Pubblicato il 31/08/2018

N. 02039/2018 REG.PROV.COLL.
N. 00794/2015 REG.RIC.

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia**

**(Sezione Seconda)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 794 del 2015, proposto da:

Iniziativa Uberti 25 S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Riccardo Delli Santi e Benedetta Mussini, con domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato Benedetta Mussini in Milano, via Manzotti, n. 10;

*contro*

Comune di Milano, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Paola Cozzi, Antonello Mandarano, Alessandra Montagnani, Anna Maria Pavin, Maria Lodovica Bognetti, Elena Maria Ferradini, con domicilio eletto in Milano, via della Guastalla, n. 6;

*per l'annullamento,*

*a)* del permesso di costruire in data 8.10.2014, n. 153 nella sola parte in cui provvede alla determinazione degli importi dovuti a titolo di monetizzazione delle superficie di aree necessarie alle dotazioni territoriali per servizi pubblici e di uso pubblico (o standard urbanistici), nonché alla determinazione del contributo di costruzione di cui all'art. 43, L.R. n. 12/2005;

*b)* di tutti gli atti presupposti, conseguenti e/o connessi al provvedimento indicato sub *a)*, ancorché non cogniti, ivi inclusa la nota in data 10.10.2014 con cui il Comune di Milano – ai fini della rateizzazione degli importi dovuti a titolo di monetizzazione delle dotazioni territoriali – indica le somme erroneamente determinate dal permesso di costruire in data 8.10.2014, n. 153.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Milano;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 17 luglio 2018 il dott. Lorenzo Cordi' e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

1. Con ricorso straordinario notificato in data 11 febbraio 2015 e successivamente trasposto in sede giurisdizionale, la Società Iniziativa Uberti s.r.l. impugna: *a)* il permesso di costruire in data 8.10.2014, n. 153 nella sola parte in cui provvede alla determinazione degli importi dovuti a titolo di monetizzazione delle superficie di aree necessarie alle dotazioni territoriali per servizi pubblici e di uso pubblico (o standard urbanistici), nonché alla determinazione del contributo di costruzione di cui all'art. 43, L.R. n. 12/2005; *b)* tutti gli atti presupposti, conseguenti e/o connessi al provvedimento indicato sub *a)*, ancorché non cogniti, ivi inclusa la nota in data 10.10.2014 con cui il Comune di Milano – ai fini della rateizzazione degli importi dovuti a titolo di monetizzazione delle dotazioni territoriali – indica le somme erroneamente determinate dal permesso di costruire in data 8.10.2014, n. 153.

1.1. In punto di fatto, la ricorrente espone:

- di essere proprietaria di un complesso immobiliare sito a Milano, compreso tra le vie Castelmorrone e Giulio Uberti, classificato al foglio catastale n. 355, mappale n. 446, originariamente interessato dalla presenza di un'autorimessa;

- di protocollare, in data 20.10.2010, una c.d. Super D.I.A. (P.G. 810765/2010), relativa ad un intervento di sostituzione edilizia di cui alla L.R. n. 13/2009 (c.d. Piano Casa) consistente in "*demolizione di fabbricato preesistente a destinazione autorimessa e costruzione di un nuovo edificio a destinazione residenziale nel rispetto della volumetria preesistente*" (pari a 2.123,84 mq di s.l.p.);

- di avvalersi della facoltà prevista dell'articolo 13 del Regolamento edilizio *ratione temporis*vigente che consente la modifica tra destinazioni d'uso ammesse dal P.G.R. e di impegnarsi a conferire le aree e/o ad effettuare la monetizzazione sostitutiva, in relazione

all'incremento del fabbisogno degli standard urbanistici conseguenti alla modifica della destinazione d'uso;

- di provvedere al pagamento delle somme dovute per l'intervento, complessivamente quantificate in euro 516.608,92, come da ricostruzione effettuata in ricorso;

- di presentare successivamente un'ulteriore Super D.I.A. (n. 498805/2012), in variante ordinaria, con cui riduce la s.l.p. di progetto di 0,33 mq di s.l.p. e, ancora, un permesso di costruire (P.G. 836700/2013) che prevede una variante alle D.I.A. 810765/2010 ed alla successiva DIA in variante 12772/20012, al fine di ottenere l'applicazione delle sopravvenute disposizioni di cui alla L.R. n. 4/2012 (c.d. Nuovo Piano Casa della Regione Lombardia) che ammettono un *bonus*volumetrico del 10% della s.l.p. per gli interventi di sostituzione edilizia atti ad assicurare una copertura del fabbisogno energetico superiore al 50% della soglia minima prevista dalla predetta normativa;

