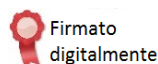


Pubblicato il 07/08/2026



N. 04056/2026 REG.PROV.COLL.
N. 04982/2025 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

sul ricorso numero di registro generale 4982 del 2025, proposto da
BLUESTONE CRESCENZAGO s.r.l., in persona del legale rappresentante pro
tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Fabio Todarello, Matilde Battaglia e
Michela Trevisan, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e
domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Todarello in Milano, Piazza Velasca, n.
4;

contro

COMUNE DI MILANO, in persona del legale rappresentante pro tempore,
rappresentato e difeso dagli avvocati Antonello Mandarano e Maria Lodovica
Bognetti, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio
eletto presso gli Uffici dell'Avvocatura comunale in Milano, Via della Guastalla, n.
6;

per l'annullamento

del provvedimento del Comune di Milano – Direzione Specialistica Attuazione
diretta PGT e SUE – Area Interventi Diretti Municipi 1-4, prot.

01/10/2025.0500706.U con ad oggetto “Diniego all’accoglimento dell’istanza di rimborso presentata dalla Società Bluestone Crescenzago s.r.l. del 11/10/2024 P.G. 520845/2024”, sia nella parte in cui è stata diniegata l’istanza di rimborso, sia nella parte in cui è stato chiesto il conguaglio del contributo di costruzione e il conguaglio della monetizzazione delle aree a standard;

della comunicazione ai sensi dell’art. 10-bis della legge n. 241 del 1990 del Comune di Milano – Direzione Specialistica Attuazione diretta PGT e SUE – Area Interventi Diretti Municipi 1-4, prot. 20/05/2025.0267020.U.;

ove occorra e per quanto di ragione, della Disposizione di Servizio della Direzione Rigenerazione Urbana del Comune di Milano n. 3 del 13 marzo 2024, avente ad oggetto la “costituzione gruppo di lavoro in attuazione della deliberazione di G.C. n. 199 del 23/02/2024”;

ove occorra e per quanto di ragione, della Disposizione di Servizio della Direzione Rigenerazione Urbana del Comune di Milano n. 4 del 20 marzo 2024, avente ad oggetto l’“attuazione della Deliberazione della Giunta Comunale n. 199 del 23/02/2024 – Punto 2 del dispositivo”;

e per l’accertamento

del diritto alla restituzione della maggior somma corrisposta dall’Operatore a titolo di contributo di costruzione e di monetizzazione delle aree a standard;

della non debenza del conguaglio del contributo di costruzione e della monetizzazione delle aree a standard richieste dalla Amministrazione con i provvedimenti impugnati.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 18 giugno 2026 il dott. Stefano Celeste Cozzi e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

In data 22 luglio 2020, la società Bluestone Crescenzago s.r.l. (odierna ricorrente) ha presentato al Comune di Milano una SCIA condizionata alternativa a permesso di costruire ai sensi degli artt. 23 e 23-bis del d.P.R. n. 380 del 2001, per realizzare un intervento qualificato, in parte (per mq 2.079,01), come ristrutturazione edilizia e, in altra parte (per mq. 5.952,29), come nuova costruzione. La qualificazione di ristrutturazione edilizia era stata data per la porzione di intervento che avrebbe utilizzato la superficie lorda di un edificio da abbattere (ristrutturazione per demolizione e ricostruzione); la qualificazione di nuova costruzione è stata invece attribuita alla porzione di intervento che avrebbe dovuto sfruttare la nuova superficie lorda espressa da diritti perequati. All'atto di presentazione della SCIA la ricorrente ha calcolato la dotazione di aree standard da cedere/monetizzare quantificandole in complessivi mq 6.231,32, ed ha altresì calcolato l'importo del contributo di costruzione da corrispondere al Comune.

In data 3 aprile 2024, la stessa ricorrente ha presentato una variante alla suddetta SCIA con cui ha modificato la qualificazione dell'intervento dapprima ascritto alla categoria della ristrutturazione edilizia (interessante, come detto, una superficie lorda pari a 2.079,01 mq), qualificandolo ora come intervento di nuova costruzione. Dopo aver appreso che la nuova qualificazione dell'intervento avrebbe comportato un minor fabbisogno di dotazioni standard (mq. 5.353,40 invece di mq. 6.231,32), la ricorrente, in data 11 ottobre 2024, ha presentato al Comune di Milano una istanza di rimborso delle somme versate in eccedenza a titolo di monetizzazione. Con la stessa istanza è stata richiesta la restituzione del contributo di costruzione che la ricorrente ha ritenuto essere stato versato in eccedenza stante la mancata applicazione, in sede di calcolo originario, dei benefici di legge, stabiliti per gli interventi di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, sulla superficie lorda derivante dal bonus energetico del 5 per cento di cui al d.lgs. n. 28 del 2011. La somma totale chiesta in restituzione ammonta ad euro 268.744,06.

