

sentenza  
8 gennaio 2008  
n. 28

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia  
Sezione 2<sup>^</sup>

ha pronunciato la seguente

**S E N T E N Z A**

sul ricorso n. 4559 del 1997 proposto da

**Fabbriche Riunite Metalli in Foglie e in Polvere s.p.a.**

in persona del direttore *pro tempore*, dr. Alfredo Campiglio, rappresentata e difesa dagli avv.ti Maria Luisa Celoria e Carlo Andena, presso il cui studio è elettivamente domiciliata in Milano, via Caminadella 2

c o n t r o

**Comune di Morimondo**

in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avv. Giovanni Mariotti, presso il cui studio è elettivamente domiciliato in Milano, via Olmetto 3

n e i c o n f r o n t i d e l l a

**Regione Lombardia**, non costituita in giudizio  
per l'annullamento

- della concessione edilizia 11 giugno 1997 n. prot. 381/97, notificata il 19.6.97, nella parte in cui prevede il pagamento di un contributo di £. 19.334.106 per "monetizzazione" aree;

- del punto 3.6, Art. 14, delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale, nella parte in cui subordina il rilascio delle concessioni edilizie in zona Industriale-Artigianale D alla cessione gratuita di aree

e per la condanna

del Comune alla restituzione della somma di £. 20.505.000, pari a € 10.589,95, percepita allo stesso titolo (monetizzazione aree) in occasione del rilascio della concessione edilizia 15 febbraio 1991, prot. n. 289, con gli interessi dal pagamento al saldo.

Visto il ricorso, notificato il 26 settembre (al Comune) e il 2 ottobre (alla Regione), depositato il 10 ottobre 1997;

Visto il controricorso del Comune;

Visti atti, memorie delle parti e documenti di causa;

Uditi, alla pubblica udienza del 28 novembre 2007, relatore il dott. Carmine Spadavecchia, l'avv. Chiara Del Prete (per delega dell'avv. Andena) e l'avv. Patrizia Scarcello (per delega dell'avv. Mariotti);

Considerato quanto segue in

**FATTO e DIRITTO**

1. La Società ricorrente, proprietaria di un complesso produttivo, premesso di avere ottenuto nel tempo diversi titoli edilizi (licenze e concessioni) per la realizzazione e l'ampliamento dello stabilimento industriale sito in frazione Caselle, ha chiesto con il ricorso in esame:

- l'annullamento del punto 3.6, Art. 14, delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale, nella parte in cui subordina il rilascio delle concessioni edilizie in zona Industriale-Artigianale D alla cessione gratuita

Sezione 2<sup>^</sup>

n.  
reg. sent.

n. 4559/97  
reg. ric.

di aree;

- l'annullamento della concessione edilizia 11 giugno 1997, prot. n. 381/97, nella parte in cui prevede il pagamento di un contributo di £. 19.334.106 per "monetizzazione" aree;

- la restituzione, con gli interessi legali dall'avvenuto pagamento, della somma di £. 20.505.000 (pari a Euro 10.589,95), che assume indebitamente percepita dal Comune allo stesso titolo (monetizzazione aree) in occasione del rilascio della concessione edilizia 5 febbraio 1991 prot. n. 228.

A sostegno del ricorso la Società deduce la violazione degli artt. 3 e seguenti della legge n. 10/1977 e dell'art. 12 della legge regionale lombarda n. 60/1977 sul rilievo che nessuna norma statale o regionale consente di subordinare il conseguimento di concessioni edilizie semplici al pagamento – oltre che di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione – di ulteriori somme a titolo di monetizzazione di aree per servizi (urbanizzazioni) secondari.

Con ordinanza 22 ottobre 1997 n. 3556 la Sezione ha accolto la domanda di sospensione dell'impugnata concessione edilizia.

2. Il ricorso, cui resiste il Comune, è solo in parte fondato.

L'art. 4 delle norme tecniche di attuazione (n.t.a.) del piano regolatore comunale (cfr. punto b.Indici, pagg. 7-8) definisce con la sigla "ST: Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria" la quantità minima di aree per usi pubblici (standard) che deve essere ceduta senza corrispettivo nell'attuazione delle previsioni di P.R.G.

L'art. 5 n.t.a. (pag. 9) dispone che il piano regolatore si attua, oltre che con le varie specie di piani attuativi (piani particolareggiati, piani di recupero, piani per l'edilizia economica e popolare, piani per insediamenti produttivi, piani di lottizzazione) anche mediante concessioni ed autorizzazioni edilizie, e che il contenuto di detti piani e titoli edilizi è definito dalle norme tecniche di attuazione (relative alle diverse zone) e dalla legislazione vigente in materia.

L'impugnato art. 14 delle n.t.a. (pag. 20), nel dettare "norme particolari per le zone produttive D - Artigianale, Industriale", puntualizza gli indici di edificabilità, ivi compresa la superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria ("ST = 0,269 mq/mq di area edificabile (AE) per edifici produttivi").

La norma non prevede tuttavia la c.d. monetizzazione, e cioè il pagamento di una somma di denaro in alternativa alla cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione.