- di presentare, successivamente, una s.c.i.a. per il completamento degli interventi non ultimati, da considerarsi alla stregua di un intervento di manutenzione straordinaria;

- di ottenere, in data 8 ottobre 2014, dal Comune di Milano il permesso di costruire n. 153 che determina gli importi dovuti a titolo di monetizzazione degli standard e di contributo di costruzione "*senza tenere conto di quanto a suo tempo asseverato mediante la Dia del 2010, conteggiando nuovamente le superfici dell'intero complesso immobiliare e tutta la s.l.p. per cui si perfeziona la Superdia 2010*";

1.2. La ricorrente osserva che il Comune, al netto delle riduzioni previste dalla delibera n. 73/2007 per gli interventi di risparmio energetico, determina un contributo di costruzione di 450.297,53 euro di cui: *a)*113.104,72 Euro per oneri di urbanizzazione primaria; *b)* 179.400,98 Euro per oneri di urbanizzazione secondaria; *c)* 157.791,63 Euro di costo di costruzione, oltre agli importi per le monetizzazione degli standard urbanistici che il Comune conteggia nuovamente applicando le disposizioni del Piano dei Servizi del P.G.T. anche all'intera superficie del fabbricato di 2.123,23 mq di s.l.p. già oggetto di mutamento di destinazione d'uso nel 2010.

2. La società articolata tre motivi di ricorso.

2.1. Con il primo motivo (rubricato: "*Violazione e falsa applicazione dell'articolo 9 del Piano dei servizi del Comune di Milano. Difetto di istruttoria. Travisamento dei presupposti di fatto e di diritto*"),

la società lamenta l'erronea applicazione della previsione di cui all'articolo 9 del Piano di Governo del territorio del Comune, ritenuto erroneamente operante per l'intera superficie del fabbricato, nonostante che, all'atto del perfezionamento della D.I.A. 810765/2010, siano già determinati gli standard urbanistici derivanti dal mutamento di destinazione d'uso dell'autorimessa da produttivo a residenza in conformità alla normativa del P.R.G. allora vigente e la monetizzazione di detti standard avvenga con il pagamento eseguito in data 15.11.2010.

2.1.1. Ritiene la ricorrente che le disposizioni del P.G.T. vadano applicate ai soli fini della determinazione delle cessioni della dotazioni territoriali (e della relativa monetizzazione) per l'ampliamento autorizzato con il permesso di costruire che costituisce il titolo della pretesa comunale. A parere della ricorrente, infatti, il Comune risulta abilitato a determinare ai sensi del sopravvenuto P.G.T. il fabbisogno aggiuntivo di standard esclusivamente rispetto all'ampliamento di 202,74 mq di s.l.p., previsto dalla variante in ampliamento concessa con il permesso di costruire impugnato. Detta superficie risulta poi monetizzabile applicando l'importo parametrico aggiornato riferito alla zona di riferimento (Piceno – Indipendenza) di 448,61 €/mq, come previsto dalla Determina Dirigenziale del 20.6.2014, PG. 401481/2014, determinandosi così una liquidazione di complessivi 90.951,19 €, da conguagliare con le somme versate in eccedenza dalla Ricorrente nel 2010.

2.1.2. Secondo la Iniziativa Uberti s.r.l., poiché la D.I.A. in variante del 2012 e la S.C.I.A. in variante del 2014 riducono la s.l.p. a 2.042,78 mq ed, oltretutto, il fabbisogno di standard è garantito dalla DIA del 2010 in misura superiore ai limiti di legge, si determina un bilancio positivo in favore della ricorrente, da conguagliare con il precitato importo di € 90.951,19. "*A tutto concedere*", prosegue la ricorrente, "*il Comune* [potrebbe] *calcolare il fabbisogno di standard e la relativa monetizzazione facendo riferimento al fatto che la Superdia 810765/2010 conside*[ra] *una s.l.p. di 2.123,21 mq, e che tale s.l.p. è poi* [ridotta] *a 2.122,88 mq dalla DIA in variante 498805/2012, e, quindi, a 2.042,78 mq dalla SCIA di completamento del 10.4.2014*". Pertanto, calcolando l'entità dell'ampliamento al netto delle riduzioni intervenute con la D.I.A. in variante del 2012 e con la S.C.I.A. di completamento del 2014, risulterebbe possibile considerare anche un ampliamento di 123,74 mq di s.l.p. (pari a circa