Il Comune di Milano, con atto in data 1 ottobre 2025, oltre a respingere l'istanza di rimborso, ha chiesto alla ricorrente il versamento di un conguaglio pari ad euro 1.204.583,56. Tale richiesta si fonda sui seguenti motivi: a) quanto al contributo di costruzione, mancato riconoscimento, per la parte di intervento riqualificata come nuova costruzione, dei regimi di favore previsti dall'art. 48, comma 6, della legge regionale n. 12 del 2005 e dall'art. 17, comma 4-bis, del d.P.R. n. 380 del 2001; b) sempre con riferimento al contributo di costruzione, applicazione dei valori delle tariffe relativi agli oneri di urbanizzazione vigenti al momento di presentazione della variante di riqualificazione di parte dell'intervento (valori superiori rispetto a quelli delle tariffe vigenti al momento di presentazione della SCIA originaria); c) quanto alla monetizzazione per dotazione aree standard, applicazione dei valori prezzo/mq vigenti al momento di presentazione della variante di riqualificazione di parte dell'intervento (valori superiori rispetto a quelli vigenti al momento di presentazione della SCIA originaria). Il Comune, nel suddetto atto, ha peraltro precisato che i nuovi valori prezzo/mq sono stati applicati non solo alla superficie riqualificata ma anche alla superficie già originariamente qualificata come nuova costruzione, e ciò in virtù di quanto previsto dalla disposizione di servizio n. 4 del 2024 richiamata dalla deliberazione di Giunta comunale n. 552 del 2025

Contro l'atto dell'1 ottobre 2025 è principalmente diretto il ricorso in esame. La ricorrente, oltre a chiedere l'annullamento di tale atto, chiede l'annullamento della disposizione di servizio n. 4 del 2024 e della deliberazione di Giunta comunale n. 552 del 2025. Chiede infine l'accertamento della non debenza del conguaglio richiesto dal Comune nonché l'accertamento del suo diritto ad ottenere la restituzione delle somme oggetto dell'istanza presentata in data 11 ottobre 2024.

Si è costituito in giudizio, per resistere al ricorso, il Comune di Milano.

La Sezione, con ordinanza n. 60 del 15 gennaio 2026, ha accolto l'istanza cautelare sospendendo gli effetti del provvedimento impugnato nella parte in cui ha chiesto il versamento del conguaglio.

Nel corso del giudizio, le parti hanno depositato memorie insistendo nelle loro conclusioni.

La causa è stata trattenuta in decisione in esito all'udienza del 18 giugno 2026.

Con il primo motivo di ricorso, l'interessata deduce la violazione dell'art. 48, comma 6, della legge regionale n. 12 del 2005, sostenendo che, contrariamente da quanto ritenuto dal Comune, questa disposizione di favore si applicherebbe per tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione, anche se non ascrivibili alla categoria della ristrutturazione edilizia (ma a quella della nuova costruzione).

Analoga censura è contenuta nel secondo motivo di ricorso, con il quale la ricorrente sostiene che anche l'art. 17, comma 4-bis, si applicherebbe a tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente dalla loro qualifica.

Ritiene il Collegio che queste censure siano fondate nei sensi di seguito specificati.

L'art. 48, comma 6, della legge regionale n. 12 del 2005 stabilisce che <<per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato sulla base del progetto presentato e comunque non può superare il 50 per cento del valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi dei commi da 1 a 5>>.

Come si vede questa disposizione richiama espressamente gli interventi di "demolizione e ricostruzione" affiancandoli ed aggiungendoli a quelli di ristrutturazione edilizia. Si deve pertanto ritenere che, come già affermato dalla Sezione, in base al dato letterale di questa norma, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione non ascrivibili alla categoria della ristrutturazione edilizia possano beneficiare del regime di favore ivi previsto (cfr. T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 6 novembre 2025, n. 3605). Questa conclusione sembra peraltro del tutto ragionevole in quanto aderente alla ratio di favorire tutti quegli interventi che, invece di determinare un consumo del suolo ineditato, determinano la sostituzione dei fabbricati esistenti sfruttando le aree

urbanisticamente già compromesse, e ciò indipendentemente dalla loro qualifica.