Detta monetizzazione è prevista infatti, in alternativa alla cessione delle aree, dall'art. 12 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 60 (norme di attuazione della legge 20.1.1977 n. 10 in materia di edificabilità dei suoli) con esclusivo riferimento alla lottizzazione di aree edificabili (cfr. TAR Milano 2<sup>^</sup>, 7.10.2005 n. 3775), ipotesi che qui non ricorre.

La pretesa "monetizzazione", prevista dalla concessione edilizia 11 giugno 1997 (n. prot. 381/97), impugnata *in parte qua*, non trova dunque legittimazione nell'art. 14 n.t.a., né in altra normativa statale o regionale, posto che la monetizzazione - come la Sezione ha già avuto occasione di statuire (cfr. sentenza n. 3775/05 cit. e richiami giurisprudenziali) - per un verso, presuppone un intervento subordinato a piano di lottizzazione (o a piano attuativo assimilabile); per altro verso ha fonte in un atto convenzionale (preordinato

all'esecuzione del piano), che precede - essendone il presupposto - il rilascio delle singole concessioni edilizie.

Ne consegue, da un lato, che la concessione edilizia 11 giugno 1997 è illegittima nella parte in cui subordina l'edificabilità alla monetizzazione; dall'altro lato, che l'impugnazione dell'art. 14 n.t.a. è inammissibile per carenza di interesse, non prestandosi la norma all'applicazione (monetizzazione sostitutiva) che la Società ricorrente ha ritenuto di censurare.

3. Per quanto riguarda, invece, la restituzione della somma corrisposta allo stesso titolo dalla Società in relazione alla (pregressa) concessione edilizia 5 febbraio 1991 (prot. n. 228), la domanda della Società non può essere accolta, in quanto presuppone l'annullamento della concessione edilizia, che non è stata impugnata tempestivamente, sicché ogni controversia al riguardo deve ritenersi preclusa.

Mentre, infatti, le questioni attinenti al contributo di concessione in senso stretto (comprensivo degli oneri di urbanizzazione e della quota commisurata al costo di costruzione) si correlano ad un profilo paritetico del rapporto concessorio (nel senso che le correlative obbligazioni discendono direttamente dalla legge, e non vi è spazio per l'esplicazione di poteri autoritativi), la problematica della cessione di aree a standard e, in alternativa, della loro monetizzazione si fonda su norme (l'art. 12 della legge regionale n. 60 del 1977, lo strumento urbanistico) che implicano esercizio di poteri discrezionali (nel senso che è rimesso alla P.A. la facoltà di "monetizzare" le aree in luogo di acquisirle in natura), sicché la concessione edilizia si configura, anche nella parte in cui prevede la monetizzazione di aree, come atto autoritativo, che come tale va impugnato nei termini decadenziali (in tal senso, TAR Milano 2<sup>^</sup>, 31.5.1996 n. 767).

A questo rilievo va aggiunta una considerazione di ordine sostanziale. La concessione edilizia 5 febbraio 1991 è stata emessa nel vigore del precedente piano regolatore (quello del 1977/78, doc. 4 fasc. Comune), il quale, per le zone omogenee D, riservate agli insediamenti produttivi, subordinava il rilascio della concessione edilizia all'approvazione di un piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionato, disponendo inoltre che "la quantità minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio da osservare in rapporto agli insediamenti produttivi è fissata nel 20% dell'intera superficie fondiaria destinata a tali insediamenti, da reperire effettivamente nell'area di proprietà".

Ora, ritiene il Collegio che non possa configurarsi come "legittimo", e tale da dare ingresso alla tutela giurisdizionale, l'interesse ad annullare - di una concessione edilizia di cui l'interessato ha fruito, edificando in conformità - una singola clausola (quella attinente la c.d. monetizzazione) senza la quale il medesimo non avrebbe mai potuto ottenere il rilascio del titolo *ad aedificandum* per mancanza delle condizioni essenziali prescritte dalla normativa tecnica (piano attuativo e cessione effettiva di aree reperibili all'interno del comparto).

In altri termini, posto che l'interessato ha ottenuto la concessione edilizia al di fuori delle condizioni che ne legittimavano il rilascio, monetizzando le aree che avrebbe dovuto cedere al Comune nell'ambito di un piano di lottizzazione convenzionato, egli non può pretendere di far salva la concessione per la sola parte a lui favorevole (che gli ha consentito di edificare) e rimuovere quella sfavorevole (la c.d. monetizzazione) sottraendosi al relativo one-

re.

4. Per le considerazioni esposte il ricorso va parzialmente accolto, con annullamento della concessione edilizia 11 giugno 1997 nella parte in cui prevede il pagamento di un contributo di £. 19.334.106 per "monetizzazione" aree. La parziale reciproca soccombenza giustifica la compensazione integrale delle spese di lite tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia accoglie in parte il ricorso e per l'effetto annulla la concessione edilizia 11 giugno 1997 nei sensi e nei limiti di cui in motivazione.

Spese compensate.

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio del 28 novembre 2007, con l'intervento dei magistrati:

Mario	Arosio	presidente
Carmine	Spadavecchia	estensore
Alessio	Liberati	

L'estensore

Il presidente