THE MUNICIPALITY OF MILAN RUNS FOR COVER: THE OFFICES OF SUE ARE CLOSED TO THE PUBLIC

In view of investigations by the Milan Public Prosecutor's Office on the hypothesis of abusive lotting, the Municipality of Milan is closing the doors of the *Sportello Unico Edilizia* to citizens and professionals, further slowing down the procedures for issuing new building permits.

Specifically, with the *Disposizione di Servizio* 12 November 2024 no. 9, attached hereto, the *Direzione Rigenerazione Urbana* and the *Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE* have ordered the interruption of the appointment booking service, in order to remove any informal contacts through which operators were made aware of the instruction of the building practices in progress.

Employees are therefore requested to only carry out appointments that have already been booked, avoiding any interpretation or indication, except for what is explicitly and expressly contained in law or regulations. It remains the sole responsibility of the Managers to summon operators and/or professionals to settle issues related to the preliminary investigation and avoid possible litigation.

It is also recalled, when issuing building permits, to summarise all the stages of the instruction with a reference to the relative acts issued.

Finally, pending the approval of the resolution containing the updated calculation of the quantification of the monetisation value, for complex cases of agreed building titles and implementation planning, it is necessary to request the specific site assessment by the Tax Agency so that the monetisation is "*commensurate with the*

economic utility achieved as a result of the non-transfer and in any case not less than the cost of acquiring other areas".

In light of the above, the *Disposizione di Servizio* No. 9/2024 represents another setback in the real estate development and urban regeneration of the Milanese territory.

Consequently, the issuance of the so-called "Salva Milano", which was originally to be included, in the form of an amendment, in the conversion law of the Salva Casa decree, is even more imperative.

According to the latest news, the provision is expected to *(i)* consider as restructuring interventions also those that modify the volume, shape, functions and type of the building with respect to its original characteristics and *(ii)* exempt from the prior approval of a detailed plan the construction of new buildings on single lots located in already built-up and urbanised areas, in the case of the replacement of existing buildings.

The Firm will closely follow the upcoming developments, remaining at your disposal for any needs.

DISCLAIMER
The sole purpose of this *Client Alert* is to provide general information. Consequently, it does not represent a legal opinion nor can it in any way be considered as a substitute for specific legal advice.

Laura Sommaruga, Partner
Email: *laura.sommaruga@grplex.com*

Enrico Cassaro, Associate
Email: *enrico.cassaro@grplex.com*

Comune di Milano

Milano, *data di sottoscrizione*

Direzione Rigenerazione Urbana
Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE

DISPOSIZIONE DI SERVIZIO N. 9/2024

Considerate

- le recenti notizie di stampa che hanno incrementato le già evidenti criticità per lo svolgimento, anche ordinario, delle attività della DS attuazione diretta PGT e SUE e della Direzione Rigenerazione urbana
- il perdurare delle aperture di indagini nonché delle acquisizioni di fascicoli e la copiosità degli stessi;
- la difficoltà oggettiva dei dipendenti dello Sportello Unico per l'Edilizia di continuare serenamente a operare nel proprio lavoro senza possibilità, in attesa che le indagini e gli eventuali processi chiariscano i fatti contestati, di affermare la difesa delle proprie scelte amministrative;

IL Direttore della Direzione Rigenerazione Urbana e Il Direttore della Direzione Specialistica Sportello Unico per l'Edilizia e Attuazione P.G.T.
dispongono che:

- Venga formalmente interrotto il servizio di prenotazione appuntamenti, in quanto si rende necessario eliminare ogni canale di contatti informali attraverso i quali si possano fornire informazioni sull'istruttoria delle pratiche in corso o dare eventuali chiarimenti tecnici o procedurali prodromici alla formalizzazione di titoli edilizi.
  Al solo fine di non creare ulteriori disagi, con la presente si invita i dipendenti a svolgere solo gli appuntamenti già prenotati, evitando negli stessi di fornire qualsiasi interpretazione o indicazione ai professionisti richiedenti, se non quanto esplicitamente ed espressamente contenuto in legge o regolamenti.

- Non possano essere ricevuti cittadini e/o professionisti, salvo nel caso di cui sotto, da parte di personale dipendente della Direzione Rigenerazione Urbana nel suo complesso.
  Pertanto nessun esterno potrà avere accesso agli uffici del personale dipendente. Il personale sarà tenuto a chiamare la "sicurezza sedi" per il loro eventuale allontanamento.

- Venga demandata ai soli Dirigenti la facoltà di convocare gli operatori e/o i professionisti per dirimere problematiche relative all'istruttoria, al solo fine di ridurre l'eventuale contenzioso.
  Nel caso di contenzioso in essere, la convocazione rimane facoltà dell'Avvocatura, eventualmente richiedendo anche la presenza del personale.

- ciascun dipendente, per la parte di propria competenza, si attenga al rigido rispetto delle procedure formali nella comunicazione con i professionisti.

Si evidenzia e ribadisce, in particolare, la necessità di formalizzare secondo il dettato normativo gli avvii dei procedimenti, nonché i preavvisi di diniego (ex art.10bis l. 241/90) e il successivo eventuale diniego.
Si raccomanda di intervenire con i previsti interventi di diniego laddove i progetti non siano opportunamente integrati e regolarizzati secondo le disposizioni di legge.

- Siano da escludersi, all'interno dell'istruttoria, richieste di integrazioni informali o attività non derivanti da provvedimenti espressi.
  Si raccomanda che tali provvedimenti vengano correttamente registrati negli applicativi e Si rammenta infine, nel rilascio dei Permessi di Costruire, l'importanza che la "motivata proposta" riporti in sintesi tutte le fasi dell'istruttoria con il richiamo ai relativi provvedimenti espressi.

Richiamata la Disposizione 4/2024, in particolare ove la stessa già prevede che: "Riguardo alla quantificazione della monetizzazione, in via preliminare e cautelativa, andrà inserita nei titoli edilizi, contenenti la monetizzazione, clausola espressa di eventuale successivo conguaglio. In casi di particolare complessità il Responsabile del Procedimento, unitamente al Dirigente di riferimento, valuterà di richiedere puntuale perizia finalizzata a verificare la congruità del quantum della monetizzazione, in relazione all'utilità economica conseguita dall'operatore privato per la mancata cessione. "

Considerato che:

- ad oggi non è ancora stata approvata la Delibera che riporti il calcolo aggiornato della quantificazione per ciascuna area di intervento OMI del valore di acquisizione di altre aree in luogo della cessione (ai fini della quantificazione dei valori di monetizzazione ai sensi dell'art.46 LR 12/05).
- sino all'approvazione di tale deliberazione non è disponibile un riferimento certo ed aggiornato, dovendosi considerare non più applicabili i riferimenti della precedente deliberazione.

Nelle more dell'approvazione della delibera di cui sopra,

Il Direttore della Direzione Rigenerazione Urbana e Il Direttore della Direzione Specialistica Sportello Unico per l'Edilizia e Attuazione P.G.T. dispongono:

- di procedere, per i casi complessi di titoli convenzionati e di pianificazione attuativa, alla richiesta di valutazione sito specifica da parte dell'Agenzia delle Entrate per la quantificazione del valore di monetizzazione che sia *"commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree";*
- Di richiedere, per gli interventi edilizi diretti da rilasciare o comunque da assentire, valutazione sito specifica all'Unità Valorizzazioni e Valutazioni dell'Area PA2. per la quantificazione del valore di monetizzazione che sia *"commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree";*

- Di applicare la procedura de qua anche a tutti i titoli autocertificati e autodeterminati dal proponente attualmente oggetto di valutazione da parte della competente Unità Oneri di Urbanizzazione e stralcio.

Il Direttore della Direzione Rigenerazione urbana
Arch. Simona Collarini

Il Direttore della DS Attuazione Diretta PGT e SUE
Arch. Marco Porta