Si precisa sul punto che nessun rilievo può avere l'assenza di atti generali del Comune che prevedano espressamente l'applicabilità del suddetto beneficio agli interventi di demolizione e ricostruzione non qualificabili come interventi di ristrutturazione edilizia posto che, come già osservato dalla Sezione nella suindicata sentenza, restringerne la portata applicativa a causa dell'assenza di un atto generale e specifico che ne precisi l'operatività a seconda della qualifica complessiva che l'intervento andrà ad assumere (ristrutturazione o nuova costruzione), costituisce criterio applicativo che non risulta supportato da alcuna copertura normativa.

Per completezza si rileva che, per giungere a soluzioni contrarie, la Sezione non ritiene decisivo il richiamo all'affermazione contenuta nella sentenza di questo T.A.R. n. 135 del 2026, secondo cui gli interventi di demolizione e ricostruzione non costituiscono una categoria edilizia distinta rispetto alla ristrutturazione, neppure per le specifica disciplina riguardante gli oneri di urbanizzazione. Si rileva infatti che questa statuizione della sentenza era funzionale a contrastare la tesi secondo cui il beneficio previsto dall'art. 44, comma 8, della legge regionale n. 12 del 2005 non fosse applicabile agli interventi di demolizione e ricostruzione (riconducibili alla categoria della ristrutturazione edilizia) comportanti lo spostamento di sedime: in quella sentenza si è voluto dire che siccome gli interventi di demolizione e ricostruzione sono riconducibili alla categoria della ristrutturazione edilizia e siccome in tale categoria è ammesso lo spostamento di sedime, il beneficio di cui si discute deve essere anche in tal caso ammesso. La pronuncia non ha però esplicitamente escluso che lo stesso beneficio sia applicabile per gli interventi di demolizione e ricostruzione non riconducibili alla categoria della ristrutturazione edilizia. Del resto la stessa sentenza ha dato atto che la normativa previgente estendeva il regime di favore agli interventi di sostituzione edilizia (sicuramente non riconducibili alla ristrutturazione) e che le modifiche di

recente introdotte al citato art. 44, comma 8, della legge regionale n. 12 del 2005 hanno voluto estendere, e non limitare, l'ambito di applicazione della norma.

Si può ora passare all'esame dell'art. 17, comma 4-bis, del d.P.R. n. 380 del 2001. Questa norma stabilisce che <<Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso>>.

Anche questa norma di favore, come visto, contempla, accanto agli interventi di ristrutturazione edilizia, quelli che determinano la rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo.

E anche per questa norma, la Sezione, nella sentenza sopra richiamata, ha chiarito che l'assenza di atti generali del Comune che introducano i criteri applicativi della stessa non può portare alla sua completa disapplicazione, dovendo l'Amministrazione valutare, caso per caso, se l'intervento, pur se non ascrivibile alla categoria della ristrutturazione edilizia, determini comunque la rigenerazione urbana o il contenimento del consumo di suolo e meriti perciò l'applicazione del regime di favore ivi previsto.

Ciò chiarito, va ora osservato che, come detto, l'intervento di cui si discute consiste in parte nella demolizione e ricostruzione di un fabbricato e può perciò determinare, attraverso il recupero della superficie lorda esistente, la rigenerazione urbana o il contenimento del consumo di suolo; per questa parte quindi le norme di favore sopra richiamate devono trovare applicazione.

I motivi in esame devono essere pertanto accolti. Per l'effetto, l'Amministrazione dovrà rivalutare l'istanza di rimborso presentata dalla ricorrente riconducendo l'intervento di cui si discute nel perimetro applicativo della riduzione prevista

dall'art. 48, comma 6, della legge regionale n. 12 del 2005, ed esprimendosi in merito all'applicabilità, nel caso concreto, della riduzione prevista dall'art. 17, comma 4-bis, del d.P.R. n. 380 del 2001.