il 5% della s.l.p. originariamente asseverata), che - ai sensi della determinazione comunale del 2014 (doc. n. 23) - corrispondono a € 55.511 circa.

2.1.3. A parere della ricorrente alcun rilievo assume la pretesa applicazione delle disposizioni del P.G.T. a titolo di misure di salvaguardia atteso che l'articolo 12 del D.P.R. n. 380/2001 si limita a stabilire che "*in caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda*": la ratio di tali misure sarebbe, quindi, quella di evitare che, nelle more della procedura di approvazione del nuovo strumento di pianificazione, siano realizzati interventi in contrasto con il futuro assetto del territorio, rendendo estremamente difficoltoso (se non impossibile) l'attuazione del piano urbanistico in itinere. Tali misure rileverebbero, quindi, esclusivamente rispetto alle norme afferenti alla zonizzazione o, meglio alla destinazione urbanistica delle aree e alla loro disciplina, legittimando l'Amministrazione comunale ad assumere soltanto un espresso ed esplicito provvedimento sospensivo, di natura cautelare e soprassessoria.

2.2. Con il secondo motivo di ricorso (rubricato: "*Violazione e falsa applicazione artt. 16 D.P.R. n. 380/2001 nonché art. 43 e 48 l. 12/2005. Difetto di istruttoria. Contraddittorietà. Travisamento dei presupposti di fatto e di diritto. Errata determinazione del contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione*"), la società lamenta la mancata indicazione nel permesso di costruire impugnato delle somme già versate degli oneri di urbanizzazione primaria (pari ad euro 102.295,62) e di urbanizzazione secondaria (pari ad euro 162.256,13).

2.3. Con il terzo motivo di ricorso (rubricato: "*Violazione e fala applicazione artt. 16 D.P.R. n. 380/2001 nonché art. 43 e 48 l. 12/2005. Difetto di istruttoria. Contraddittorietà. Travisamento dei presupposti di fatto e di diritto. Errata determinazione del contributo di costruzione commisurato al costo di costruzione"*), la società lamenta l'errato computo delle somme dovute a titolo di costo di costruzione.

3. Il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica viene tempestivamente trasposto dopo la rituale opposizione del Comune di Milano ex articolo 10 del D.P.R. n. 1199/1971.

4.1. Si costituisce in questa sede giurisdizionale il Comune di Milano con memoria di forma del 21 aprile 2015, successivamente integrata da deposito documentale e memorie

difensive.

4.1. Il Comune spiega di provvedere a calcolare l'importo sulla monetizzazione dello standard su tutta la s.l.p. oggetto dell'intervento di sostituzione edilizia, apertosi con la DIA in data 20 ottobre 2010, e non soltanto sulla s.l.p. in ampliamento di cui al permesso di costruire n. 153 in data 8 ottobre 2014.

4.2. Osserva il Comune che:

- l'art. 51, comma secondo, della L.R. 12/05 stabilisce che "*i comuni indicano nel P.G.T. in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'art. 9*";

- all'epoca di presentazione della D.I.A. del 20 ottobre 2010 vige il P.G.T. adottato in salvaguardia; il Comune di Milano, infatti, adotta il P.G.T. con delibera di Consiglio Comunale n. 25 in data 14 luglio 2010;

- il combinato disposto degli artt. 5 delle N.A. del Piano delle Regole e 9 delle N.A. del Piano dei Servizi adottati impone il reperimento dello standard, nella misura del 100% della s.l.p., per mutamenti di destinazione d'uso da produttivo a residenziale; più specificamente, l'art. 5, comma terzo, delle N.A. del Piano delle Regole nella versione all'epoca vigente stabilisce che "*nei casi stabiliti dall'art. 9, comma 3, delle Norme di attuazione Piano dei Servizi i mutamenti di destinazione d'uso con opere sono tenuti alla corresponsione della dotazione di servizi*"; a propria volta l'art. 9, comma terzo, delle N.A. del Piano dei Servizi nella versione all'epoca vigente prevede che "*è fatto obbligo corrispondere, anche mediante monetizzazione, una dotazione di servizi pari al 100% della s.l.p. interessata in caso di mutamento, con opere, della destinazione d'uso produttiva di edifici o parti di essi*";

4.3. In sintesi, il Comune ritiene il proprio operato corretto in quanto provvede a ricalcolare lo standard su tutta la s.l.p. di intervento, applicando le norme del PGT adottato e poi approvato, e detraendo quanto versato secondo i calcoli effettuati in base alle norme del PRG. Le norme applicate sono ritenute parte integrante delle disposizioni pianificatorie, oggetto di salvaguardia, in quanto concorrente a definire la trasformazione del territorio e frutto delle valutazioni del pianificatore in merito alla dotazione di aree e

servizi che necessariamente deve accompagnare gli interventi di insediamento di nuove funzioni, al fine di realizzare l'armonico assetto del territorio.

4.4. In subordine, il Comune osserva che, nell'ipotesi in cui si ritenga che lo standard sull'intervento originario vada calcolato secondo le norme del PRG, la tesi della ricorrente (secondo cui, da un lato, il calcolo dello standard relativo al nuovo permesso di costruire andrebbe condotto solo sulla s.l.p. di 123,74 mq, e, dall'altro, spetterebbe un conguaglio per le riduzioni di s.l.p. operate prima del permesso di costruire) risulterebbe comunque infondata in quanto la stima di incremento di s.l.p. di 123,74 mq. su cui calcolare lo standard dovuto per effetto del permesso di costruire già tiene conto delle riduzioni precedentemente operate, considerato che il permesso di costruire è rilasciato per un ampliamento di 204,17 mq.

4.5. Il Comune eccepisce, inoltre, l'inammissibilità e l'infondatezza del secondo motivo di ricorso osservando che lo stesso è proposto in via meramente cautelativa ma risulta non sorretto da alcun interesse, atteso che il permesso di costruire reca la determinazione dell'importo complessivo degli oneri generati dall'intervento, ma, pur non indicando la parte già corrisposta, non implica la mancata detrazione che, al contrario, è espressamente prevista dal piano di rateizzazione previsto dal Comune. Per le medesime considerazioni il Comune eccepisce l'inammissibilità e l'infondatezza del terzo motivo di ricorso con il quale la parte contesta la mancata menzione nel permesso di costruire delle somme versate dalla parte a titolo di costo di costruzione. In ultimo, il Comune resiste alle contestazioni della società ricorrente in ordine all'entità del costo di costruzione.

5. In vista dell'udienza pubblica del 17 luglio 2018 le parti depositano memorie difensive finali e memorie di replica.

5.1. Incentrando la disamina sugli aspetti di maggior rilievo per la decisione della lite, si osserva che la parte ricorrente contesta l'applicazione delle norme del P.G.T, ritenute vigenti in regime di salvaguardia, considerato che le stesse non determinano un'anticipata applicazione delle regole del nuovo strumento urbanistico ma abilitano esclusivamente ad un intervento soprassessorio onde evitare il contrasto tra lo strumento e il titolo richiesto. In relazione al secondo e terzo motivo di ricorso, la ricorrente – preso atto delle nuove determinazioni del Comune – rinuncia ai motivi relativi al mancato computo delle somme

già versate per oneri e costi di costruzione; osserva, tuttavia, che il Comune determina erroneamente l'ammontare del contributo di costruzione ritenendo dovuta una maggiorazione del 10% del costo di costruzione in considerazione dell'altezza dei piani. A parere della ricorrente, inoltre, non risulta predicabile alcuna acquiescenza della parte privata alla determinazione della quota del contributo di costruzione ragguagliata alla superficie dei terrazzi/giardini, al contrario affermata dal Comune resistente.

5.2. Il Comune di Milano replica alle deduzioni di parte ricorrente osservando che le misure di salvaguardia si applicano in tutti i casi di contrasto con "*le previsioni di strumenti urbanistici adottati*" (art. 12, comma terzo del DPR 380/01), e, pertanto, senza alcuna distinzione relativa alla tipologia di disposizione presa in considerazione. In particolare, la determinazione dei casi in cui lo standard debba essere conferito e la misura dello stesso viene considerato un aspetto rientrante negli obiettivi di piano e della scelta pianificatoria.

6. All'udienza del 17 luglio 2018 la causa è trattenuta in decisione.

DIRITTO

1. Parte ricorrente impugna il permesso di costruire rilasciato dal Comune di Milano in data 8.10.2014, n. 153, nella sola parte in cui provvede alla determinazione degli importi dovuti a titolo di monetizzazione delle superficie di aree necessarie alle dotazioni territoriali per servizi pubblici e di uso pubblico (o standard urbanistici), nonché alla determinazione del contributo di costruzione di cui all'art. 43, L.R. n. 12/2005. Impugna, altresì, tutti gli atti ad esso presupposti, conseguenti e/o connessi, ancorché non cogniti, ivi inclusa la nota in data 10.10.2014 con cui il Comune di Milano – ai fini della rateizzazione degli importi dovuti a titolo di monetizzazione delle dotazioni territoriali – indica le somme determinate dal permesso di costruire in data 8.10.2014, n. 153.

1.1. La vertenza ha ad oggetto l'esatta determinazione delle somme dovute dalla ricorrente per standard urbanistici e contributo di costruire in relazione all'intervento consistente nella demolizione di fabbricato preesistente a destinazione autorimessa, sito a Milano in via Uberti 25, e costruzione di nuovo edificio residenziale, per una s.l.p. di 2123,21 mq. Tale intervento è assentito con D.I.A. del 20 ottobre 2010; successivamente intervengono: *a)* D.I.A. in variante in data 30 luglio 2012, con riduzione della s.l.p. a 2122,88 mq.; *b)* istanza di rilascio di permesso di costruire presentata il 23 dicembre 2013,

che prevede ampliamento della s.l.p. ai sensi dell'art. 5, comma 6, della L.R. 4/2012; *c*) SCIA in data 10 aprile 2014 per opere di completamento, con riduzione della s.l.p. complessiva a 2042,78 mq; *d)* permesso di costruire n. 153 rilasciato dal Comune in data 8 ottobre 2014, con riferimento all'istanza indicata *sub b*), per una s.l.p. in ampliamento di 204,17 mq. In sede di rilascio di quest'ultimo titolo il Comune verifica e ricalcola gli importi del contributo di costruzione degli standard, autoliquidati dalla parte in occasione della presentazione delle D.I.A. e della S.C.I.A. precedenti. Nello specifico, il Comune calcola le somme dovute per la monetizzazione dello standard in ragione della presunta erroneità della liquidazione operata dalla parte privata che applica le norme del P.R.G. e non le regole del P.G.T. adottato, vigente in salvaguardia all'epoca dell'intervento. Tali ultime regole impongono una misura di corresponsione dello standard superiore a quella prevista in virtù delle norme del P.R.G. e della disposizione di servizio n. 15/06. Con riferimento al calcolo del costo di costruzione, il Comune rettifica il calcolo della parte in ragione della classe di edificio. Gli importi complessivamente dovuti sono quindi quantificati in 1.392.207,29 euro, cifra da cui viene detratto quanto già corrisposto dalla parte (pari ad euro 518.523,01 euro), con richiesta finale di pagamento di euro 873.684,25 euro.

2. Entrando nel merito del ricorso, si osserva che, secondo la società Iniziativa Uberti s.r.l., la pretesa comunale dovrebbe ritenersi illegittima in ragione dell'impossibilità di dare applicazione alle norme contenute nel P.G.T. prima dell'entrata in vigore del nuovo strumento. Le misure di salvaguardia evocate dal Comune legittimerebbero, pertanto, una sola sospensione del procedimento di rilascio del titolo edilizio o consentirebbero l'adozione di atti inibitori ma non comporterebbero la possibilità di dare applicazione alle regole in tema di determinazione degli standard urbanistici diverse da quelle operanti all'epoca di formazione del titolo. Inoltre, con la seconda parte del terzo motivo di ricorso, la società contesta l'ammontare delle somme dovute a titolo di contributo di costruzione.

2.1. Il ricorso è parzialmente fondato ai sensi e nei limiti di seguito indicati.

2.2. Gli interventi edilizi realizzati dalla società ricorrente e ai quali fa riferimento il provvedimento comunale di determinazione degli stardard urbanistici e del contributo di costruzione hanno fondamento giuridico in una pluralità di titoli, in precedenza indicati.

Secondo un principio consolidato "*il contributo di concessione va determinato con riferimento alla disciplina, legislativa e regolamentare, vigente al momento del rilascio del titolo edilizio, che segna il perfezionamento della fattispecie concessoria (o autorizzatoria, a seconda della tipologia di titolo edilizio)*" (Consiglio di Stato, sez. VI, 7 maggio 2015, n. 2294; nello stesso senso, *ex plurimis*: Id., Sez. IV, 7 giugno 2012, n. 3379; Id., Sez. IV, 25 giugno 2010, n. 4109; Id, Sez. V, 13 giugno 2003, n. 3332). Secondo l'orientamento giurisprudenziale cui il Collegio aderisce, la misura del contributo di costruzione può essere successivamente rideterminata nel caso di errore di calcolo rispetto al contributo dovuto in base alla situazione di fatto e alla disciplina vigente al tempo del rilascio del titolo (cfr. Consiglio di Stato, Sez. IV, 12 giugno 2017, n. 2821). Tali considerazioni devono reputarsi estensibili anche alla c.d. monetizzazione di standard, in quanto – nonostante la diversa natura di tale pretesa rispetto a quella concernente il contributo di costruzione (Cons. Stato, Sez. IV, 28 dicembre 2012, nn. 6706, 6707 e 6708; Id., 16 febbraio 2011, n. 1013; TAR Lombardia, Milano, Sez. II, 26 luglio 2016, n. 1507; Id., 19 luglio 2016, n. 1447: Id., 1° agosto 2013, n. 2056; Id., 14 febbraio 2013, n. 451; TAR Campania, Salerno, Sez. I, 15 settembre 2014, n. 1558) – deve ritenersi che, anche in relazione a tale diritto di credito, la fonte dell'obbligazione sia comunque costitutiva dal provvedimento assentivo dell'intervento, sia esso un atto espresso del Comune o un atto privato rispetto al quale l'Amministrazione non esercita alcun potere inibitorio. Infatti, nel caso in cui l'intervento sia legittimato da una denuncia di inizio attività, il termine per la rideterminazione degli importi dovuti decorre dalla presentazione della denuncia, poiché dal relativo contenuto sono desumibili tutti i profili dell'intervento rilevanti per la quantificazione di tali importi. Alla medesima data dovrà, inoltre, farsi riferimento anche per l'individuazione della disciplina applicabile ai fini della determinazione delle somme, atteso che "*la d.i.a. non costituisce un provvedimento amministrativo a formazione tacita, ma un atto privato, volto a comunicare l'intenzione di intraprendere un'attività direttamente ammessa dalla legge, che si perfeziona con la sua presentazione, per cui allo stesso non può che applicarsi la disciplina legislativa vigente al momento della sua presentazione alla pubblica amministrazione*" (così Consiglio di Stato, Adunanza Plenaria, 29 luglio 2011 n. 15; Consiglio di Stato, sez. IV, 4 settembre 2012 n. 4669; Id., sez. IV, 07 luglio 2016, n. 3014;

Tar per la Lombardia – sede di Milano, sez. II, 16 giugno 2014, n. 1578; TAR per la Lombardia – sede di Milano, Sez. I, 30 novembre 2016, n. 2277).

2.3. La quantificazione degli standard e la misura del contributo di costruzione devono, quindi, determinarsi in ragione della normativa vigente all'epoca della formazione dell'effettivo titolo che costituisce la fonte o il presupposto di tale obbligazione. Nel caso di specie, la D.I.A. del 20 ottobre 2010 è relativa alla demolizione di fabbricato preesistente a destinazione autorimessa, sito a Milano in via Uberti 25, e alla costruzione di nuovo edificio residenziale, per una s.l.p. di 2123,21 mq., e si perfeziona in ragione del mancato esercizio di poteri inibitori da parte del Comune. La D.I.A. è quindi titolo legittimo dell'intervento in esame, non sostituito dai successivi interventi che hanno portata più limitata e che, comunque, non sostituiscono il primo titolo. Infatti, la successiva D.I.A. del 2012 costituisce una variante ordinaria che limita semplicemente la s.l.p. a 2122,28 mq. Il successivo intervento (permesso di costruire n. 154 del 2014) non comporta la mera sostituzione del patrimonio edilizio esistente pur generando un aumento della s.l.p.. L'ultimo intervento è costituito dalla segnalazione certificata di inizio attività del 10 aprile 2014 con la quale si realizzano semplicemente opere di completamento della precedente D.I.A.

2.4. La concreta disamina svolta consente, quindi, di affermare che gli interventi – pur relativi alla medesima complessiva opera e aventi delle fisiologiche interferenze – costituiscono lavori legittimati dai rispettivi titoli e per questo sottoposti alla normativa vigente all'epoca di formazione degli stessi (cfr., Consiglio di Stato, sez. VI, 24 novembre 2017, n. 5485). Di conseguenza, la determinazione degli standard urbanistici e del contributo di costruzione non può che avere ad oggetto lo specifico intervento realizzato con applicazione della normativa *ratione temporis*vigente. In particolare, la prima D.I.A. del 2010 risulta soggetta alle prescrizioni dettate dal previgente P.R.G.; al contrario, sono soggette alla specifiche regole dettate dal sopraggiunto P.G.T. (in relazione ai singoli interventi assentiti) i successivi titoli sin qui esaminati.

A non diversa conclusione può condurre la ritenuta applicazione delle nuove disposizioni del P.G.T. operante in regime di salvaguardia. Infatti, occorre considerare che "*la normativa relativa alle misure di salvaguardia ha lo scopo di evitare la realizzazione di interventi che nelle more*

*dell'approvazione degli strumenti urbanistici adottati possono compromettere l'assetto del territorio programmato dal Comune, vanificandone la sua concreta attuazione e* […], *proprio per ovviare a tali inconvenienti, la legge ha stabilito che a decorrere dalla data della deliberazione di adozione dei piani regolatori generali e fino all'emanazione del decreto di approvazione il dirigente dell'ufficio comunale sia obbligato a sospendere ogni determinazione in ordine ai progetti che risultino in contrasto con le relative previsioni*" (Consiglio di Stato, sez. IV, 20 gennaio 2014, n. 257). Le misure di salvaguardia sono, quindi, unicamente finalizzate ad evitare l'immediata realizzazione di interventi che ledano le scelte programmatorie del Comune – quali risultanti dall'adozione del nuovo piano –, ma non si traducono in una applicazione anticipata delle previsioni contenute in quest'ultimo. In particolare, ove l'intervento risulti in sé legittimo e, come tale, si sottragga alla preclusione temporanea di cui all'articolo 12, comma 3, del D.P.R. 380/2001, non può neppure configurarsi la *ratio* sottesa alle misure di salvaguardia, al solo fine di dare attuazione anticipata alle diverse regole in tema di determinazione degli standard e quantificazione del contributo di costruzione.

Né convince il richiamo effettuato in memoria di replica dal Comune di Milano alla sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, 20 aprile 2016, n. 1558. Difatti, l'affermazione del Giudice d'Appello (secondo cui "*La tesi principale di parte appellante (secondo cui le misure di salvaguardia non si estendevano alle disposizioni "procedimentali" contenute nel regolamento urbanistico) è palesemente destituita di fondamento: allorché il pianificatore compie una scelta, stabilendo quale titolo abilitativo debba trovare applicazione in relazione alla singola tipologia di opera erigenda nella singola area, all'evidenza compie una valutazione urbanistica, né più e né meno di quelle dirette ad imprimere una certa destinazione ad un'area del territorio comunale*") non è, invero, sovrapponibile al caso in esame. Infatti, nel caso esaminato dal Consiglio di Stato, si tratta di dare applicazione ad una previsione che determina il titolo abilitativo necessario. Situazione ben diversa dal caso di specie ove, al contrario, vengono applicate, a titolo di misure di salvaguardia, le previsioni sulle determinazioni degli standard e del contributo di costruzione di interventi abilitati da un titolo legittimamente formatosi nella vigenza del precedente strumento urbanistico, sicché di questo il titolo edilizio segue integralmente il regime.

