

Pubblicato il 06/11/2025

N. 03608/2025 REG.PROV.COLL.
N. 03056/2025 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

ex art. 60 cod. proc. amm.;

sul ricorso numero di registro generale 3056 del 2025, integrato da motivi aggiunti, proposto da

Didimmobili S.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli avvocati Alessandra Clerici e Marco Musumeci, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio fisico presso lo studio dell'avv. Marco Musumeci in Milano, via Monte Bianco, 38;

contro

Comune di Milano, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Maria Lodovica Bognetti, Antonello Mandarano, Maria Giulia Schiavelli ed Elena Maria Ferradini, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e con domicilio fisico presso gli uffici dell'Avvocatura Comunale in Milano, via della Guastalla, 6;

per l'annullamento

per quanto riguarda il ricorso introduttivo:

- del provvedimento JPE 25095/2024 - PG 499529/2024 emesso in data 14 luglio 2025, con il quale il Direttore dell'Area Interventi Diretti Municipi 5-9, arch. Enrico Rossi, ha invitato la DIDIMMOBILI s.r.l., odierna ricorrente, a versare, entro il termine di giorni trenta, la somma di Euro 14.213,94 a congruaggio degli importi asseritamente dovuti a titolo di monetizzazione degli standard in relazione alla SCIA prot. N. 499529/2024 del 30.9.2024;
- del rapporto della competente Unità Oneri di Urbanizzazione in data 4.7.2025 dal quale risulterebbe che la monetizzazione dovuta per l'intervento in questione ammonta a complessivi Euro 27.458,18 e che conseguentemente sia asseritamente dovuto dalla società ricorrente un saldo pari ad Euro 14.213,94 (allo stato provvedimento non noto, con espressa riserva di proporre motivi aggiunti);
- ove occorra, della disposizione di servizio n. 4/2024 assunta in data 20.3.2024 dal Direttore delle Rigenerazione Urbana - nella denegata ipotesi in cui sia ritenuta applicabile al caso di specie - nella parte in cui dispone che “andrà inserita nei titoli edilizi, contenenti la monetizzazione, clausola espressa di eventuale successivo congruaggio”;
- ove occorra, della disposizione di servizio n. 9/2024 assunta in data 12.11.2024 congiuntamente dal Direttore delle Rigenerazione Urbana e dal Direttore della Direzione Specialistica Sportello Unico per l'Edilizia e attuazione P.G.T. - nella denegata ipotesi in cui sia ritenuta applicabile al caso di specie - nella parte in cui dispone che, nelle more della definizione da parte della G.C. dei parametri per il calcolo degli importi a titolo di monetizzazione, si proceda alla quantificazione sulla base dell'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione delle aree nel caso di “titoli autocertificati e autodeterminati dal proponente attualmente oggetto di valutazione da parte della competente Unità Oneri di urbanizzazione e stralcio”;
- di ogni altro atto o provvedimento presupposto e conseguente, anche non noto;

per quanto riguarda i motivi aggiunti presentati da DIDIMMOBILI S.R.L. il 22\10\2025:

del provvedimento assunto in data 4.7.2025 (conosciuto a seguito della produzione in giudizio da parte della difesa comunale) dalla Direzione Specialistica Attuazione Diretta PTG e SUE Area Servizi Generali Unità Oneri di Urbanizzazione con il quale è stata rideterminata in Euro 27.454,18 la somma dovuta a titolo di “monetizzazione standards” con richiesta di pagamento del conguaglio da parte della ricorrente della somma di Euro 14.213,94.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 4 novembre 2025 il dott.

Giovanni Zucchini e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Sentite le stesse parti ai sensi dell'art. 60 cod. proc. amm.;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. La società Didimmobili presentava al Comune di Milano in data 30.9.2024 una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) per il cambio d'uso, attraverso modifiche interne, da negozio ad abitazione di un'unità immobiliare sita in via G.A. Borgese n. 14, avente superficie lorda commerciale di 29,54 mq.

Con la SCIA erano autoliquidate gli importi dovuti per la monetizzazione degli standard, che erano versati in misura pari ad euro 13.240,24.

Con successivo provvedimento del 14.7.2025 il Comune invitava la società al pagamento della somma di euro 14.213,94 a titolo di conguaglio della monetizzazione.

Contro il succitato provvedimento ed altri atti pregressi era proposto il ricorso principale in epigrafe, con domanda di sospensiva.

