizi dalle scelte sulla loro sostituzione o rilocalizzazione, assicurando tempi certi per il riuso degli immobili e una disciplina chiara delle compensazioni.
- Verificare la fattibilità economica e l'impatto sull'offerta effettiva delle nuove regole su ERS e studentati, riesaminando l'eliminazione delle forme abitative innovative e graduando gli obblighi rispetto ai benefici pubblici.
- Sostituire il divieto generalizzato di cambio d'uso delle autorimesse riconfermando il principio di indifferenza funzionale che costituisce un cardine di pregio del vigente PGT; in via di mero subordine, introdurre criteri selettivi per la limitazione al cambio d'uso, fondati sulla domanda di sosta e sull'accessibilità, coordinando i parcheggi commerciali con gli obiettivi di mobilità sostenibile.
- Predeterminare competenze, criteri e contenuti delle valutazioni sugli scostamenti, evitando di confondere il semplice trasferimento della discrezionalità con la sua effettiva riduzione.

Si allegano alla presente anche le Osservazioni formulate di Confindustria Assoimmobiliare in occasione della consultazione avviata per il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS.