IL COMUNE DI MILANO CORRE AI RIPARI: CHIUSI AL PUBBLICO GLI UFFICI DEL SUE

A fronte delle indagini della Procura di Milano sulle ipotesi di lottizzazione abusiva, il Comune di Milano chiude le porte dello Sportello Unico per l'Edilizia a cittadini e professionisti, rallentando ulteriormente le procedure di rilascio di nuovi titoli edilizi.

Nello specifico, con la Disposizione di Servizio 12 novembre 2024 n. 9, qui allegata, la Direzione Rigenerazione Urbana e la Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE hanno disposto l'interruzione del servizio di prenotazione appuntamenti, al fine di eliminare ogni canale di contatti informali attraverso i quali gli operatori venivano resi edotti circa l'istruttoria delle pratiche in corso.

I dipendenti sono dunque invitati a svolgere solo gli appuntamenti già prenotati, evitando di fornire qualsiasi interpretazione o indicazione, salvo quanto esplicitamente ed espressamente contenuto in legge o regolamenti. Rimane esclusivamente in capo ai Dirigenti la facoltà di convocare operatori e/o professionisti per dirimere le problematiche relative all'istruttoria procedimentale ed evitare possibili contenziosi.

Si rammenta, inoltre, in sede di rilascio dei permessi di costruire, di riportare in sintesi tutte le fasi dell'istruttoria con il richiamo ai relativi provvedimenti espressi.

Infine, nelle more dell'approvazione della delibera che riporti il calcolo aggiornato della quantificazione del valore di monetizzazione, per i casi complessi di titoli convenzionati e di pianificazione attuativa, si impone di richiedere la valutazione sito specifica da parte dell'Agenzia delle Entrate di modo che la monetizzazione sia

"commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree".

Alla luce di quanto suesposto, la Disposizione di Servizio n. 9/2024 rappresenta l'ennesima battuta d'arresto nello sviluppo immobiliare e nella rigenerazione urbana del territorio milanese.

Conseguentemente, risulta ancor più imprescindibile l'emanazione del c.d. "Salva Milano", il quale originariamente doveva essere incluso, sotto forma di emendamento, nella legge di conversione del decreto Salva Casa.

Stando alle ultime notizie, la disposizione dovrebbe *(i)* considerare interventi di ristrutturazione anche quelli che vanno a modificare volume, sagoma, funzioni e tipologia dell'edificio rispetto alle caratteristiche originarie e *(ii)* esonerare dall'approvazione preventiva di un piano particolareggiato la costruzione di nuovi immobili su singoli lotti situati in ambiti già edificati e urbanizzati, in caso di sostituzione di edifici esistenti.

Lo Studio seguirà con attenzione i prossimi sviluppi, rimanendo a disposizione per qualsiasi necessità.

DISCLAIMER
Il presente *Client Alert* ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

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.

Comune di Milano

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