Con successivo ricorso per motivi aggiunti, sempre con istanza cautelare, era gravato il rapporto degli uffici comunali del 4.7.2025 di determinazione della citata somma pretesa a titolo di conguaglio.

Si costituiva in giudizio il Comune di Milano, depositando memorie difensive e concludendo per il rigetto del gravame.

All'udienza in camera di consiglio del 4.11.2025 era dato avviso della possibilità della pronuncia di una sentenza in forma semplificata; la causa era poi discussa e spedita in decisione.

2. Il gravame merita accoglimento vista la fondatezza del primo ed assorbente motivo del ricorso principale, riproposto anche come primo motivo aggiunto.

In particolare, risulta provato *per tabulas* che la SCIA è stata protocollata il 30.9.2024 (cfr. il doc. 2 della ricorrente ed il doc. 1 del resistente), per cui il successivo 30.10.2024 scadeva il termine di legge di trenta giorni (ex art. 19 della legge n. 241 del 1990) per l'adozione di qualsivoglia provvedimento di rideterminazione della somma dovuta a titolo di monetizzazione degli standard.

Infatti, come chiarito dalla giurisprudenza della scrivente Sezione (cfr. TAR Lombardia, Milano, Sezione II, sentenza n. 2562 del 2025, costituente precedente specifico ai sensi dell'art. 74 del c.p.a.), il potere comunale di accertamento dell'erronea determinazione della monetizzazione degli standard ha il carattere di un potere autoritativo dell'Amministrazione e deve quindi esercitarsi nel termine di trenta giorni di cui all'art. 19 comma 6-*bis* della legge n. 241 del 1990 (così testualmente si legge nella citata sentenza della scrivente Sezione: *«Con riferimento alla monetizzazione sostitutiva degli standard, invece, l'amministrazione comunale deve procedere mediante attività che sia espressione di potestà autoritativa. L'accertamento del mancato versamento, o l'illegittimità della quantificazione, delle somme richieste a titolo di monetizzazione, in luogo della cessione degli standard urbanistici, è espressione di potestà autoritativa»*; inoltre: *«Trattandosi di un presupposto di legittimità direttamente afferente ad una SCIA, il mancato versamento della monetizzazione sostitutiva della cessione degli standard avrebbe dovuto essere rilevato*

mediante l'esercizio di poteri autoritativi, entro il termine di cui all'art. 19 comma 6bis della L.241/1990, o mediante l'esercizio del potere di autotutela, nei termini e alle condizioni di cui all'art. 21-nonies della legge n. 241/1990»).

Dopo la scadenza del citato termine di legge l'intervento della Pubblica Amministrazione è possibile nelle forme e nei termini dell'art. 21-nonies della legge n. 241 del 1990, ma il provvedimento ivi gravato (cfr. il doc. 4 della ricorrente) non ha nessuna delle caratteristiche previste dal citato art. 21-nonies (è stato omesso l'avviso di avvio del procedimento e non vi è alcuna specifica considerazione sulla prevalenza del pubblico interesse su quello del privato).

L'atto impugnato è del 14.7.2025 – mentre il rapporto istruttorio degli uffici, peraltro mai comunicato alla ricorrente, è del 4.7.2025 (cfr. il doc. 8 del resistente) – sicché appare evidente la violazione dell'art. 19 della legge n. 241 del 1990.

Nel caso della SCIA di cui è causa, inoltre, il provvedimento comunale è addirittura intervenuto dopo la fine dei lavori, avvenuta il 10.4.2025 (cfr. il doc. 3 della ricorrente).

Ne consegue l'accoglimento del gravame, con assorbimento di ogni altra censura e con integrale annullamento degli atti impugnati con il ricorso e coi motivi aggiunti.

3. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso e sui motivi aggiunti, come in epigrafe proposti, li accoglie nei sensi e per gli effetti di cui in motivazione.

Condanna il Comune di Milano al pagamento delle spese di causa, che liquida in euro 1.500,00 (millecinquecento/00) oltre accessori di legge (IVA, CPA e spese generali nella misura del 15%) e onere del contributo unificato ai sensi di legge (art. 13 comma 6bis1 del DPR n. 115 del 2002).

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

Così deciso in Milano nella camera di consiglio del giorno 4 novembre 2025

con l'intervento dei magistrati:

Maria Ada Russo, Presidente

Giovanni Zucchini, Consigliere, Estensore

Stefano Celeste Cozzi, Consigliere

L'ESTENSORE
Giovanni Zucchini

IL PRESIDENTE
Maria Ada Russo

IL SEGRETARIO