



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 170 del 2015, integrato da motivi aggiunti, proposto da

Cima Tosa S.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli avvocati Achille Cutrera, Stefano Soncini, con domicilio digitale come dal PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Stefano Soncini in Milano, viale Elvezia, 12;

contro

Comune di Milano, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Paola Cozzi, Antonello Mandarano, Alessandra Montagnani, Anna Maria Pavin, Maria Lodovica Bognetti, Elena Maria Ferradini, con domicilio digitale come dal PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto in Milano, via della Guastalla, 6;

per l'annullamento

del provvedimento 20 ottobre 2014 della Direzione Centrale Sviluppo del Territorio - Settore Pianificazione Urbanistica Generale - Servizio Gestione e Pianificazione Generale (pervenuto alla ricorrente via PEC in data 31 ottobre

2014- doc. 8) con il quale è stata rigettata la richiesta di Cima Tosa s.r.t. presentata in data 05.08.2014 (doc. n. 7) di annotazione di suoi diritti edificatori nel registro delle cessioni e di rilascio del relativo certificato, nonché di ogni altro atto allo stesso presupposto, conseguente e comunque connesso, ivi inclusi occorrendo l'art. 31.1 delle NdA del PdR nonché degli artt. 7 del DdP e PdR nonché dell'all. A della delibera di GC n. 890 del 10 maggio 2013 ove debbano considerarsi giustificativi dell'emanazione del diniego impugnato

e per l'accertamento e la dichiarazione

del diritto di Cima Tosa s.r.t. all'annotazione dei suoi diritti edificatori riconosciuti dal Piano di Governo del Territorio e relativo Piano delle Regole nel Registro delle cessioni dei diritti edificatori, sotto triplice aspetto :

a) di intervenuto trasferimento in proprietà alla società Aliseo s.r.l. di Milano di diritti edificatori per mq/slp 2.500 per atto Notaio Terrenghi di Milano (doc. n. 3); b) di spettanza in proprietà di Cima Tosa s.r.l. dei residui mq/slp 6.995,75 previsti dal P.P. della zona; c) del suo diritto alla cessione dei detti mq a favore di privati o della stessa Amministrazione comunale in conformità alle norme del vigente PGT e suoi regolamenti di attuazione;

in via del tutto subordinata,

per la condanna

in caso di mancato accoglimento della domanda principale, al risarcimento del danno anche in forma specifica dei danni patiti e patibili nella misura da determinarsi in corso di causa sulla base dei valori di mercato, previa eventuale espletanda CTU, previa dichiarazione della sussistenza del diritto edificatorio nelle aree di proprietà secondo quanto deve essere riconosciuto ai sensi di Legge, nonché in particolare del danno da ritardo relativamente alla mancata emanazione del provvedimento richiesto, oltre alla rivalutazione e agli interessi legali dal dì del dovuto sino al saldo.

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

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza smaltimento del giorno 22 marzo 2022 il dott. Alberto Di Mario e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

1. La ricorrente ha impugnato il provvedimento 20 ottobre 2014 del Comune di Milano con il quale è stata rigettata la richiesta presentata in data 05.08.2014 di annotazione di suoi diritti edificatori nel registro delle cessioni tenuto dal Comune di Milano e del rilascio del relativo certificato. Contestualmente ha chiesto l'annotazione ed il risarcimento dei danni per il ritardo.

Contro il provvedimento di rifiuto ha sollevato i seguenti motivi di ricorso.

Con il primo motivo lamenta la violazione dell'art. 10-bis l. 241/1990 per mancata notifica del c.d. preavviso di rigetto.

Con il secondo motivo lamenta la violazione dell'art. 31 co. 1 delle norme attuative al Piano delle Regole, che sarebbe stato interpretato dall'Amministrazione in senso difforme dal suo tenore letterale. Nello specifico, ad avviso di Cima Tosa S.r.l., il Comune avrebbe ritenuto inserito nella disposizione in esame un inciso – “con le discipline a suo tempo vigenti” – non risultante dalla lettera della norma e volto a giustificare l'ultrattiva applicazione della precedente disciplina al caso di specie.

Con il terzo motivo lamenta la violazione di legge, sub specie delle normative urbanistiche, nonché difetto istruttorio per non avere l'Amministrazione adeguatamente valutato la situazione di fatto e quella di diritto sottese all'adozione del provvedimento impugnato, le quali, ove correttamente vagliate, avrebbero palesato l'impossibilità per Cima Tosa S.r.l. di sfruttare i diritti edificatori sul proprio terreno.

