

Direzione Specialistica Attuazione Diretta PTG e SUE
Area Digitalizzazione Processi e Coordinamento Amm.vo
Direzione

Oggetto: Disposizione di Servizio n. 1/2022 – Integrazione alla Disposizione n. 1/2020 - Modalità operative per l'applicazione dell'art. 44 comma 8 e dell'art. 48 comma 6 della L.R. 12/2005 come modificati dalla L.R. 18/2019.

La Legge Regionale n.18/2019 ha modificato la Legge Regionale n.12/2005 e tra le modifiche apportate si richiama in particolare l'art. 48 comma 6, ai sensi del quale: *“per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato sulla base del progetto presentato e comunque non può superare il 50 per cento del valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi dei commi da 1 a 5”.*

Considerato che:

- per i progetti di ristrutturazione edilizia con destinazione commerciale, direttivo turistico-alberghiero-ricettivo la verifica prevista per l'applicazione dell'art. 48 comma 6 della LR 12/2005 prevede la presentazione di due differenti computi metrici estimativi, (nel seguito CME) uno relativo al costo reale della trasformazione ed il secondo alla ipotetica nuova costruzione;
- la Disposizione di servizio n. 1/2020 dell'Area Sportello Unico per l'Edilizia, per le sopracitate destinazioni, dispone la possibilità di presentare il solo CME del costo reale degli interventi di ristrutturazione e, in tal caso, il raffronto con il costo della ipotetica nuova costruzione avviene utilizzando i parametri stabiliti dal monitoraggio del Costo di Costruzione per le nuove costruzioni, rilevato ai sensi della Disposizione di Servizio n. 13/2018;

Considerato inoltre che, **in relazione alla destinazione residenziale**, a due anni dall'applicazione della norma regionale, è emersa la difficoltà degli uffici ad effettuare la verifica prevista dal citato art. 48 comma 6, in quanto nei progetti di trasformazione con destinazione residenziale il costo reale delle opere è nella quasi totalità dei casi maggiore del 50% di quanto determinato con DM 801/1977 – come risultante dall'analisi dei casi finora istruiti - , rendendo quindi la redazione del CME del costo reale un mero adempimento formale: tale motivo è causa della mancata presentazione dei CME delle opere di ristrutturazione, con la necessità da parte degli uffici di procedere con richieste di integrazioni che, anche qualora evase, risultano ininfluenti nella determinazione del dovuto, limitato in ogni caso al 50% di quanto determinato con DM 801/1977;

Rilevato che il Costo di Costruzione della ristrutturazione edilizia non può superare il 50%, nei soli interventi con destinazione residenziale, di quanto previsto dal DM 801/1977 per la Nuova Costruzione;

si dispone,

ad integrazione della Disposizione n. 1 del 13/02/2020, che in caso di mancata presentazione, nell'ambito del procedimento edilizio, del CME del costo reale delle opere, l'onere commisurato al Costo di Costruzione verrà valutato nella misura massima prevista dall'art. 48 comma 6 della LR 12/2005, **ovvero sarà pari al 50% di quanto previsto dal DM 801/77 per la nuova costruzione.**

Milano, 17 febbraio 2022

Per dare attuazione al recupero del patrimonio edilizio esistente, così come individuato dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 108 del 20/12/2021 e suoi aggiornamenti, ed al solo fine di determinare il valore prodotto dalla valorizzazione economica degli edifici dismessi, **sarà sempre necessaria la presentazione del Computo Metrico Estimativo** per determinare il costo di produzione dell'edificio in progetto.

A TUTTI GLI UFFICI

IL DIRETTORE D'AREA DIGITALIZZAZIONE PROCESSI E COORDINAMENTO AMM.VO
Mario Francesco Carrillo

VISTO
IL DIRETTORE D'AREA SPECIALISTICA ATTUAZIONE DIRETTA PGT e SUE
Marco Porta