Con il terzo motivo di ricorso, l'interessata contesta la parte del provvedimento impugnato che, con riferimento al contributo di costruzione, ha applicato i valori delle tariffe relativi agli oneri di urbanizzazione vigenti al momento di presentazione della variante di riqualificazione di parte dell'intervento. La ricorrente, invocando l'art. 38, comma 7-bis, della legge regionale n. 12 del 2005, sostiene che la mera riqualificazione di parte dell'intervento non giustificerebbe l'applicazione dei nuovi e maggiori valori stabiliti dagli atti amministrativi sopravvenuti alla SCIA originaria.

Con riferimento a questa censura, il Comune di Milano ha dedotto un'eccezione di inammissibilità in ragione della mancata impugnazione della deliberazione di Consiglio comunale n. 28 del 2023 che, a suo dire, avrebbe introdotto la regola generale in esecuzione della quale è stata assunta la decisione qui avversata.

L'eccezione è infondata in quanto, come noto, le controversie in materia di contributo di costruzione hanno ad oggetto posizioni giuridiche paritetiche, per le quali non è necessaria l'impugnazione di atti amministrativi.

Ciò stabilito, ritiene il Collegio che anche questa censura sia fondata.

Stabilisce l'art. 38, comma 7-bis, della legge regionale n. 12 del 2005 che <<L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, purché completa della documentazione prevista>>. Da questa norma si ricava che la determinazione dell'importo dovuto ai comuni a titolo di oneri di urbanizzazione va calcolata prendendo a riferimento le tariffe vigenti al momento di formazione del titolo edilizio che ha assentito la realizzazione dell'intervento.

Ciò precisato, va ora osservato che, nel caso concreto, il titolo edilizio che ha assentito la realizzazione dell'intervento è la SCIA originaria presentata dalla

ricorrente in data 22 luglio 2020.

Con la SCIA in variante del 3 aprile 2024, presentata poco prima della fine lavori, la ricorrente, come ripetuto, si è limitata a procedere alla riqualificazione di una parte dell'intervento stesso ("nuova costruzione" in luogo di "ristrutturazione edilizia") senza incidere in alcun modo sui parametri del medesimo.

Ritiene il Collegio che, proprio in quanto quest'ultima SCIA non ha implicato modifiche all'intervento ormai quasi completamente realizzato ed eseguito in conformità alla SCIA originaria (e ad alcune varianti minori), essa non può qualificarsi alla stregua di titolo edilizio comportante l'introduzione di varianti essenziali all'intervento originariamente approvato, e non può perciò determinare l'applicazione delle tariffe sopravvenute. Certo, la nuova qualifica avrebbe in teoria potuto portare ad una rideterminazione dell'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione posto che le regole applicabili per gli interventi di nuova costruzione sono meno favorevoli rispetto a quelli riguardanti la ristrutturazione edilizia, ma ciò sarebbe dovuto avvenire, in base all'art. 38, comma 7-bis, della legge n. 12 del 2005, applicando le tariffe vigenti al momento di perfezionamento del titolo originario.

Del resto, in assenza della presentazione della SCIA in variante del 3 aprile 2024, alla riqualificazione dell'intervento finalizzata al ricalcolo degli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione, avrebbe potuto procedere d'ufficio il Comune di Milano, e ciò in assenza di limitazioni temporali stante la natura paritetica che caratterizza il rapporto giuridico avente ad oggetto l'obbligazione di pagamento del contributo di costruzione. In questo caso tuttavia, l'Amministrazione, data l'assenza di un titolo edilizio sopravvenuto, non avrebbe potuto far altro che applicare le tariffe vigenti al momento di perfezionamento del titolo originario. Il Comune, in tale ipotesi, non avrebbe invero fatto altro che correggere l'errore pregresso commesso dal privato in punto di qualificazione dell'intervento, calcolando ciò che quest'ultimo avrebbe dovuto pagare all'epoca di presentazione del suddetto titolo, e avrebbe perciò dovuto applicare, ai sensi del ridetto art. 38,

comma 7-bis, della legge n. 12 del 2005, le tariffe a quell'epoca vigenti, e non quelle più onerose approvate con atti successivi. Si richiama in proposito quanto affermato dall'adunanza plenaria del Consiglio di Stato con sentenza n. 12 del 30 agosto 2018, secondo la quale la natura non autoritativa degli atti con i quali l'autorità comunale provvede alla determinazione degli oneri comporta che, nell'ordinario termine decennale di prescrizione decorrente dal rilascio del titolo edilizio, sia sempre possibile per la stessa autorità procedere alla rideterminazione delle somme a tale titolo dovute, quante volte la stessa si accorga che l'originaria liquidazione sia dipesa dall'applicazione inesatta o incoerente di parametri e coefficienti determinativi, vigenti al momento in cui il titolo fu rilasciato, o da un semplice errore di calcolo, con l'ovvia esclusione però della possibilità di applicare retroattivamente coefficienti successivamente introdotti, non vigenti al momento in cui il titolo fu rilasciato.

