

Milano

Comune
di Milano

RI **32.689**
De1 **17/04/2019**
Rep. **5**
Z. **9.03**

Milano, 15 aprile 2019

DIREZIONE URBANISTICA

Area Sportello Unico per l'Edilizia

Unità Supporto Amministrativo

Atti: P.G. 904945/2010 W.F. 9978/2010

Comune di Milano
 A. SP UNICO
 A. SP UNICO EDILIZIA
 PG 0173855 / 2019
 Del 15/04/2019 17:27:44

A: UFF. MESSI



All'Avv. Lucilla Rosaria Maria Rapisarda
 in qualità di Amministratore del Condominio
 c/o Studio Professionale
 piazzale Segrino, 5
 20159 MILANO

p.c. Alla ORTLES 54 REAL ESTATE SRL
 via Francesco Sforza, 19
 20122 MILANO

p.c. All'Arch. ALFREDO FANTINI
 via Rosalba Carriera, 15
 20146 MILANO

p.c. Al Dott. Ing. Emanuele Moroni
 via G. D'Annunzio, 2
 20068 PESCHIERA BORROMEO (MI)

p.c. Al Geologo
 Dott. Piero Valentino Mazza
 via Ada Negri, 6
 26831 CASALMAIOCCO (LO)

Alla Polizia Municipale - Zona 5

OGGETTO: Denuncia di Inizio Attività per ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 66.3.3 del R.E. - VIALE ORTLES, 54 pratica n. 9979/2010, P.G. n. 904945/2010 e successive varianti.

Vista la comunicazione presentata al Protocollo Generale in data 25.10.2006 in atti P.G. 1002140/2006 e pervenuta allo scrivente Ufficio in data 6.11.2006, mediante la quale la NUOVA IMMOBILIARE ORTLES s.a.s. provvedeva a trasmettere, ai sensi della L.R. 12/2005, una Denuncia di Inizio Attività per ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art. 66.3.3 dell'allora vigente R.E.;

Dato atto che venivano prodotte successive varianti, l'ultima delle quali al Protocollo Generale in data 19.11.2010 con atti P.G. 904945/2010 W.F. 9978/2010;

Vista la dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 D.P.R. 380/2001 pervenuta in data 23.11.2010 in atti P.G. 905015/2010;

Richiamato il provvedimento datato 20.4.2012, di annullamento del titolo edilizio maturato con la suddetta Denuncia di Inizio Attività per ristrutturazione edilizia in viale Ortles 54,

Vista la comunicazione datata 18.7.2012, avente per oggetto: "Integrazione provvedimento di annullamento del titolo edilizio maturato con Denuncia di Inizio Attività per ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 66.3.3. del R.E. e successive varianti in Viale Ortles, 54/a - Pratica n. 8990/06 e successive varianti", con la quale si evidenziava ulteriormente che la destinazione dello stabile era sostanzialmente riconducibile a quella di civile abitazione in luogo di quella industriale/produttiva

dichiarata, disponendo che tale comunicazione fosse parte integrante dell'atto di annullamento – atti P.G. 283950/2012 del 20.4.2012;

Visti i contenuti della sentenza n. 971/13 Reg. Prov. Coll. – n. 01784/2012 Reg. Ric. del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, con la quale in data 18.4.2013 è stato respinto il ricorso della Ortles 54 Real Estate s.r.l. avverso i provvedimenti emessi dall'Amministrazione;

Dato atto che avverso tale decisione pende appello avanti il Consiglio di Stato;

Viste le verifiche urbanistico – edilizie, svolte dallo Studio Arch. Federico Oliva, propedeutiche e preliminari finalizzate alla presentazione di istanza di applicazione dell'art. 38 del D.P.R. 380/2001 – prodotte con atti P.G. 64168/2018 in data 8.2.2018;

Vista l'istanza - atti P.G. 64179/2018 prodotta, sempre in data 8.2.2018, a firma della S.V., in qualità di Amministratore del condominio, in cui si chiede che l'Amministrazione “avvii il procedimento disciplinato dall'art. 38 del D.P.R. 380/2001 e sulla base della valutazione che sarà richiesta alla competente Agenzia delle Entrate determini l'applicazione della sanzione pecuniaria ai sensi della medesima norma”;

Dato atto delle indagini ambientali preliminari ai sensi del DLgs 152/2006, svolte nello spazio di pertinenza dell'immobile, di cui alla relazione del geologo Mazza datata 4.1.2018 e ai relativi allegati;