Nello specifico, il Comune avrebbe dovuto constatare, anzitutto, che nell'area di pertinenza indiretta dei diritti edificatori ceduti non sarebbe stato possibile provvedere a nuove edificazioni, posta l'intervenuta consumazione dell'indice edilizio disponibile e conseguente avvenuta saturazione del predetto comparto edilizio.

In secondo luogo, parte resistente avrebbe dovuto considerare la prossimità del terreno in esame con l'area di proprietà di Bisi Logistica, classificata dal piano come Azienda a rischio di incidente rilevante. Detta contiguità impedirebbe – nella prospettazione della ricorrente – di ottenere autorizzazione ad edificare sul proprio terreno, in ossequio all'art. 31 co. 7 Nda del PdR.

In terzo luogo, l'impossibilità di sfruttamento dei diritti edificatori deriverebbe altresì dalla contiguità con l'area di pertinenza di Amsa, azienda addetta allo smaltimento rifiuti, con conseguente ulteriore profilo di tutela della salute umana.

Del resto – osserva la ricorrente – già in precedenza Cima Tosa S.r.l. aveva ottenuto un parere negativo dalla Commissione Paesaggio con riferimento alla richiesta di costruire un complesso alberghiero sul terreno in questione.

Inoltre l'assegnazione dell'area mediante asta pubblica da parte dello IACP di Milano dimostrerebbe che anche il venditore aveva di fatto abbandonato la prospettiva di utilizzazione abitativa dell'area.

2. Con il ricorso per motivi aggiunti la ricorrente ha impugnato i medesimi provvedimenti sopra indicati per ulteriori ragioni desunte dalla Relazione sui fatti di causa depositata dal Comune in data 07/03/16 a seguito dell'ordinanza 4/2016 del 05.01.2016 del Presidente della Sezione, che aveva richiesto documentati chiarimenti sulla vicenda di cui è causa.

Con il primo motivo aggiunto la ricorrente lamenta la violazione dell'art. 31 co. 7 delle NTA del Piano, nella parte in cui non terrebbe conto dell'inedificabilità dell'area dovuta alla prossimità con un'area classificata ARIR.

Con il secondo motivo aggiunto deduce la violazione dell'art. 22 d.lgs. n. 334/1999, nella parte in cui il rifiuto di sfruttamento dei diritti edificatori non terrebbe conto del Rapporto di sicurezza di Bisi Logistica, che avrebbe dovuto essere comunicato e imporre tale delocalizzazione.

La difesa del Comune ha eccepito l'inammissibilità del ricorso per carenza di legittimazione attiva, in quanto il registro delle cessioni dei diritti edificatori sarebbe volto all'annotazione solo degli atti dispositivi di diritti volumetrici a rilievo pubblicitario riconosciuti dalla pianificazione comunale, per cui sarebbero escluse le cessioni di diritti edificatori che intercorrono tra privati. Inoltre il ricorso sarebbe inammissibile per carenza di interesse a ricorrere, in quanto l'annullamento dell'atto impugnato non potrebbe condurre ad una nuova annotazione, perché a ciò osterebbe la disciplina del Piano di Governo del Territorio.

In subordine, il Comune chiede la reiezione del ricorso, in quanto all'area della ricorrente non si applicherebbe il PGT 2012, posto che – non essendo stato completato il Piano Particolareggiato, in ottemperanza alla Convenzione del 1986 - essa è disciplinata dall'art. 31, comma 4 NA del Piano delle Regole, che prescrive l'applicazione delle previsioni urbanistiche generali e attuative vigenti al momento dell'assunzione della deliberazione sino al suo completamento. Poiché il previgente PRG non riconosceva il diritto all'iscrizione nel registro delle cessioni, ne discenderebbe che l'istanza di annotazione è priva di fondamento normativo. Per quanto riguarda poi la sussistenza in concreto dei diritti edificatori vantati dalla ricorrente, il Comune afferma che essa non è stata verificata, posto che l'inammissibilità della istanza d'annotazione non ha permesso di compiere un'istruttoria sul punto, per cui un accertamento da parte del Tribunale integrerebbe l'esercizio di poteri non ancora esercitati dall'amministrazione. In merito al difetto di preavviso di rigetto, il Comune sostiene che tale adempimento non sarebbe necessario in quanto l'iscrizione è un atto di accertamento a contenuto vincolato.