2.5. In ragione delle considerazioni espresse, il primo motivo deve essere accolto con annullamento *in parte qua* degli atti impugnati e conseguente obbligo del Comune di

rideterminare le somme dovute in considerazione della normativa vigente all'epoca di formazione del relativo titolo edilizio. Il calcolo degli standard relativi al nuovo permesso di costruire deve quindi essere condotto solo sulla s.l.p. di 123,74 mq che, come dedotto in via di subordine dal Comune, tiene conto delle riduzioni in precedenza operate, considerato che il permesso di costruire viene rilasciato per un ampliamento di 204,17 mq.

3. Il secondo motivo e la prima parte del terzo motivo di ricorso non devono essere esaminati in ragione della rinuncia espressa della parte ricorrente a tali motivi nella parte relativa alla mancata decurtazione delle somme già versate sia a titolo di contributo di costruzione che a titolo di oneri.

4. Rimane da esaminare la seconda parte del terzo motivo di ricorso, relativo alla presunta erroneità dell'applicata maggiorazione del 10% del costo di costruzione.

4.1. Il motivo è parzialmente fondato considerato che soltanto l'ultimo piano dell'edificio ha un'altezza pari a 3,07 metri e, come tale, superiore a quanto previsto dall'articolo 7, numero 3, del D.M. 10 maggio 1977. I rimanenti piani hanno un'altezza pari a 2,70, non potendosi prendere in considerazione l'intercapedine di 20 centimetri destinata alla localizzazione degli impianti. Come spiegato da questa Sezione, la *ratio*dell'articolo 7 del decreto ministeriale, che prevede un incremento della percentuale rilevante ai fini della determinazione della classe dell'edificio, in relazione a particolari caratteristiche della costruzione, è quella di determinare in misura maggiore la prestazione pecuniaria dovuta dal privato, in relazione alla realizzazione di immobili che facciano emergere una maggiore capacità contributiva (T.A.R. per la Lombardia – sede di Milano, sez. II, 6 settembre 2017, n. 1791). Ratio che non sembra poter ricorrere ove si utilizzi la parte del tetto superiore all'altezza minima al fine di allocare gli impianti di condizionamento, come confermato dalla previsione di cui all'articolo 34, comma 5, del Regolamento edilizio vigente *ratione temporis*.

Sono, al contrario, dovute le somme relative alla superficie dei terrazzi del primo piano, accessibili dalle singole unità immobiliari, correttamente conteggiate dal Comune alla voce "primo piano giardini" riportata nell'ultima pagina del prospetto analitico di calcolo. Infatti, si tratta di superfici che devono essere oggettivamente considerate nella

determinazione del costo di costruzione, senza che assuma alcun rilievo la presunta acquiescenza o meno della parte ricorrente alla pretesa del Comune.

5. In definitiva, il ricorso deve essere parzialmente accolto ai sensi e nei limiti di cui in motivazione. Le spese di lite possono essere compensate ai sensi degli articolo 26 del codice del processo amministrativo e 92 del codice di procedura civile, come risultante dalla sentenza della Corte Costituzionale, 19 aprile 2018, n. 77 che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di quest'ultima disposizione nella parte in cui non prevede che il giudice possa compensare le spese tra le parti, parzialmente o per intero, anche qualora sussistano altre analoghe gravi ed eccezionali ragioni, da individuarsi nella peculiarità delle questioni esaminate e nell'accoglimento solo parziale del ricorso. Va, invece, posto a carico del Comune di Milano, ove versato, il rimborso del contributo unificato ex articolo 13, comma 6 bis, D.P.R. n. 115 del 2002, introdotto dall'art. 2 comma 35 bis lett. e) d.l. 13 agosto 2011 n. 138, nella versione integrata dalla legge di conversione 14 settembre 2011 n. 148.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto,

lo accoglie in parte ai sensi e nei limiti indicati in motivazione.

Compensa le spese di lite; pone a carico del Comune di Milano, ove versato, l'obbligo di rimborso del contributo unificato *ex* articolo 13, comma 6 bis, D.P.R. n. 115 del 2002.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Milano nella camera di consiglio del giorno 17 luglio 2018 con l'intervento dei magistrati:

Italo Caso, Presidente

Silvana Bini, Consigliere

Lorenzo Cordi', Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**
**Lorenzo Cordi'**

**IL PRESIDENTE**
**Italo Caso**

IL SEGRETARIO