Vista altresì la Relazione Tecnica, protocollata in data 14.2.2019 – atti P.G. 71149/2019, sulla verifica della possibilità di ripristino allo stato autorizzato dei soppalchi del quarto e quinto piano, sottoscritta dal Dott. Ing. Emanuele Moroni;

Visto il conseguente rapporto dell'Ufficio Cementi Armati e Sismica in data 7.3.2019, con il quale si anticipano le valutazioni negative circa l'eventuale intervento di demolizione delle parti difformi;

Richiamati i contenuti del verbale della Commissione SUE in data 15.3.2019, con la quale la stessa non si ritiene competente ad esprimersi in ordine alle sollevate motivazioni circa la asserita indemolibilità, qualificate di “ordine sociale”;

Ritenuto peraltro che in ragione del dispositivo della sentenza, delle argomentazioni sollevate in ordine alla sostanziale futura impraticabilità di una diversa soluzione sanzionatoria, con particolare riferimento all'avvenuta parcellizzazione della proprietà - a favore di acquirenti prevalentemente rappresentanti quali ignari delle sollevate irregolarità, e comunque della necessità di adottare gli atti consequenziali al disposto annullamento dei titoli edilizi prodotti,

SI COMUNICA

che questo Ufficio, seguendo le procedure di legge, provvederà all'applicazione di concorrenti sanzioni contemplate dalla normativa vigente, ed in particolare:

- a) una sanzione ex art. 38.1 T.U. Edilizia, suddivisa e relativa al valore delle distinte unità immobiliari e delle parti comuni come progettate ad esito dell'intervento di ristrutturazione edilizia (dando in tal senso come ipotizzata la conformità dell'eseguito al progettato – fatto peraltro dubbio con particolare riferimento ai soppalchi come realizzati, di cui è improbabile la realizzazione in distinte fasi); l'Agenzia delle Entrate dovrà adeguatamente valutare ogni eventuale possibile sovrapposizione della preesistenza con le unità via via progettate;
- b) una diversa specifica sanzione – di varia possibile natura – in relazione alla differente tipologia della difformità riscontrata, per ogni unità, rispetto al progetto, fatta salva peraltro la facoltà del singolo di riportare i luoghi e la destinazione a quanto previsto dall'ultima variante prodotta, scontando in tal caso la sola sanzione ex art. 38.1 T.U. Edilizia. Tale aggiuntiva sanzione potrebbe in via di preliminare valutazione ricondursi all'art. 33.2 T.U. Edilizia per i cambi d'uso a residenza (non conformi al titolo), all'art. 34.2 T.U. Edilizia per i soppalchi in eccedenza non ripristinabili senza pregiudizio delle parti “conformi” e invece ad una sanzione adeguatamente afflittiva per le superfici inglobate ed eccedenti quanto progettato (in quest'ultimo caso l'Ufficio procederebbe alla successiva demolizione coattiva).

La ricostruzione giuridica di cui sopra vale quindi a rispettare la natura unitaria del progetto annullato e costituisce parametro oggettivo per sanzionare le attuali e/o persistenti (anche se eseguite prima delle vendite) difformità dello stesso; circa eventuali eccezioni poggianti su asserita buona fede dei singoli attuali proprietari, in via di principio non opponibili, saranno gli stessi acquirenti ad eventualmente sollevarle difendendosi in giudizio.

Sarà quindi il singolo proprietario da considerare destinatario delle singole sanzioni, ed il Condominio non potrà opporre eventuali danni estetici laddove il proprietario – ovviamente in assenza di pregiudizi statici – intenda ripristinare in tutto o in parte lo stato progettato.

Si invita di conseguenza la S.V., in qualità di Amministratore del condominio, a convocare al più presto apposita assemblea avente precisa finalità di informazione ed a notificare a questo Ufficio il relativo verbale assembleare, da consegnarsi **entro e non oltre il giorno 19.6.2019**.

Sarà fatto salvo ovviamente l'invio di osservazioni da parte di condomini, singoli ed associati, e le possibili relative istanze di visura saranno evase compatibilmente con gli altri adempimenti svolti dall'Amministrazione, che si riferiranno in particolare alla puntuale verifica delle unità autodichiarate quali oggetto di particolari abusi.

Durante tale periodo si effettueranno gli ulteriori approfondimenti volti a correttamente inviare la prevista richiesta di valutazione all'Agenzia delle Entrate.

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

IL DIRETTORE DI AREA
Arch. Giovanni Oggioni

Atto predisposto da: Sig.ra Stefania Sala – tel. 02/88466199 e Dr. Michele Fraschini – tel. 02/88466109