All'udienza di smaltimento del 22 marzo 2022 la causa è stata trattenuta dal Collegio per la decisione.

DIRITTO

1. L'eccezione di inammissibilità del ricorso per carenza di legittimazione attiva è infondata in quanto confonde il merito del giudizio con i presupposti processuali.

Infatti, l'individuazione degli atti dispositivi di diritti volumetrici che abbiano un rilievo pubblicistico e siano riconosciuti iscrivibili dalla legge regionale e dalla pianificazione comunale, costituisce l'oggetto dell'accertamento del giudice, che va svolto secondo le regole del diritto sostanziale e non può quindi sfociare in una pronuncia di inammissibilità del ricorso, la quale attiene, invece, ai requisiti dell'azione. L'identificazione della legittimazione con la titolarità di una situazione sostanziale infatti rischia di far perdere quella conquista della dottrina processualcivile moderna che consiste nell'astrazione dell'azione dal diritto sostanziale.

2. Anche l'eccezione di inammissibilità del ricorso per carenza di interesse a ricorrere pecca dello stesso vizio, in quanto tale tipo di inammissibilità sussiste in tutte le ipotesi in cui l'annullamento giurisdizionale di un atto amministrativo non sia in grado di arrecare alcun vantaggio sostanziale al ricorrente, neppure di carattere strumentale. Nel caso di specie, la domanda di annotazione dei diritti edificatori nel Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori è ammissibile, in quanto rientra tra le pronunce che possono essere richieste al giudice amministrativo ai sensi dell'art. 34 c. 1 lett. C) del c.p.a., trattandosi di attività vincolata, ed è in grado, se fondata, di apportare alla ricorrente quei vantaggi che sono legati alla pubblicità dei trasferimenti dei diritti edificatori.

3. Il ricorso è fondato nel secondo motivo per difetto di motivazione del provvedimento impugnato.

3.1 Dall'esame degli atti risulta in sostanza che il Comune ha respinto l'istanza di iscrizione proposta dalla ricorrente in quanto l'atto per il quale è stata

richiesta l'annotazione comporta una cessione di cubatura che, provenendo da una convenzione di lottizzazione approvata sotto il vigore del precedente piano urbanistico, non potrebbe essere inserita in un registro destinato a dare certezza degli atti di cessione di cubatura provenienti dalla perequazione e dalla compensazione urbanistica introdotte con il PGT approvato nel 2013.

4. In merito, occorre premettere che l'interpretazione restrittiva dei tipi di atti di cessione di cubatura annotabili effettuata dal Comune non è giustificata dall'art. 11 c. 4 della L.R. 12/05, nella formulazione vigente al momento della domanda, in quanto la norma, così come modificata dalla legge regionale n. 4 del 2008, stabiliva che *“4. I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione sono commerciabili. I comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni?”*.

La lettera della norma non limita l'iscrizione ai soli atti dai quali sorgano diritti edificatori a titolo di perequazione e di compensazione, ma si presta anche ad una interpretazione più ampia, a condizione di individuare la *ratio* della disposizione.

4.1 I diritti edificatori che derivano da perequazione e da compensazione urbanistica sono stati ampiamente analizzati dalla giurisprudenza di questo Tribunale, a partire dalla sentenza della sez. II, 17 settembre 2009, n. 4671.

La sentenza chiarisce che *La cessione perequativa si caratterizza per il fatto che il terreno che sarà oggetto di trasferimento in favore dell'amministrazione sviluppa volumetria propria (espressa, appunto dall'indice di edificabilità territoriale che gli viene attribuito) che, però, può essere realizzata solo sulle aree su cui deve concentrarsi l'edificabilità (aree alle quali è attribuito un indice urbanistico adeguato a ricevere anche la cubatura proveniente dai terreni oggetto di cessione).*

La cessione compensativa invece si caratterizza per l'individuazione da parte del pianificatore di aree, destinate alla costruzione della città pubblica, rispetto ai quali l'amministrazione non può rinunciare a priori al vincolo ed alla facoltà imperativa ed unilaterale di acquisizione coattiva delle aree. In queste aree, il Comune appone il vincolo preespropriativo ed entro il termine di cinque anni deve fare ricorso all'espropriazione con la

possibilità di ristorare il proprietario mediante attribuzione di 'crediti compensativi' od aree in permuta in luogo dell'usuale indennizzo pecuniario.

