

**Pubblicato il 06/09/2017**

**Sent. n. 1791/2017**

**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 3499 del 2014, integrato da motivi aggiunti, proposto da: Navir s.r.l. in liquidazione, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avvocati Stefano Fusco, Giovanni Mastrangelo e Roberto Pietro Sidoti, con domicilio eletto presso lo studio dei difensori in Milano, Piazza Velasca, 5;

contro

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

per l'accertamento

con il ricorso introduttivo:

del diritto alla restituzione delle maggiori somme versate a titolo di contributo di costruzione per la realizzazione del progetto edilizio di Via Argelati n. 40 (edificio H), giusti i permessi di costruire nn. 1183 del 6 ottobre 1999 e 370 del 6 dicembre 2002, come integrati e modificati con DD.II.AA. n. 347.176/2003 dell'8 gennaio 2003 e n. 16.967176/2013 del 22 aprile 2003;

e per la condanna del Comune di Milano alla restituzione alla ricorrente delle maggiori somme versate, oltre interessi e rivalutazione monetaria, dal dì del dovuto sino all'effettivo soddisfo;

con i motivi aggiunti depositati in data 1° agosto 2016, per l'annullamento:

dell'ordine di introito 18 maggio 2016, prot. n. 27223/2016, con il quale l'Amministrazione, con riguardo al medesimo immobile di Via Argelati n. 40, invita la odierna ricorrente al pagamento della somma di € 72.828,18 quale differenza tra la somma verificata e quella versata;

nonché di qualsivoglia altro atto e/o provvedimento presupposto, connesso, pregresso e/o comunque correlato, ivi inclusi il rapporto del Settore Sportello Unico per l'Edilizia – Servizio Interventi Edilizi Maggiori del 26 gennaio 2015 e l'Istruttoria tecnica del 21 gennaio 2015;

e comunque per l'accertamento dell'insussistenza della pretesa di pagamento avanzata dal Comune di Milano con l'ordine di introito 18 maggio 2016.

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

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

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 11 maggio 2017 la dott.ssa Floriana Venera Di Mauro e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

**FATTO e DIRITTO**

1. La ricorrente Navir s.r.l. ha ottenuto dal Comune di Milano la concessione edilizia n. 1183 del 6 ottobre 1999 (doc. 1 della ricorrente), poi seguita dalla concessione edilizia in variante n. 370 del 6 dicembre 2002 (doc. 2 della ricorrente), per la realizzazione di un edificio sito in Via Argelati n. 40. In dipendenza del rilascio dei suddetti atti ampliativi, la società ha provveduto a versare gli importi richiesti dal Comune a titolo di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione.

2. Navir ha poi presentato al Comune la denuncia di inizio attività 347.176 in data 8 gennaio 2003, in variante essenziale alla concessione edilizia n. 1183 del 1999, per opere consistenti nella *“Realizzazione di nuovo fabbricato a destinazione residenziale comm. con autorimessa interrata (...)”*.

In relazione a questo titolo, la società ha versato al Comune l'ulteriore importo di euro 74.412,72 quale contributo di costruzione.

In particolare, la liquidazione della suddetta somma veniva giustificata, nell'apposito prospetto allegato alla denuncia di inizio attività (doc. 3A della ricorrente), evidenziando che le opere comportavano un incremento del costo di costruzione per complessivi euro 75.197,74 e, al contempo, una lieve diminuzione degli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria (-236,80 euro) e di oneri di urbanizzazione secondaria (-548,22 euro).

L'aumento del costo di costruzione era dovuto al passaggio dell'edificio dalla classe III alla classe V di cui all'articolo 8 del decreto ministeriale 10 maggio 1977, stante l'incremento del rapporto tra la superficie non residenziale e la superficie utile. Il minor importo degli oneri di urbanizzazione dipendeva, invece, da una lieve diminuzione della superficie lorda di pavimento.

