



Comune di
Milano

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE n. 1708 DEL 18/11/2022

Approvazione delle linee di indirizzo in merito alla esclusione dal calcolo della SL in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 15 comma 6 lettera c. delle norme di attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente, volte a favorire la presenza di servizi privati, esercizi di vicinato, attività artigianali ed esercizi di somministrazione in ambiti di Rigenerazione del PGT vigente.

21 dicembre 2022

PREMESSA

- *Per stimolare processi di [riuso, riciclo e rinnovamento], Milano 2030 riconosce specifici ambiti di rigenerazione caratterizzati da particolari dispositivi d'intervento. Luoghi dove focalizzare politiche volte a stimolare processi di rigenerazione del patrimonio edilizio degradato, sfitto e dismesso, attraverso leve e incentivi mirati a massimizzarne il rinnovamento, accrescere la qualità edilizia e urbanistica, potenziare il mix funzionale e la presenza e varietà di servizi pubblici e privati, salvaguardare il commercio di vicinato e le piccole attività artigianali, valorizzare la qualità dello spazio pubblico, rafforzare le connessioni verdi, così da facilitare lo sviluppo economico, sociale e culturale dei contesti più fragili". (Documento di Piano, Relazione Generale, cap. "Una città che si rigenera"*
- *Ai sensi dell'art. 14 comma 1 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole "il Piano delle Regole individua nella Tav. R.02 e nella Tav. R.10, aree in cui, in maniera prioritaria rispetto ad altre, il PGT prevede una serie di norme e parametri e attiva una serie integrata di azioni, sia su spazi privati che su spazi pubblici, finalizzate ad attivare processi di rigenerazione diffusa; in tali aree possono essere previsti interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano di particolare interesse pubblico".*

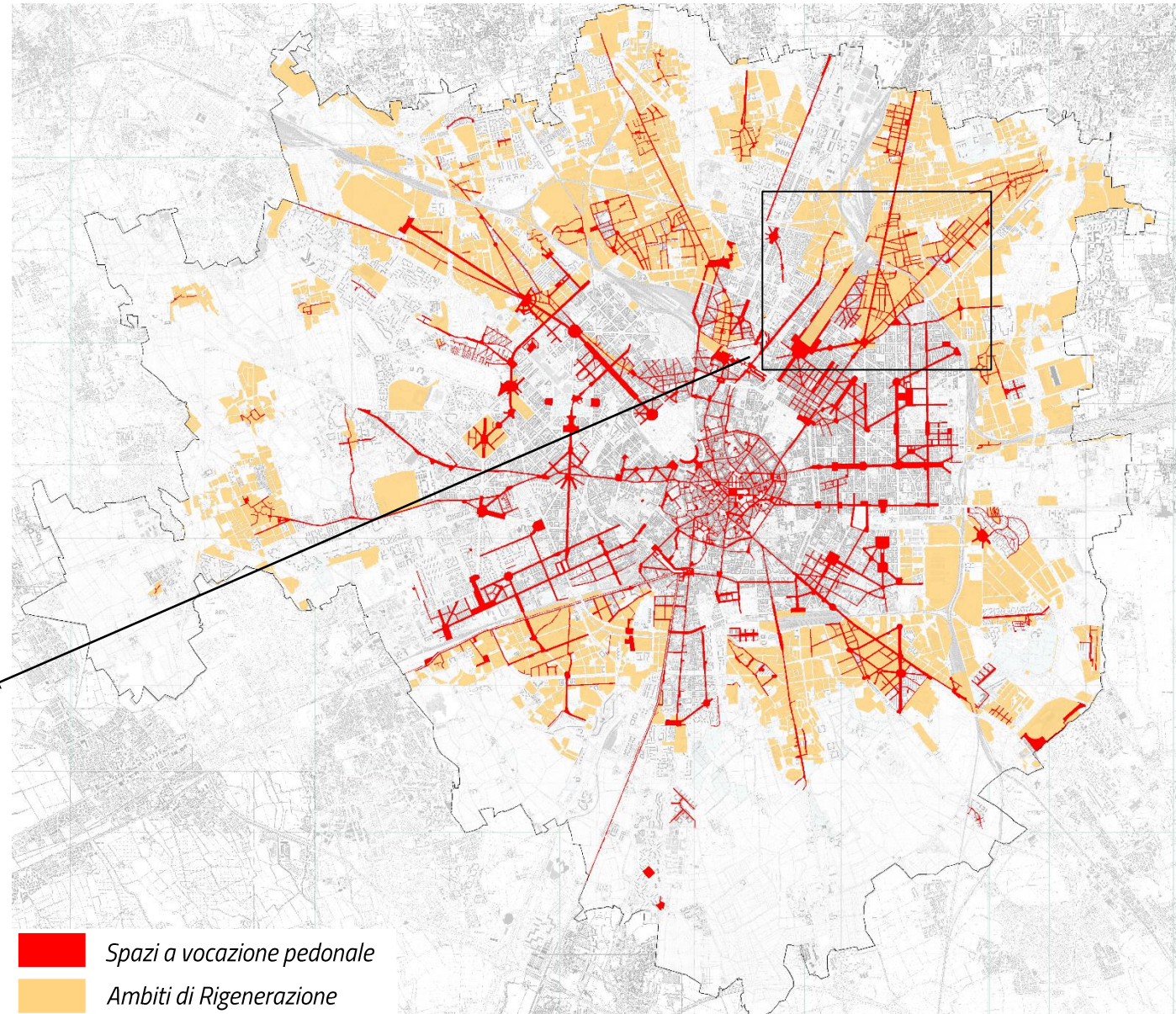
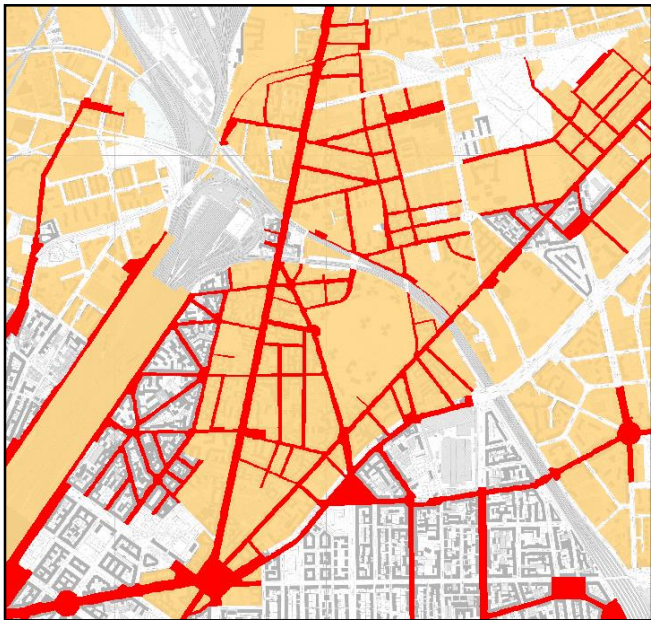
PRESUPPOSTI NORMATIVI

- **Ai sensi dell'art. 15 comma 6 lett. c. delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole** *"i servizi privati, gli esercizi di vicinato, le attività artigianali (relativamente ai servizi alla persona e a quelle nei settori dell'alimentazione e della non alimentazione) e gli esercizi di somministrazione fino a 250 metri quadri di SL ivi compresi gli interrati e seminterrati e i piani ammezzati se funzionalmente e fisicamente collegati posti al piano terra con affaccio sul piano pubblico e/o di uso pubblico, sono esclusi dal calcolo della SL, a condizione che siano individuati in uno specifico atto di vincolo di destinazione funzionale da trascriversi nei pubblici registri, non concorrano al computo della quantità massima di superficie lorda edificabile e non determinino fabbisogno di servizi e che sia convenzionato con il Comune di Milano l'eventuale corrispettivo canone di affitto dei locali, la gestione delle attività commerciali da parte dell'utilizzatore finale, e la tipologia di attività commerciali insediabili:*
- i. in caso di nuova costruzione;*
 - ii. in caso di altra tipologia di intervento, anche con cambio di destinazione d'uso, previo atto di densità che ne attesti la SL già esistente.*

La presente norma si applica per interventi ricadenti entro gli ambiti oggetto di Rigenerazione direttamente adiacenti agli Spazi a vocazione pedonale e in tutti i Nuclei storici esterni, così come indicati sulla Tav. R.02."

CONTENUTI PROPOSTA

- La possibilità di esclusione dal calcolo della SL trova applicazione entro gli ambiti oggetto di Rigenerazione direttamente adiacenti agli Spazi a vocazione pedonale e in tutti i Nuclei storici esterni, così come indicati sulla Tav. R.02 del PGT vigente.



CONTENUTI PROPOSTA

- Gli spazi entro cui possono essere applicate tali disposizioni devono avere una **dimensione inferiore o pari a 250 metri quadri di SL**, ivi compresi gli interrati e seminterrati e i piani ammezzati se funzionalmente e fisicamente collegati posti al piano terra con **affaccio sul piano pubblico e/o di uso pubblico**.
- Le attività ammissibili entro tali spazi sono quelle ascrivibili ai **servizi privati**, agli **esercizi di vicinato**, alle **attività artigianali** (relativamente ai servizi alla persona e a quelle nei settori dell'alimentazione e della non alimentazione) e **agli esercizi di somministrazione**.
- La possibilità di esclusione dal calcolo della SL può trovare applicazione esclusivamente con **titoli condizionati** e a condizione che gli spazi in oggetto siano individuati in uno **specifico atto di vincolo di destinazione funzionale** da trasciversi nei pubblici registri; tale vincolo potrà essere contenuto all'interno di atto unilaterale d'obbligo o all'interno delle convenzioni relative ai piani attuativi e ai permessi di costruire convenzionati ove previsti dal vigente PGT.
- Le presenti disposizioni hanno una ricaduta positiva, in termini di incentivo, in particolar modo per i **gestori delle attività**, ancorchè non proprietari degli spazi, i quali potranno godere di canoni di locazione ridotti