La caratteristica comune alle due forme di distribuzione della volumetria, rilevante nel presente giudizio, è il fatto che entrambe gli strumenti permettono al Comune di ottenere, in cambio della volumetria riconosciuta, la proprietà di aree destinate alla realizzazione di beni e servizi pubblici.

4.2 Tale elemento è stato poi rafforzato a seguito delle modifiche introdotte all'art. 11 della L.R. 12/05 dalla L.R. 18/2019.

La legge infatti in primo luogo ha previsto la possibilità di iscrivere nel registro anche l'incremento dell'indice di edificabilità con finalità pubblica previsto dal comma 5 del medesimo art. 11 L.R. 12/05 nei Comuni di popolazione superiore a 5000 abitanti, rafforzando così l'idea che il registro non sia uno strumento limitato alle forme di attribuzione della volumetria di tipo perequativo e compensativo.

4.3 La L.R. 18/2019 ha poi aggiunto che *"tali diritti edificatori acquisiscono efficacia, previo inserimento nel registro comunale istituito ai sensi dell'art. 11 comma 4, ad avvenuta cessione delle aree"*, chiarendo quindi che la finalità precipua del registro è quella di facilitare le operazioni di trasferimento di cubatura che permettano al Comune di acquisire aree pubbliche.

4.4 Dal complesso di questi elementi normativi (il carattere aperto della disposizione che definisce l'oggetto del Registro, la cessione di aree al Comune quale minimo comun denominatore della perequazione e della compensazione urbanistica) è possibile individuare la *ratio* della creazione del Registro dei diritti edificatori, che non è solo quella di favorire l'incontro di domanda ed offerta in regime di perequazione illimitata o di compensazione, ove la ricaduta della volumetria creata in altre aree del territorio comunale può incontrare difficoltà per la carenza di informazioni sulla disponibilità di aree edificabili e di diritti edificatori, ma anche quella di favorire l'atterraggio della volumetria riconosciuta dal piano o da una convenzione urbanistica ogni volta

che essa sorga da un preciso accordo con il Comune in merito alla cessione delle aree dalle quali sorge la volumetria.

4.5 Deve invece respingersi la tesi della ricorrente nella parte in cui sembra voler elevare il Registro a luogo di pubblicità di tutte le forme di cessione di diritti edificatori.

Infatti, se è vero che il *proprium* dei piani urbanistici di seconda generazione è il riconoscimento di diritti edificatori come forma di conformazione del diritto di proprietà, mentre i piani del passato utilizzavano come strumento principe di conformazione le destinazioni funzionali delle varie aree in cui era diviso il territorio comunale, è anche vero che estendere il Registro a tutte le operazioni di cessione di cubatura finirebbe per farne una duplicazione dei registri immobiliari previsti dal Codice civile, falsando così la sua funzione pubblicistica. Tale funzione è strettamente legata alla necessità degli uffici comunali di avere contezza degli eventuali trasferimenti di volumetria contro i fondi cedenti ed a favore dei fondi accipienti previsti dal PGT senza dover ricorrere ai complessi sistemi di pubblicità attuati dai registri immobiliari, ma può estendersi anche all'iscrizione delle volumetrie prodotte dai suoli ceduti al Comune, al fine di verificarne la loro consumazione.

4.6 Deve quindi ritenersi che, secondo la legge regionale, siano iscrivibili più in generale tutti gli atti di cessione che provengano da atti con i quali il Comune ed il privato hanno concordato la cessione di aree pubbliche in cambio di volumetria edificabile, anche se la volumetria non è stata attribuita a titolo perequativo o compensativo, in quanto partecipi della stessa ratio che soggiace alla creazione del suddetto Registro.

4.7 Questa interpretazione permette anche di evitare disparità di trattamento rispetto a cessioni non perequative.

Infatti i piani di nuova generazione, compreso quello di Milano, mantengono la duplicità delle fonti di acquisizione di aree pubbliche da parte del Comune, affidata sia a strumenti di nuova generazione fondati sull'attribuzione di volumetria "a priori", mediante una norma generale ed astratta contenuta nel

PGT (perequazione e compensazione), sia a strumenti per così dire “classici”, mediante i quali lo scambio tra cessione di aree e riconoscimento di volumetria deriva da piani attuativi ed accordi lottizzatori, cioè strumenti di secondo livello.