3. Navir ha poi depositato una seconda denuncia di inizio attività, n. 16.967.176 del 22 aprile 2003 (doc. 4 della ricorrente), avente ad oggetto il recupero abitativo del sottotetto, già oggetto dei precedenti titoli edilizi, ove era contemplato però quale superficie non residenziale.

Il nuovo titolo edilizio ha, quindi, comportato un incremento della superficie lorda di pavimento per circa 605 metri quadrati e una correlativa diminuzione della superficie non residenziale.

In dipendenza di tali dati, la società ha dichiarato, nell'apposito prospetto allegato alla denuncia di inizio attività (doc. 4A della ricorrente), che – secondo i propri conteggi – l'intervento avrebbe comportato un incremento degli oneri di urbanizzazione primaria (+14.564,57 euro) e secondaria (+33.717,98 euro) e una correlativa diminuzione del costo di costruzione (-67.849,29 euro), quest'ultima dovuta alla riduzione complessiva della superficie non residenziale dell'edificio, che avrebbe comportato il passaggio dalla classe V alla classe III di cui all'articolo 8 del decreto ministeriale 10 maggio 1977. Secondo i conteggi esposti dalla parte, quindi, a seguito della variante, ed effettuati i conguagli rispetto alle somme già versate, sarebbe residuo un credito in proprio favore nei confronti del Comune per il complessivo importo di euro 19.566,74.

4. Infine, la società ha presentato un'ultima denuncia di inizio attività, in data 1° giugno 2004 (doc. 3 del Comune), per opere in variante non essenziale ai sensi dell'articolo 22 del d.P.R. n. 380 del 2001, consistenti nella *“Risuddivisione di alcuni alloggi, spostamento di locali che vengono accorpati ad altri alloggi, parziali modifiche interne degli alloggi”*.

5. In data 30 giugno 2004 è stata quindi comunicata l'ultimazione dei lavori (doc. 15 della ricorrente).

6. Dopo di ciò, Navir ha rivolto al Comune – tra il giugno 2005 e il marzo 2014 – reiterate richieste di restituzione dell'importo da essa liquidato di euro 19.566,74 (v. docc. 7-10 della ricorrente e docc. 4 e 6 del Comune).

7. Non ottenendo riscontro alle suddette istanze, la società ha proposto il presente ricorso, portato alla notifica il 26 novembre 2014 e depositato il 18 dicembre 2014, con il quale ha chiesto che fosse accertato il proprio diritto alla restituzione, da parte del Comune di Milano, del maggiore importo da essa versato a titolo di contributo di costruzione rispetto a quanto dovuto, e ha domandato inoltre la condanna dell'Amministrazione alla restituzione delle somme, maggiorate degli interessi e della rivalutazione monetaria, dal dovuto sino al soddisfo.

8. Si è costituito in giudizio il Comune di Milano.

9. In pendenza del giudizio, l'Amministrazione ha emesso l'ordine di introito in data 18 maggio 2016 (doc. 11 della ricorrente e doc. 10 del Comune), con il quale ha operato il ricalcolo del contributo dovuto per l'intero immobile a titolo di oneri di urbanizzazione e di costo di costruzione, pervenendo a ritenere di non essere debitrice di alcuna somma, ma anzi di vantare un credito verso la ricorrente di euro 72.828,18.

10. Contro quest'ultima nota Navir ha proposto ricorso per motivi aggiunti, portato alla notifica il 15 luglio 2016 e depositato il successivo 1° agosto, con il quale ha chiesto l'annullamento della determinazione comunale e comunque l'accertamento dell'insussistenza della pretesa creditoria avanzata dall'Amministrazione.

