

# ISTANZE RIMEDIALI

**Determina Dirigenziale n. 11478/25**  
**a seguito di Deliberazione della Giunta Comunale n. 1409 del 13/11/2025**

**Arch. Massimiliano Lippi – Direttore Specialistico**

**Milano, 23/02/2026**

*In ottemperanza alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 1409/25, la Direzione Rigenerazione Urbana di concerto con la Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE, ha emanato la determina dirigenziale n. 11478 del 11/12/2025*

**La determina dirigenziale dà mandato agli uffici di fare salva l'istruttoria compiuta nell'ambito del titolo edilizio e di procedere alle verifiche di seguito elencate:**

**A.** verifica preliminare che, con riferimento alle modalità attuative definite dalla Deliberazione di Giunta 552/2025 e dalla Determinazione Dirigenziale 4192/2025, il procedimento sia stato avviato correttamente dall'operatore privato, con la presentazione di apposita istanza;

**B.** verifica della qualifica dell'intervento, alla luce dei criteri definiti dalla Deliberazione della Giunta Comunale 1409/2025

**In base al punto B.** verifica della qualifica dell'intervento, alla luce dei criteri definiti dalla Deliberazione della Giunta Comunale 1409/2025, in merito al contributo di costruzione ex art. 43 L.R. 12/05:

ove l'intervento venga **riqualificato** di nuova costruzione adeguamento del contributo di costruzione inerente l'intero intervento edilizio tenuto conto del nuovo criterio stabilito nella D.D. 9501/2025 e fatta salva per la quota oneri di urbanizzazione l'applicazione dell'art. 9 comma 3 della L. R. 18/2019:

1. • per interventi edilizi che necessitano, ad esito del suddetto procedimento rimediabile, di opere private ulteriori, anche solo di completamento, **non qualificabili come variante essenziale**, o che non necessitano di alcuna ulteriore opera, **l'adeguamento verrà determinato alla luce dei valori e del metodo che erano vigenti al momento della richiesta del permesso di costruire o al momento in cui era divenuta efficace la S.C.I.A.**;
2. • per interventi edilizi che necessitano di ulteriori opere private da completare o realizzare a seguito del suddetto procedimento rimediabile, da **qualificarsi come varianti essenziali**, fermo il metodo di calcolo vigente al momento della richiesta dell'originario permesso di costruire o al momento in cui era divenuta efficace la S.C.I.A., **l'adeguamento verrà determinato, ai sensi dell'art. 38 comma 7 bis L.R. 12/2005, nell'ambito di apposita convenzione alla luce dei valori vigenti alla data di adozione della Delibera di Approvazione del piano attuativo, e per i permessi di costruire convenzionati alla data di adozione della delibera di Approvazione della relativa convenzione;**

ove la qualifica dell'intervento **venisse confermata di ristrutturazione edilizia**, ma si rendessero necessarie ulteriori opere private da completare o realizzare a seguito del suddetto procedimento rimediabile, da qualificarsi come varianti essenziali, fermo, per la quota oneri di urbanizzazione in forza dell'art. 9 comma 3 della L. R. 18/2019, il metodo di calcolo vigente al momento della richiesta dell'originario permesso di costruire o al momento in cui era divenuta efficace la S.C.I.A., la corrispondente quota di contributo di costruzione verrà determinata, ai sensi dell'art. 38 comma 7 bis L.R. 12/2005, nell'ambito di apposita convenzione **alla luce dei valori vigenti alla data di adozione della Delibera di Approvazione del piano attuativo, e per i permessi di costruire convenzionati alla data di adozione della delibera di Approvazione della relativa convenzione.**