Ne consegue che la mancanza di identiche forme di pubblicità per le convenzioni di lottizzazione che producano effetti analoghi a quelli creati dalla perequazione urbanistica o dalla compensazione, darebbe vita ad una disparità di trattamento difficilmente comprensibile, mentre la pubblicità permetterebbe di far venire alla luce quegli scambi stipulati in fase attuativa, che spesso invece rimangono relegati tra le sole parti contraenti.

4.8 Da ultimo, occorre accennare anche al fatto che la nuova logica dei piani urbanistici di seconda generazione, fondata sul riconoscimento di diritti edificatori a monte e distintamente dalla loro localizzazione, ha creato il grosso problema della difficoltà di atterraggio di tali diritti, con frizioni tra Regione e Comuni in merito alla possibilità di questi ultimi di ridurre il consumo di suolo, e quindi delle aree di atterraggio, che sono giunte fino alla Corte Costituzionale, la quale si è pronunciata a favore del potere comunale di riduzione della volumetria realizzabile, con la sentenza 179 del 2019.

In merito occorre poi rammentare che la giurisprudenza riconosce una posizione qualificata ad ottenere una valutazione specifica in merito alle aspettative del proprietario alla conservazione dei diritti edificatori acquisiti nel precedente piano, solo se le stesse hanno raggiunto un certo livello di concretezza, rappresentato da un accordo con il Comune, o da un titolo edilizio già rilasciato, o da una sentenza favorevole che aspetti di essere attuata (Cons. Stato, Ad. Plen., 22 dicembre 1999, n. 24; Consiglio di Stato, Sez. VI, sentenza 08.06.2020 n. 3632; Cons. Stato, IV, 04/04/2022 n. 2462).

In questo quadro, l'iscrizione nel Registro di atti di trasferimento di volumetrie cedute al Comune, favorirebbe l'emersione di posizioni tutelabili degne di una valutazione specifica in sede di modifica dei piani urbanistici generali, e quindi faciliterebbe le cessioni.

4.9 Occorre a questo punto accertare se l'iscrivibilità sia compatibile anche con i diritti espressamente menzionati all'art. 7 delle NA del Piano delle Regole del PGT di Milano che disciplina la tenuta del Registro, in quanto il Comune ha eccepito la tassatività dell'elenco contenuto nel suddetto articolo.

In merito, occorre precisare che l'art. 11 c. 4 della L.R. 1/05 stabilisce che *I comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni.*

Detta norma attribuisce ai Comuni il potere di stabilire le modalità di tenuta del Registro, ed il compito di tenerlo tempestivamente aggiornato, affinché possa svolgere la sua funzione, disciplinando quindi lo svolgimento di attività esecutive, dalle quali deve escludersi l'individuazione degli atti annotabili nel medesimo.

In ogni caso, occorre precisare che la deliberazione della giunta comunale n. 890 del 10/05/2013, che ha istituito il Registro, prevede, al punto n. 5, la possibilità che l'iscrizione sia richiesta sia da chi vende che da chi acquista i diritti edificatori, e prevede che l'iscrivente dev'essere proprietario di area a pertinenza diretta o indiretta o suo avente causa, senza attribuire valore decisivo alla fonte dei diritti edificatori (piano regolatore o convenzione attuativa).

Ne consegue che deve escludersi che il PGT di Milano sia di ostacolo all'annotazione di diritti edificatori che derivino da una convenzione sottoscritta con il Comune, anche se non attuativa di norme che prevedano l'attribuzione della volumetria a titolo di perequazione o di compensazione urbanistica o di un assetto di interessi derivante dal piano urbanistico precedente.

5. Venendo al caso di specie, dalla Relazione depositata dal Comune in data 07/03/16, risulta che il Piano Regolatore Generale, approvato il 26/02/1980, destinava l'area (mappali 50 e 54 al tempo facenti parte di una parte del mappale n. 41 e dell'intero mappale 43 del foglio catastale n. 408) in zona industriale e artigianale. Detta area è stata poi ricompresa in un più ampio

comparto urbanistico riguardante il Piano Particolareggiato inerente alla zona "D" di espansione industriale a nord di Muggiano e alla strada comprensoriale in prolungamento di via Zurigo, approvato dal CC con delibera n. 217 del 21.04.1983 e reso esecutivo mediante Convenzione - a firma notaio Zagara rep. 116352/30084 del 08.05.1986 registrata a Milano il 21.05.1986 al n. 12741 e successive Convenzioni modificative - stipulata tra il Comune di Milano e l'Istituto Autonomo Case Popolari di Milano, all'epoca proprietario delle aree.

