



## NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO del COMUNE DI MILANO

### NOTA SUL TESTO APPROVATO A DICEMBRE 2013 DALLA GIUNTA COMUNALE

#### Valutazioni generali

Il testo del nuovo Regolamento Edilizio approvato dalla Giunta lo scorso dicembre contiene due modifiche rilevanti e positive rispetto alla bozza resa disponibile a luglio per la consultazione pubblica.

La prima riguarda il **comma 2 dell'art. 30** che governa il mutamento di destinazione d'uso in ambiti caratterizzati dalla presenza di attività produttive: il nuovo Regolamento ha accolto la formulazione da noi suggerita, che chiarisce le analisi da effettuare sul contesto.

La seconda riguarda il Capo IV, dove, con la revisione dell'**art. 128, comma 2** e l'inserimento dell'**art. 143**, è stata accolta la nostra richiesta di prevedere anche per gli edifici di categoria E.8 (produttivi) dei meccanismi di promozione dell'ecosostenibilità mediante premialità (pari al 3% della Slp edificabile in caso di nuova costruzione o sostituzione edilizia e al 7% per tutti gli altri interventi sull'esistente).

Sempre in relazione al Capo IV, l'introduzione di criteri cogenti relativamente al fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale per gli edifici di nuova costruzione e di sostituzione edilizia di categoria E.8, effettuata dall'**art. 130, comma 4**, come gli obblighi di cui agli **artt. 137, 138 e 139**, non si configurano come prescrizioni eccessivamente onerose per le aziende.

Di particolare interesse per le attività produttive è il miglioramento introdotto relativamente alla gestione dei parcheggi pertinenziali (**art. 117**), già presente nella bozza di luglio e che si auspica resti inalterato anche a seguito della discussione in Commissione e Consiglio.

#### Elementi critici

Restano invece valide le seguenti questioni in ordine di rilevanza per le attività produttive, già evidenziate nel documento di Assolombarda del 18 settembre 2013:

##### **1. Incentivo per le attività produttive**

In relazione all'**art. 34, comma 1, punto d)** si suggerisce di rendere più chiara la formulazione della parte relativa all'introduzione del monitoraggio che, così come espressa, sembra voler condizionare la fruizione dell'incentivo a risultati della produzione da raggiungere nei due anni successivi alla realizzazione degli interventi derivanti dalla sua applicazione.

Si suggerisce, quindi, di riformulare il secondo periodo del punto d) nel modo seguente: *«Nell'atto convenzionale dovranno tra l'altro indicarsi i diritti edificatori utilizzati in loco e quelli trasferiti altrove, nonché prevedersi un monitoraggio **sull'effettivo utilizzo per attività produttive e funzioni a supporto delle stesse** delle superfici derivanti dall'applicazione dell'indice edificatorio integrativo nei 24 mesi successivi alla conclusione degli interventi»*.

Positivamente, con questa norma si evidenzia il ruolo di controllo del rispetto delle regole (che dovrebbero essere poche e chiare) in capo all'Amministrazione Comunale, che – come l'esperienza ha dimostrato fino ad ora – non viene garantita dalla moltitudine di norme vincolanti.

**2. CAPO II – Connessione degli edifici con l'abitato. Art. 82 Marciapiedi e spazi di uso pubblico.**

Il comma 4 dell'art. 82 prevede che l'arretramento di almeno 3 mt della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico, prescritto dall'art. 17 del Piano delle Regole, sia prevalentemente destinato a verde, percorsi pedonali, parcheggio di biciclette, ed esclude transito e sosta dei veicoli negli spazi risultanti dall'arretramento degli edifici di nuova costruzione. Tale esclusione pone seri problemi di mobilità e sosta specialmente per le attività produttive e commerciali - ivi comprese le strutture alberghiere – che per il regolare svolgimento della propria attività e l'organizzazione della logistica interna hanno bisogno di spazi per la sosta temporanea di breve durata degli automezzi finalizzati al carico e scarico merci e al pick-up dei passeggeri dei bus turistici. E' necessario, inoltre, tenere in considerazione anche l'affermazione dell'e-commerce come modalità crescente di acquisto, che prevedendo la consegna della merce direttamente all'indirizzo del cliente sta modificando in modo strutturale la mobilità delle merci in ambito urbano.

Si propone, quindi, di integrare l'articolo per includere, almeno negli spazi risultanti dall'arretramento degli edifici che ospitano funzioni produttive e commerciali realizzati negli ambiti di rinnovamento urbano, anche la sosta di breve durata di questi veicoli e solo per le finalità di cui sopra.

Si richiede di integrare il comma 4 aggiungendo un ulteriore capoverso: « *nel caso di nuova costruzione, ove l'art.17del Piano delle regole, prescriva l'arretramento di 3mt della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico, l'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde, percorsi pedonali o al parcheggio di biciclette con esclusione del transito e sosta dei veicoli, fanno eccezione i veicoli in transito per accedere alla proprietà privata. In presenza di edifici destinati ad attività produttive e commerciali, nella fascia risultante dall'arretramento, è ammessa la presenza di spazi destinati al carico e scarico merci e pick up dei bus turistici di supporto alle attività insediate*».

- 3. Convenzioni tipo e atti unilaterali d'obbligo.** All'art. 39, comma 8, si richiede di specificare che la registrazione e trascrizione di tali atti avvenga solo successivamente alla loro sottoscrizione o accettazione formale anche da parte della Pubblica Amministrazione. Nell'esperienza, infatti, dove si è rilevata la mancanza di sottoscrizione da parte della P.A., si sono aperti spazi di incertezza del diritto che hanno generato contenziosi pluriennali tra le parti in causa. Si coglie l'occasione per sollecitare nuovamente l'Amministrazione a mettere a punto i documenti tipo entro i tempi di approvazione del Regolamento Edilizio.
- 4. Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni.** Nonostante le modifiche introdotte dalla Giunta, i meccanismi previsti dall'art. 11, comma 6, paiono incompatibili con la situazione nella quale si trova lo stock edilizio di Milano. Inoltre, non è stata chiarita la previsione di decadenza dell'agibilità.
- 5. Recupero urbano e sicurezza pubblica.** Il percorso indicato dall'art. 12 appare poco idoneo a ottenere risultati concreti, mentre sembrerebbe aprire ambiti di lunghi contenziosi con l'Amministrazione.
- 6. S.L.P.** I massimali fissati dall'art. 76 per lo scomputo di spazi dalla S.L.P. risultano penalizzanti per gli immobili produttivi e ricettivi.
- 7. Disciplina per le reti interne di fognatura dei fabbricati e il loro scarico finale. Art. 9, comma 2 e art. 10, comma 1.** Adeguare le indicazioni in merito alle Autorità Competenti ai fini del rilascio delle autorizzazioni agli scarichi con quanto previsto in materia di Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) di cui al DPR 13 marzo 2013, n. 59.

- 8. Disciplina per le reti interne di fognatura dei fabbricati e il loro scarico finale. Art. 9, comma 3.** Specificare che, proprio in conformità a quanto prescritto dall'art. 2.1 dell'appendice G alle norme tecniche di attuazione del Programma Regionale di Tutela e Uso delle Acque, l'eventuale introduzione di limiti alle portate di acque meteoriche in fognatura **possono applicarsi alle aree di ampliamento e di espansione** (così come definite all'art. 1 dell'appendice G) e costituire riferimento **in caso di ristrutturazione o rifacimento delle reti esistenti**.

Milano, 17 febbraio 2014