In particolare, la ricorrente ha eccepito la prescrizione dell'eventuale diritto del Comune al conguaglio delle somme dovute in dipendenza dei titoli edilizi e ha, comunque, confutato le operazioni di calcolo evincibili dal suddetto ordine di introito, nonché dall'Istruttoria tecnica dell'Ufficio datata 21 gennaio 2015 (doc. 13 della ricorrente e doc. 7 del Comune) e dal Rapporto del Settore Sportello Unico per l'Edilizia – Servizio interventi edilizi maggiori del 26 gennaio 2015 (doc. 12 della ricorrente e doc. 8 del Comune).

11. Con ordinanza n. 1201 del 20 settembre 2016, la Sezione ha accolto l'istanza cautelare proposta dalla ricorrente con il ricorso per motivi aggiunti.

12. La causa è stata, infine, chiamata all'udienza pubblica dell'11 maggio 2017, ed è quindi passata in decisione.

13. Per ragioni di ordine logico, è necessario scrutinare anzitutto l'eccezione – sollevata da Navir con i motivi aggiunti – di prescrizione della pretesa creditoria avanzata dal Comune di Milano con l'ordine di introito del 18 maggio 2016.

13.1 L'eccezione è fondata e va accolta.

13.2 E' noto che la determinazione dell'*an* e del *quantum* del contributo di costruzione comporta l'esplicazione, da parte dell'Amministrazione, di un'attività priva di profili di discrezionalità (v., tra le più recenti: Cons. Stato, Sez. IV, 18 maggio 2016, n. 2011) e attinente a posizioni giuridiche di diritto soggettivo (*ex multis*: Cons. Stato, Sez. IV, 21 agosto 2013, n. 4208). Conseguentemente, l'effettuazione di conguagli, sia a carico che a favore del privato, è ammessa entro l'ordinario termine di prescrizione decennale, ove emerga un errore nel calcolo del contributo dovuto in base alla disciplina vigente al momento del rilascio del titolo edilizio (Cons. Stato, Sez. IV, 28 novembre 2012, n. 6033).

13.3 Deve, poi, tenersi presente che, ai sensi dell'articolo 2935 c.c., "*La prescrizione comincia a decorrere dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere*". E, con specifico riguardo al contributo di costruzione, l'articolo 16 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 stabilisce che "*La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata*" (comma 2, primo periodo) e che "*La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione*" (comma 3).

Il termine di prescrizione del diritto del Comune alla percezione delle somme, e anche all'eventuale conguaglio, determinato in base alla disciplina vigente al momento del rilascio del titolo, inizia perciò a decorrere dalla data in cui gli importi divengono esigibili, in base alle previsioni normative sopra richiamate. Conseguentemente, tale termine deve reputarsi in ogni caso interamente compiuto, anche con riferimento alla quota di contributo commisurata al costo di costruzione, una volta che siano decorsi dieci anni dalla scadenza dei sessanta giorni dall'ultimazione delle opere.

13.4 Nel caso oggetto del presente giudizio, non è controverso tra le parti che l'intervento edilizio realizzato da Navir sia stato ultimato il 30 giugno 2004. Di tale circostanza, risultante dalla dichiarazione di fine lavori (doc. 15 della ricorrente), il Comune ha infatti dato atto anche nella propria Istruttoria tecnica (doc. 13 della ricorrente e doc. 7 del Comune).

Conseguentemente, la pretesa al conguaglio delle somme dovute a titolo di oneri di urbanizzazione e di costo di costruzione, avanzata per la prima volta con l'ordine di introito del 18 maggio 2016 è, in ogni caso, tardiva.

13.5 A diverse conclusioni non conducono le argomentazioni svolte dalla difesa comunale, la quale evidenzia che con le proprie richieste di conguaglio e la successiva proposizione del ricorso la società odierna ricorrente avrebbe introdotto un nuovo procedimento per il ricalcolo e la determinazione del contributo di costruzione, e inoltre che la necessità di tale rideterminazione del contributo sarebbe stata espressa dall'Amministrazione nella nota in data 14 marzo 2011, laddove, nello svincolare la polizza fideiussoria, si è affermato che tale svincolo *“non costituisce chiusura del procedimento amministrativo e sono fatti salvi eventuali conguagli sul contributo di costruzione, ai sensi del comma 2 dell'art. 42 della Legge Regionale n. 12/2005, dovuti anche in relazione alle varianti al progetto successivamente presentate”* (doc. 11 del Comune).