BENEFICI DERIVANTI DALLA PROPOSTA

BENEFICI PER LA CITTA'

- Rivitalizzazione degli spazi al piano terra degli edifici
- Sicurezza urbana e lotta al degrado
- Incentivazione delle attività economiche di prossimità

BENEFICI PER IL PRIVATO

- Possibilità di esclusione dal calcolo della SL dei locali in oggetto
- Esclusione dal calcolo del fabbisogno di servizi ai sensi dell'art. 11 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del PGT vigente

LINEE DI INDIRIZZO

La deliberazione n. 1708/2022 ha introdotto, per un periodo sperimentale di due anni, le seguenti linee di indirizzo:

- 1) **durata trentennale** *dello specifico atto di vincolo di destinazione funzionale sottoscritto da parte del proprietario dell'immobile, da trasciversi nei pubblici registri e da allegarsi al titolo abilitativo (termine ritenuto congruo, in considerazione della vita media di un'attività e del fisiologico ciclo di rinnovamento del tessuto urbano, in analogia con il termine di durata minima delle locazioni per ERS)*
- 2) **possibilità, al termine dei 30 anni, di ricollocarvi:**
 - *le attività di cui alla presente delibera;*
 - *servizi privati di interesse pubblico o generale convenzionati ai sensi dell'art. 4 delle NdA del PdS del PGT*
 - *diritti edificatori, verificata la sussistenza di residua capacità edificatoria nell'ambito del lotto funzionale di riferimento, previo conguaglio degli oneri di urbanizzazione e corresponsione della dotazione dei servizi, se eventualmente dovuti*
- 3) **attività economiche escluse:** *vendita di bevande alcoliche o superalcoliche in orari notturni (diversi da Bar o Pub); vendita di armi, munizioni esplosivi, fuochi di artificio; vendita di articoli e/o servizi per adulti a sfondo erotico; centri massaggi; giochi d'azzardo o scommesse in qualunque forma; acquisto oro; negozi automatici h24; esercizi e/o attività aventi carattere temporaneo e stagionale; money transfer; ogni tipo di attività non accessibile su strada e non aperta al pubblico (es. depositi, attività commerciali all'ingrosso etc.)*

LINEE DI INDIRIZZO

- 4) *obbligo di comunicazione al Comune di Milano, in caso di alienazione dell'immobile, nei trenta giorni successivi alla stipula dell'atto di trasferimento, dei dati dell'avente causa al fine della sottoscrizione del nuovo atto convenzionale*
- 5) *obbligo di comunicazione da parte del titolare del titolo edilizio al Comune di Milano dei dati dell'avente causa, in caso di **cessione della proprietà degli immobili precedente all'agibilità/fine lavori**, nei trenta giorni successivi alla stipula dell'atto di trasferimento/volturazione*
- 6) *previsione del **canone di locazione massimo** a cui il proprietario dell'immobile potrà locare l'immobile (dovrà essere inferiore al valore minimo indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i canoni di locazione commerciale nell'area di riferimento)*
- 7) **durata del contratto di locazione non inferiore a 6 + 6 anni**
- 8) *inserimento di una clausola che preveda, a carico del proprietario dell'immobile, **l'obbligo di ribassare del 20% il canone massimo mensile ogni 6 mesi consecutivi di inattività** dello spazio oggetto di convenzionamento, fino ad una riduzione massima dell'80%*
- 9) *obbligo di trasmissione al Comune di Milano del contratto di affitto commerciale stipulato e di ogni variazione o interruzione dell'attività economica insediata negli immobili convenzionati*

LINEE DI INDIRIZZO

10) realizzazione, da parte del Comune di Milano, di iniziative volte a garantire il raggiungimento delle finalità generali della presente deliberazione quali:

- attività di monitoraggio e controllo sull'effettiva attivazione degli spazi convenzionati anche mediante controlli documentali e sopralluoghi;
- attività di pubblicizzazione delle opportunità di insediamento di esercizi commerciali, artigianali e servizi privati negli spazi convenzionati e inattivi, anche mediante l'impiego di mezzi e strumenti di comunicazione del Comune di Milano;
- attività volte all'insediamento, anche temporaneo, di iniziative sociali e culturali negli spazi convenzionati e inattivi per un periodo superiore ai 24 mesi o eventuali altre azioni coerenti con gli obiettivi di rigenerazione e rivitalizzazione di cui alla presente deliberazione.