

IL TAR LOMBARDIA SCRIVE UN NUOVO CAPITOLO IN ORDINE ALLA VICENDA GIUDIZIARIA SULL'URBANISTICA: ONERI SOTTOSTIMATI

Con sentenza 5 gennaio 2026 n. 6, il TAR Lombardia – Milano, Sezione II, ha respinto il ricorso proposto da una società immobiliare avverso la determinazione con cui il Comune di Milano aveva richiesto la monetizzazione delle dotazioni territoriali connesse a un intervento di ristrutturazione edilizia comprendente demolizione e ricostruzione, ampliamento e mutamento di destinazione d'uso da produttivo a residenziale.

La controversia verteva sul criterio di calcolo della soglia dei 250 mq di superficie lorda (SL) prevista dall'art. 11, comma 3, delle Norme del Piano dei Servizi del PGT di Milano, oltre la quale sorge l'obbligo di reperimento - o, in alternativa, di monetizzazione - degli standard urbanistici in caso di cambio di destinazione d'uso.

La società ricorrente sosteneva che le superfici interessate dal mutamento d'uso dovessero essere considerate distintamente, così da non superare la soglia dimensionale rilevante. Di contro, l'Amministrazione comunale aveva proceduto a un computo unitario delle superfici, ritenendo integrato il presupposto per l'applicazione dell'obbligo di monetizzazione.

Il Collegio ha condiviso l'impostazione dell'Amministrazione, affermando che la valutazione dell'incremento del carico urbanistico deve avvenire con riferimento all'intervento edilizio nel suo complesso e non mediante una lettura frammentaria o "atomistica". In presenza di un'unica operazione edilizia insistente sul medesimo lotto – attuata attraverso la demolizione di edifici produttivi e direzionali e la ricostruzione di un nuovo complesso integralmente residenziale – la SLP oggetto di cambio di destinazione deve essere necessariamente computata in modo unitario.

Secondo il TAR, un'interpretazione frazionata delle superfici condurrebbe "a escludere illogicamente dal reperimento degli standard interventi che incidono in maniera significativa sul carico urbanistico", potendo essere facilmente realizzata tramite "artificiosi frazionamenti". La soglia dei 250 mq, infatti, è finalizzata a individuare un livello minimo di rilevanza urbanistica e deve pertanto essere applicata secondo un criterio sostanziale e non meramente formale.

Il Giudice meneghino ha inoltre ribadito che la monetizzazione degli standard integra una prestazione patrimoniale di diritto pubblico, riconducibile a un ordinario rapporto obbligatorio, le cui controversie in ordine alla quantificazione rientrano nella giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Conclusioni

La sentenza consolida un orientamento rigoroso in materia di dotazioni territoriali, chiarendo che, in presenza di interventi edilizi unitari complessi, la verifica della soglia dimensionale rilevante deve fondarsi su una valutazione globale dell'operazione. Ne deriva la legittimità delle determinazioni comunali che, a tutela dell'equilibrio del carico urbanistico, escludono approcci frammentari al calcolo della SL e impongono il reperimento - o la monetizzazione - degli standard ogniqualvolta l'intervento, considerato nel suo insieme, superi i limiti fissati dalla pianificazione urbanistica. Un ulteriore chiarimento che si inserisce nel solco di recenti pronunce, contribuendo a completare il quadro interpretativo dell'urbanistica milanese.

DISCLAIMER

Il presente *Client Alert* ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

2

Laura Sommaruga, Partner
Email: laura.sommaruga@grplex.com

Abdurrahman Gad Elrab, Associate
Email: abdurrahman.gadelrab@grplex.com