Come detto, infatti, i rapporti inerenti alla corresponsione del contributo di costruzione danno luogo a posizioni di diritto-obbligo, su un piano strettamente paritetico, per cui l'attività di determinazione del contributo da parte dell'Amministrazione non comporta l'apertura di un procedimento amministrativo destinato a concludersi con un provvedimento autoritativo e la pretesa creditoria dell'Amministrazione deve essere esercitata entro il termine di prescrizione. Non può, perciò, ritenersi che la richiesta del privato di ottenere un conguaglio del contributo da parte dell'Amministrazione possa rimettere in termini quest'ultima per esercitare, a propria volta, un eventuale diritto di credito ormai prescritto.

Una tale rimessione in termini non può neppure derivare dalla generica clausola di riserva, sopra riportata, contenuta nella nota di svincolo delle fideiussioni del 2011. Non solo infatti – come detto – non vi è alcun procedimento che il Comune abbia il potere di aprire o riaprire, beneficiando di appositi termini, ma soprattutto la predetta clausola non può essere intesa come un atto interruttivo della prescrizione, poiché non reca né l'affermazione dell'esistenza di un credito del Comune, né la manifestazione della volontà di esigerne il pagamento.

13.6 In conclusione, per le ragioni sin qui esposte, il ricorso per motivi aggiunti deve essere accolto. Per l'effetto, l'ordine di introito del 18 maggio 2016 deve essere annullato e deve essere dichiarato insussistente, per intervenuta prescrizione, il diritto del Comune al conguaglio del contributo di costruzione.

14. Ciò posto, deve rilevarsi che i calcoli esposti dall'Amministrazione nell'ordine di introito, anche mediante richiamo all'Istruttoria tecnica e al Rapporto tecnico, e poi ripresi nelle difese articolate in giudizio, pur non potendo fondare la pretesa del Comune a ottenere un conguaglio del contributo di costruzione in proprio favore, devono tuttavia essere presi in considerazione al fine di valutare la sussistenza dell'indebito allegato da Navir e, quindi, del diritto alla restituzione delle somme pretese dalla società.

15. Al riguardo, deve anzitutto rilevarsi che i conteggi sulla base dei quali la ricorrente ha determinato la quota di contributo dovuta a titolo di oneri di urbanizzazione non sono contestati dal Comune, che ha anzi determinato tali importi in misura leggermente inferiore rispetto a quella indicata dalla società (v. ordine di introito – doc. 11 della ricorrente e doc. 10 del Comune).

In particolare, l'incremento degli oneri di urbanizzazione primaria è stato indicato dall'Amministrazione in euro 14.354,34, contro la somma di euro 14.564,57 indicata da Navir, mentre l'incremento degli oneri di urbanizzazione secondaria è stato quantificato dal Comune in euro 33.174,38, contro l'importo di euro 33.717,98 indicato dalla società.

16. Ciò su cui, invece, le parti non concordano sono le modalità di calcolo del contributo di costruzione, da determinarsi secondo il decreto ministeriale 10 maggio 1977.

17. Al riguardo, occorre ricordare che il decreto ministeriale prevede un meccanismo forfettario di determinazione del costo di costruzione, basato sulla fissazione di un valore unitario di tale costo, che deve essere applicato alla superficie complessiva (articolo 2).

Il valore unitario, periodicamente determinato, è soggetto a maggiorazioni percentuali, che sono stabilite in misura crescente in base alla classe (da I a XI) dell'edificio.