## Il punto C, in merito alle dotazioni territoriali:

per interventi edilizi che necessitano, ad esito del suddetto procedimento rimediabile, di opere private ulteriori, anche solo di completamento, **non qualificabili come variante essenziale**, o che non necessitano di alcuna ulteriore opera, l'eventuale monetizzazione verrà definita con il metodo di calcolo di cui alla D.G.C. 1512/2024, utilizzando i valori OMI risalenti al momento del rilascio dell'originario permesso di costruire o al momento in cui era divenuta efficace la S.C.I.A.;

per interventi edilizi che necessitano di ulteriori opere private da completare o realizzare in forza di apposito provvedimento conclusivo del suddetto procedimento rimediabile, da **qualificarsi come varianti essenziali**, si dovrà procedere alla verifica delle dotazioni territoriali ritenendo, ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/2005, prioritario che il dovuto venga conferito in cessione e/o asservimento. Qualora l'amministrazione comunale ritenesse l'acquisizione/asservimento di aree non possibile o non opportuna in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione si procederà con la monetizzazione, parziale o totale. **La relativa somma dovrà essere definita ai sensi della D.G.C. 1512/2024 e s.m.i.;**

## Rispetto dell'art. 10 del PDR del vigente PGT

In riferimento **all'art. 10.5 del PDR del vigente PGT** ed alla facoltà di monetizzare gli interventi di cui al comma 4 dello stesso articolo (RIC), richiamato il contenuto della delibera di Giunta Comunale n. 1512/24 ed in particolare l'Allegato 2 in cui vengono stabiliti il valore minimo ed il valore massimo relativo alla monetizzazione delle aree a standard, richiamato inoltre il documento tecnico di cui all'art. 10 del Piano delle Regole, ed in particolare quanto previsto al punto 6, si specifica che le eventuali compensazioni dovranno essere monetizzate in base ai prezzi stabiliti dalla delibera di Giunta Comunale n. 1512/24, facendo riferimento ai prezzi minimi e massimi in base alla SL esistente o aggiuntiva.

## Qualifica edilizia di ristrutturazione in caso di demolizione e ricostruzione

Nel delineare la nozione di **ristrutturazione edilizia**, in caso di interventi di **demolizione e ricostruzione**, il **Consiglio di Stato** con sentenza n. 8542 del 04/11/2025 ha concluso che, pur potendo l'edificio ricostruito avere caratteristiche anche molto differenti rispetto a quello demolito, *“l'intervento deve comunque risultare neutro sotto il profilo dell'impatto sul territorio nella sua dimensione fisica”*, così che *“devono ritenersi escluse – meglio, conducono a qualificare l'intervento come “nuova costruzione” – tutte quelle opere che non siano meramente funzionali al riuso del volume precedente e che comportino una trasformazione del territorio ulteriore rispetto a quella già determinata dall'immobile demolito»*

Nel delineare i **requisiti indefettibili della ristrutturazione**, il Consiglio di Stato nella stessa sentenza ha ritenuto che devono ricorrere gli elementi *“dell'unicità dell'immobile interessato dall'intervento, della contestualità tra demolizione e ricostruzione, del mero utilizzo della volumetria preesistente senza ulteriori trasformazioni della morfologia del territorio”* e che per quanto concerne l'elemento della contestualità, si può ammettere il ripristino in un successivo tempo di edifici precedentemente crollati o demoliti, ma in tal caso il privato sarebbe tenuto a dimostrare la preesistente consistenza edilizia *“mediante elementi oggettivi, quali gli atti di fabbrica o i titoli edilizi che hanno interessato il precedente fabbricato, ovvero le planimetrie catastali, purché da essi siano ricavabili «in maniera pressoché certa, l'esatta cubatura e sagoma d'ingombro del fabbricato su cui intervenire; solo se è chiara la base di partenza, è possibile discutere l'entità e la qualità delle modifiche apportabili”*.

L'individuazione della corretta qualifica è in funzione della presenza o meno delle seguenti caratteristiche:

**1) Cambia il numero degli edifici**

**2) L'intervento prevede incremento del volume fisico esistente (a prescindere dalla qualifica della superficie a cui si riferisce sia esso s.l., s.a., s.n.r. e s.l.c.).**

**3) L'intervento prevede un incremento della s.l. esistente oltre eventuali bonus volumetrici previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali.**

**4) Contestualità temporale tra demolizione e ricostruzione o dimostrazione della preesistente consistenza edilizia "mediante elementi oggettivi, quali gli atti di fabbrica o i titoli edilizi che hanno interessato il precedente fabbricato, ovvero le planimetrie catastali".**