Se ciò è vero non si vede perché, nel caso in cui (come nella fattispecie in esame) vi sia l'autodenuncia dell'errore da parte del privato (anche se attraverso la presentazione di una SCIA in variante), si debbano invece applicare le più onerose tariffe sopravvenute.

Si deve pertanto ritenere, in questo quadro, che la pretesa del Comune di Milano di applicare le tariffe relative agli oneri di urbanizzazione approvate successivamente alla SCIA del 22 luglio 2020 sia illegittima.

Per queste ragioni va ribadita la fondatezza della censura in esame.

Con il quarto motivo di ricorso, parte ricorrente contesta la parte del provvedimento impugnato laddove viene chiesto il conguaglio per le somme dovute a titolo di monetizzazione standard.

Con questa censura viene dedotta la violazione degli artt. 19, comma 6-bis, e 21-nonies della legge n. 241 del 1990, rilevando che l'Amministrazione è intervenuta sul punto oltre il limite temporale previsto per l'esercizio del potere inibitorio e in assenza dei presupposti necessari per l'esercizio del potere di autotutela.

Ritiene il Collegio che anche questa censura sia fondata per le ragioni di seguito esposte.

Secondo un orientamento giurisprudenziale a cui si è di recente conformata la Sezione, mentre le richieste di versamento del contributo di costruzione hanno carattere paritetico, quelle che hanno ad oggetto la cessione di aree (o il versamento sostitutivo di somme di denaro), funzionale alla realizzazione delle opere di urbanizzazione correlate ad interventi edilizi, hanno natura autoritativa. Questa conclusione viene raggiunta rilevando che la previsione dell'obbligo di cessione delle aree standard costituisce, ai sensi dell'art. 12, comma 2, del d.P.R. n. 380 del 2001, requisito di validità del titolo edilizio; ne consegue che tale previsione fa parte integrante del titolo stesso del quale condivide la natura autoritativa, e ciò a differenza di quanto avviene per il contributo di costruzione, il quale non costituisce requisito di validità del titolo edilizio ma opera sul piano del rapporto paritetico che si instaura fra amministrazione e contribuente a seguito del suo rilascio (cfr. Consiglio di Stato, Sez. IV, 27 febbraio 2020, n. 1436; T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 7 luglio 2025, n. 2562; id. 4 aprile 2023, n. 844).

Una volta stabilito che le richieste di cessione delle aree standard (o di monetizzazione sostitutiva) costituiscono espressione di potere autoritativo dell'amministrazione, diviene agevole rilevare come, da un lato, la contestazione di tali richieste da parte del privato debba necessariamente avvenire mediante la tempestiva impugnazione del titolo edilizio o dei successivi provvedimenti con i quali l'amministrazione avanza per la prima volta la relativa pretesa, e come, da altro lato, l'amministrazione non possa liberamente apportare correzioni ai propri atti nella parte in cui dispongono sul punto, dovendo essa intervenire (sempre sullo specifico punto e non necessariamente sull'intero titolo edilizio) mediante l'esercizio di poteri autoritativi, entro il termine di cui all'art. 19, comma 6-bis, della legge n. 241 del 1990, o mediante l'esercizio del potere di autotutela, nei termini e alle condizioni di cui all'art. 21-nonies della stessa legge.

Ciò chiarito va ora osservato che, nel caso concreto, la richiesta di conguaglio per

le somme dovute a titolo di monetizzazione standard è stata avanzata con atto dell'1 ottobre 2015, intervenuto ben oltre il termine di trenta giorni stabilito per l'esercizio del potere inhibitorio dall'art. 19, comma 6-bis, della legge n. 241 del 1990 (la SCIA originaria è stata presentata in data 22 luglio 2020, mentre la SCIA in variante è stata presentata in data 3 aprile 2024) e nel quale neppure ci si è premurati di dar conto dell'esistenza dei presupposti necessari per l'esercizio del potere di autotutela.

Ne consegue che, come anticipato, anche la censura in esame risulta fondata.