L'attribuzione della classe dipende, a sua volta, dalle percentuali di incremento, che sono correlate:  
(i) alla superficie utile abitabile (articolo 5 del decreto ministeriale);  
(ii) alla superficie non residenziale (articolo 6);  
(iii) a caratteristiche particolari dell'edificio (articolo 7).

18. Nel caso oggetto del presente giudizio, il Comune ritiene che:

a) ai fini della determinazione della classe dell'edificio, debba tenersi conto della circostanza che il piano terra dell'edificio, avente destinazione commerciale, abbia un'altezza superiore a tre metri; tale caratteristica determinerebbe un "*Incremento relativo a caratteristiche particolari*", nella misura del dieci per cento, ai sensi dell'articolo 7 del decreto ministeriale 10 maggio 1977 e, per effetto di tale incremento, la costruzione rimarrebbe riconducibile alla classe V, e non si verificherebbe, invece, il passaggio alla classe III, sostenuto da Navir;

b) il costo unitario di costruzione, cui applicare la maggiorazione relativa alla classe dell'edificio, sarebbe quello di euro 297,71, introdotto dalla determinazione dirigenziale n. 414 in data 11 dicembre 2002 (doc. 9 del Comune), vigente al tempo della presentazione della denuncia di inizio attività del 22 aprile 2003, e non invece quello preso in considerazione da Navir, di euro 263,04;

c) tale costo unitario andrebbe applicato all'intero edificio, operando il ricalcolo e il conguaglio rispetto alla precedente determinazione, in ossequio alla circolare comunale n. 5/2001, che disciplinava le modalità di calcolo del contributo fino al 2011 (doc. 12 del Comune).

19. Ciò posto, la prima questione da risolvere attiene alla determinazione della classe dell'edificio.

19.1 Al riguardo, deve rilevarsi che il Comune non contesta i dati, contenuti nella tabella presentata dalla ricorrente con la denuncia di inizio attività del 22 aprile 2003, dai quali emerge che l'incremento "*per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 6)*" è passato dal 20 per cento della denuncia di inizio attività in data 8 gennaio 2003 (doc. 3A della ricorrente) al 10 per cento della predetta denuncia di inizio attività del 22 aprile 2003 (doc. 4B della ricorrente). Su questo punto, la tabella allegata a quest'ultima d.i.a. risulta, infatti, essere stata ritenuta corretta dal Comune (v. la tabella con le correzioni dell'Ufficio, depositata dall'Amministrazione resistente quale doc. 8A).

La ragione per la quale, tuttavia, la classe dell'immobile viene confermata nella V è individuata dall'Amministrazione nella circostanza che l'altezza del piano terra è superiore a tre metri.

19.2 Al riguardo, occorre tenere presente che, in base all'articolo 7 del decreto ministeriale 10 maggio 1977: "*Per ciascuna delle caratteristiche appresso riportate l'incremento è pari al 10 per cento (...)* 3) *altezza libera netta di piano superiore a m 3,00 o a quella minima prescritta da norme regolamentari. Per ambienti con altezze diverse si fa riferimento all'altezza media ponderale; (...)*". Secondo l'avviso del Collegio, questa previsione non è applicabile nel caso oggetto del presente giudizio.

19.3 Deve, infatti, tenersi presente che, in linea di principio, "*la quota di contributo commisurata al costo di costruzione costituisce una prestazione di natura tributaria e paratributaria, collegata alla produzione di ricchezza dei singoli che è generata dallo sfruttamento del territorio*" (così Cons. Stato, Sez. IV, 20 dicembre 2013, n. 6160; nello stesso senso: Id., Sez. VI 18 gennaio 2012, n. 177; TAR Lombardia, Milano, Sez. II, 28 marzo 2017, n. 729).

In questa prospettiva, 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.

Da ciò deriva che le particolari caratteristiche prese in considerazione dalla previsione normativa possono assumere rilevanza, al fine di evidenziare una particolare manifestazione di ricchezza, soltanto laddove interessino in misura significativa l'edificio da realizzare, mentre sono da ritenere non rilevanti ove si riferiscano a porzioni limitate della costruzione, tali da non determinare un complessivo incremento del pregio di questa.

