



Allegato alla lettera congiunta

Segnalazioni e quesiti pervenuti dagli iscritti

Il presente documento raccoglie, in forma sintetica e tematica, le segnalazioni e i quesiti di carattere urbanistico ed edilizio pervenuti dagli iscritti. Le segnalazioni sono riportate in forma anonima e aggregata, a tutela dei professionisti e al fine di evidenziare le criticità di carattere sistemico più che i singoli casi.

A. Criticità nell'interlocuzione con gli uffici comunali

A.1 Sospensione del confronto diretto con il SUE

- Numerosi iscritti segnalano che, a seguito della Disposizione di Servizio n. 9/2024, è venuta meno ogni forma di confronto diretto e preventivo con i tecnici comunali tramite sportello.
- Il servizio residuo, di tipo esclusivamente telefonico, è giudicato inadeguato: non consente l'esame condiviso degli elaborati grafici e non lascia traccia scritta delle indicazioni ricevute.
- Viene segnalata la ritrattabilità delle indicazioni fornite verbalmente, con conseguente esposizione del professionista, che risponde in prima persona – sul piano deontologico ed economico – di eventuali interpretazioni errate.
- È segnalato che il protrarsi della situazione sta inducendo alcuni professionisti a rinunciare a nuovi incarichi.

A.2 Tempi degli appuntamenti incompatibili con i termini di legge

- Gli appuntamenti disponibili vengono assegnati a distanza di oltre due mesi, a fronte di preavvisi di diniego che fissano in 30 giorni il termine per le controdeduzioni.
- Tale disallineamento compromette di fatto l'esercizio del diritto al contraddittorio e la regolare gestione dei procedimenti.

A.3 Tempi di rilascio e diniego dei titoli edilizi

- Vengono segnalati procedimenti di durata abnorme: a titolo di esempio, un permesso di costruire presentato nel dicembre 2024, riscontrato con comunicazione di motivi ostativi solo nel dicembre 2025 e ancora privo di esito definitivo nel febbraio 2026.
- I ritardi generano danni economici ai committenti e ai professionisti, oltre a incertezza sull'esito dei procedimenti.

A.4 Criticità della Commissione per il Paesaggio e dell'Ufficio Tutela del Paesaggio

- Si segnala che la Commissione per il Paesaggio, insediata nel dicembre 2025, ha espresso parere negativo sulla maggior parte delle proposte di recupero dei sottotetti, con motivazioni ritenute eccessivamente sintetiche e prive di elementi utili a una rappresentazione (ad esempio la formula “gli interventi non si integrano con gli edifici limitrofi né con il contesto”).



- Le richieste di conferimento, pur presentate secondo il regolamento della Commissione, risultano prive di riscontro.
- Si segnalano gravi ritardi dell'Ufficio Tutela del Paesaggio: a titolo di esempio, una richiesta di Autorizzazione Paesaggistica Ordinaria presentata nel giugno 2025 risulta ancora priva di riscontro, con appuntamenti in video-collegamento annullati o disertati dagli uffici.

A.5 Carenze del portale telematico

- Il nuovo portale SUE è giudicato carente sul piano informativo: non riporta più le normative di riferimento, le indicazioni sugli atti edilizi e le FAQ presenti nella versione precedente.
- Vengono segnalati malfunzionamenti ricorrenti del sistema di geolocalizzazione e della piattaforma “impresainungiorno”, che impediscono il salvataggio dei dati catastali e la corretta compilazione delle pratiche, nonché un blocco automatico della selezione relativa all'autorizzazione paesaggistica semplificata (sezione R.T.A. – Tutela Storico-Ambientale).

A.6 Procedimenti di occupazione di suolo pubblico

- Si segnalano tempi di rilascio delle concessioni di occupazione di suolo largamente superiori a quelli dichiarati, nonché la sospensione d'ufficio di concessioni già rilasciate e pagate, senza indicazione dei tempi di svincolo, in relazione alle aree interessate dagli eventi olimpici.

B. Quesiti tecnico-normativi di carattere generale

Accanto alle segnalazioni di disservizio, sono pervenuti quesiti interpretativi di interesse generale, che si propongono per una trattazione condivisa e per una risposta univoca e pubblicamente accessibile.

B.1 Recupero dei vani e locali seminterrati nei Nuclei di Antica Formazione

- Si richiede un chiarimento sulla compatibilità delle limitazioni introdotte dalla disciplina comunale (Delibera C.C. n. 29/2017) per i Nuclei di Antica Formazione con le finalità della L.R. Lombardia 7/2017 – riduzione del consumo di suolo, riuso del patrimonio edilizio esistente, efficienza energetica – in particolare per gli interventi privi di opere incidenti sull'esterno e rispettosi dei requisiti igienico-sanitari, paesistici e di sicurezza.

B.2 Recupero dei sottotetti e norme morfologiche

- Si richiede se la Commissione per il Paesaggio si sia dotata di nuovi criteri di indirizzo per la valutazione dei recuperi di sottotetto (art. 55) e se tali criteri siano consultabili, anche in relazione a casi analoghi valutati positivamente in passato e oggi respinti.

B.3 Calcolo degli oneri e confronto preventivo

- Si richiede la possibilità di un confronto preventivo sul calcolo degli oneri, attualmente conoscibili solo a pratica già presentata.



B.4 Interventi in sanatoria in zone vincolate

- Si richiede un indirizzo procedurale per gli interventi in sanatoria relativi a modifiche risalenti nel tempo, eseguite in epoca antecedente all'apposizione del vincolo, in zone oggi soggette a tutela paesaggistica.