La fondatezza di tale censura determina l'assoluta impossibilità per il Comune di rideterminare nuovamente le somme dovute a titolo di monetizzazione standard (anche i termini per l'esercizio del potere di autotutela sono ormai scaduti). Diviene dunque superfluo esaminare le altre censure (con cui vengono dedotti vizi di carattere sostanziale e con cui vengono impugnate la delibera di Giunta comunale n. 552 del 2025 e la determinazione di servizio n. 4 del 2024) riguardanti tale profilo.

Si può quindi direttamente passare all'esame del settimo e dell'ottavo motivo di ricorso, con i quali parte ricorrente contesta l'atto impugnato nella parte in cui non le riconosce i rimborsi richiesti con l'istanza dell'11 ottobre 2024.

Con il settimo motivo, la ricorrente sostiene che le somme originariamente versate a titolo di monetizzazione standard sarebbero eccessive posto che, a seguito della nuova qualificazione di parte dell'intervento, la superficie delle aree per dotazioni da cedere al Comune dovrebbe essere minore rispetto a quella che si sarebbe dovuta cedere nel caso in cui quella stessa parte dell'intervento avesse mantenuto la qualificazione di ristrutturazione edilizia. A sostegno della propria tesi la parte richiama l'art. 11, primo comma, delle norme di attuazione del piano dei servizi.

Questa censura è inammissibile in quanto, come detto, la contestazione delle somme dovute a titolo di monetizzazione standard non può avvenire mediante una semplice richiesta di rimborso presentata a notevole distanza di tempo dal

perfezionamento del titolo edilizio che ne ha determinato l'ammontare, dovendo il privato tempestivamente impugnare tale titolo nella parte in cui dispone in tal senso. Nel caso concreto, la determinazione delle somme dovute a titolo di monetizzazione standard è stata effettuata con la SCIA del 22 luglio 2020. Parte ricorrente avrebbe dovuto tempestivamente avvedersi dell'errore commesso e impugnare altrettanto tempestivamente gli atti con i quali il Comune ha richiesto (o confermato, anche implicitamente) la debenza di tali somme.

Con l'ottavo motivo di ricorso, l'interessata sostiene che il contributo di costruzione versato in relazione alla superficie lorda derivante dal bonus energetico del 5 per cento di cui al d.lgs. n. 28 del 2011 dovrebbe beneficiare dei regimi di favore previsti dagli artt. 44, comma 8, e 48, comma 6, della legge regionale n. 12 del 2005, nonché dall'art. 17, comma 4-bis, del d.P.R. n. 380 del 2001.

Anche questa censura è fondata in quanto: a) non è contestato che la superficie lorda derivante dal bonus energetico è stata nel concerto calcolata applicando la percentuale del 5 per cento sulla superficie lorda derivante dalla premialità di diritti edificatori. Ne consegue che la prima ha la stessa natura della seconda (è la superficie derivante dalla premialità dei diritti edificatori ad essere stata aumentata grazie al bonus energetico); ne consegue che vanno ad essa applicate le norme di favore previste dagli artt. 44, comma 8, e 48, comma 6, della legge regionale n. 12 del 2005, riferite appunto (anche) agli interventi realizzati mediante lo sfruttamento delle suddette premialità; b) l'art. 17, comma 4-bis, del d.P.R. n. 380 del 2001 stabilisce un regime di favore per la categoria di interventi che determinano un efficientamento energetico; ne consegue che tali benefici non possono non andare a favore della superficie lorda generata ai sensi dell'art. 12, primo comma, del d.lgs. n. 28 del 2011 proprio sul presupposto dell'esistenza di un efficientamento energetico.

Deve essere pertanto ribadita la fondatezza delle censure in esame.

In conclusione, per tutte le ragioni illustrate, il ricorso va accolto nei sensi e nei limiti sopra illustrati.

La complessità delle questioni affrontate giustifica la compensazione delle spese di giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie nei sensi e nei limiti indicati in motivazione.

Spese compensate.

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

Così deciso in Milano nella camera di consiglio del giorno 18 giugno 2026 con l'intervento dei magistrati:

Gabriele Nunziata, Presidente

Stefano Celeste Cozzi, Consigliere, Estensore

Antonio De Vita, Consigliere

L'ESTENSORE
Stefano Celeste Cozzi

IL PRESIDENTE
Gabriele Nunziata

IL SEGRETARIO