19.4 Nel caso oggetto della presente controversia, la caratteristica dell'altezza interna superiore a tre metri, prevista al numero 3) dell'articolo 7 del decreto ministeriale, è incontestatamente riferita

soltanto al piano terra dell'edificio, ossia soltanto a uno dei sette piani fuori terra di cui il fabbricato complessivamente si compone. Inoltre, tale altezza riguarda porzioni immobiliari aventi destinazione non residenziale, ma commerciale, ossia locali per i quali tale caratteristica non evidenzia di per sé un particolare pregio della costruzione, come invece indicato dal decreto ministeriale in relazione alla destinazione abitativa.

19.5 In base a tali dati, deve ritenersi che, come anticipato, la sola circostanza che il piano terra abbia un'altezza interna superiore a tre metri non sia idonea a determinare l'applicazione dell'incremento del dieci per cento di cui all'articolo 7 del decreto ministeriale e, quindi, a influire sul classamento dell'intero fabbricato.

Deve, perciò, concludersi che correttamente la ricorrente abbia ritenuto che la classe dell'edificio sia passata dalla V alla III per effetto della denuncia di inizio attività del 22 aprile 2003.

20. Ciò posto, deve poi stabilirsi quale sia la misura del costo base unitario di costruzione, cui applicare la maggiorazione correlata al classamento dell'edificio.

In proposito, il Collegio ritiene corretta l'affermazione del Comune, secondo la quale non potrebbe che trovare applicazione la misura di tale costo in vigore alla data della denuncia di inizio attività del 22 aprile 2003, ossia quella di euro 297,71. E ciò in ossequio al principio, già affermato dalla giurisprudenza, secondo il quale *“quando (...) il privato abbia parcellizzato l'intervento attraverso uno stillicidio di molteplici DIA (...) tutte concernenti i medesimi spazi, è evidente che il contributo cui dovrà soggiacere non potrà che essere quello corrispondente all'assetto finale dell'immobile, onde evitare che una sapiente regia nella segmentazione dei lavori finisca per risolversi in un abuso del diritto in danno dell'Amministrazione”*, con la conseguenza che *“(...) deve concludersi per la legittimità del computo del costo di costruzione (...) operato con riferimento alle tariffe in vigore al momento della formazione finale del titolo edilizio”*, ossia mediante applicazione del costo unitario di costruzione in vigore al tempo dell'ultima denuncia di inizio attività (Cons. Stato, Sez. IV, 20 dicembre 2013, n. 6160).

21. Deve, infine, stabilirsi se il costo unitario di costruzione così determinato debba essere applicato all'intero edificio – secondo la tesi del Comune – oppure alla sola superficie in aumento oggetto della variante del 22 aprile 2003, in ossequio alla tesi della ricorrente.

21.1 Il Collegio ritiene che il ricalcolo del contributo debba essere effettuato in relazione all'intero immobile, e non solo alla superficie oggetto della denuncia di inizio attività ora richiamata, secondo quanto già affermato dalla Sezione, di recente, nella sentenza n. 729 del 28 marzo 2017. In tale precedente, cui il Collegio ritiene di conformarsi, si è evidenziato che, proprio perché l'iscrizione alle diverse classi dipende dagli elementi che caratterizzano l'immobile complessivamente considerato, risulta corretto fare riferimento *“alla superficie dell'intero edificio, e non già ai dati afferenti alle singole varianti”*. E ciò anche in ragione della circostanza che, per apprezzare congruamente la manifestazione di ricchezza derivante dallo sfruttamento del territorio, che sorregge l'imposizione del contributo commisurato al costo di costruzione, occorre fare riferimento *“all'edificio considerato nel suo complesso, indipendentemente dal fatto che la sua consistenza finale derivi da un singolo intervento ovvero da più interventi effettuati in tempi diversi ed assentiti da diversi titoli edilizi (solo in tal modo si può ad esempio tener conto delle superfici non residenziali che incidono inevitabilmente anche sul valore della porzione realizzata in esecuzione di un autonomo titolo edilizio)”* (così ancora la sentenza ora richiamata).

21.2 Tale soluzione è, del resto, l'unica logicamente coerente con la funzione propria del conguaglio, di cui la parte intende valersi.

Se, infatti, si ammette che il privato possa ottenere un rimborso in proprio favore, relativo al contributo di costruzione dovuto per l'intero edificio realizzato, in considerazione della consistenza finale dell'immobile risultante dall'ultimo titolo edilizio, deve pure coerentemente ammettersi che, a tal fine, debba essere preso in considerazione, parimenti con riguardo all'intero fabbricato, l'eventuale incremento del costo unitario di costruzione intervenuto fino a tale ultimo titolo.

22. In definitiva, alla luce di quanto sin qui esposto, il ricorso deve essere accolto in parte, nei sensi e nei termini sin qui esposti, e deve, conseguentemente, dichiararsi il diritto della parte ricorrente a

ottenere, in proprio favore, il conguaglio, se positivo, delle somme versate a titolo di contributo di costruzione, a seguito del ricalcolo della quota del contributo di costruzione commisurata al costo di costruzione, sulla base dei seguenti criteri:

- ascrizione dell'edificio alla classe III;

- applicazione della corrispondente maggiorazione al costo base unitario di costruzione di euro 297,71;

- determinazione del conguaglio mediante ricalcolo complessivo riferito all'intero edificio.

23. Il Comune di Milano va, pertanto, condannato al pagamento in favore della ricorrente del conguaglio così determinato, se positivo, maggiorato degli interessi legali, con decorrenza dalla costituzione in mora dell'Amministrazione, da individuarsi nella data di ricezione della nota raccomandata datata 10 febbraio 2011, con la quale Navir ha formalmente diffidato il Comune ad adempiere entro il termine di novanta giorni, manifestando l'intendimento di adire le vie legali in caso di ulteriore ritardo di pagamento (doc. 9 della ricorrente; nota la cui ricezione da parte del Comune deve ritenersi provata, in quanto non specificamente contestata dall'Amministrazione).

Non spetta invece, in base ai principi, la rivalutazione monetaria.

24. L'esito del giudizio e la complessità delle questioni affrontate sorreggono la compensazione delle spese tra le parti.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso e sui motivi aggiunti, come in epigrafe proposti:

a) accoglie in parte il ricorso introduttivo, nei sensi e nei termini di cui in motivazione, e per l'effetto:

- dichiara il diritto della parte ricorrente a ottenere, in proprio favore, il conguaglio, se positivo, delle somme versate a titolo di contributo di costruzione, a seguito del ricalcolo della quota del contributo di costruzione commisurata al costo di costruzione, sulla base dei criteri indicati in motivazione;

- condanna il Comune di Milano al pagamento in favore della ricorrente del conguaglio così determinato, se positivo, maggiorato degli interessi legali, con la decorrenza indicata in motivazione;

b) accoglie i motivi aggiunti, nei sensi e nei termini di cui in motivazione, e per l'effetto annulla l'ordine di introito emesso dal Comune e dichiara l'intervenuta prescrizione della pretesa dell'Amministrazione al conguaglio in proprio favore del contributo di costruzione versato dalla ricorrente.

Spese compensate.

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

Così deciso in Milano nella camera di consiglio del giorno 11 maggio 2017 con l'intervento dei magistrati:

Mario Mosconi, Presidente

Stefano Celeste Cozzi, Consigliere

Floriana Venera Di Mauro, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

Floriana Venera Di Mauro

IL PRESIDENTE

Mario Mosconi

IL SEGRETARIO