Gli attuali mappali (50 e 54), derivano dal mappale 41 parte e dal mappale 43 del foglio 408 che, insieme ad altri mappali: 21 parte, 25 parte, del foglio 405 e mappali: 1 parte, 2 e 121 del foglio 410 costituivano l'ambito afferente al "Lotto n. 17 c.d. "G" individuato nella planimetria allegato "E" alla Convenzione di Attuazione del suddetto Piano Particolareggiato.

Detta Convenzione, (successivamente modificata in data 6/1989 e 11/1989, con atti pubblici, solo relativamente all'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria da parte dello I.A.C.P.M. ed alla determinazione del termine di presentazione dei progetti esecutivi), all'art. 12, prevedeva la concentrazione sull'area del Lotto n. 17 di una quota di edificabilità per attività terziarie e compatibili.

In sede di approvazione del nuovo PGT, avvenuta con deliberazione del Consiglio comunale n. 16 del 22 maggio 2012, il Comune ha preso atto della presentazione di DIA per il parziale completamento della volumetria residua, ed ha modificato l'art. 31 delle norme transitorie delle N.d.A. del PdR che riguarda la "Disciplina degli ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati" e consente, pertanto, di completare in generale tutti gli interventi relativi alla zona "D" a suo tempo approvata e opportunamente regolamentata con apposta convenzione. Conseguentemente, anche per i mappali di cui trattasi, risulta applicabile la disciplina di completamento che permette di realizzare le superfici previste.

Così facendo, il Comune ha tutelato l'affidamento dei proprietari che avevano espresso l'intenzione di iniziare i lavori per la realizzazione di parte dei diritti edificatori acquisiti.

5.1 Per quanto riguarda i restanti diritti edificatori, la ricorrente ha comunicato di aver trasferito alla Soc. Aliseo un'area costituita dai mappali 50 e 54 insieme a mq 2500 di slp, riservandosi una quota di mq 6.995 di slp residua rispetto alla slp originaria attribuita al lotto "G" o Lotto "17" pari a mq 16.325, a cui è stata dedotta una slp di mq 6.521 circa relativa all'intervento già realizzato, cioè quello commerciale, ed ha chiesto di annotare il "trasferimento" di mq 2.500 a favore della Soc. Aliseo, la "conservazione" di mq 6.995,75 di slp a favore della Soc. Cima Tosa, "l'intendimento" di cedere/trasferire mq 6.995,75 a favore di privati o alla stessa Amministrazione comunale.

5.2 La domanda di annotazione nel Registro delle Cessioni dei Diritti edificatori allo stato non può quindi essere accolta in quanto, in mancanza dell'atto di trasferimento dei diritti edificatori da I.A.C.P.M. a Milano Ovest, non sussiste la prova che si tratti di quella quota di edificabilità che è stata concentrata sul lotto 17 c.d. G in conseguenza dell'avvenuta cessione al Comune di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione, ed il cui accertamento è di competenza del Comune a seguito dell'annullamento del diniego.

6. Venendo da ultimo alla domanda risarcitoria, essa dev'essere respinta, in considerazione del fatto che non sussiste allo stato prova della spettanza del c.d. bene della vita, cioè del diritto all'annotazione nel Registro delle Cessioni dei Diritti edificatori, né è data prova che la mancata annotazione abbia comportato altri danni alla ricorrente stessa, trattandosi di atto di mera pubblicità notizia che non incide sulla commercialità dei diritti edificatori.

7. La novità della questione giustifica la compensazione delle spese di lite tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, e sui motivi aggiunti, accoglie la domanda di annullamento e per l'effetto annulla il provvedimento 20 ottobre 2014 della Direzione Centrale Sviluppo del Territorio – Settore Pianificazione Urbanistica Generale – Servizio Gestione e Pianificazione Generale per difetto di motivazione. Respinge la domanda di iscrizione nel Registro

delle cessioni dei diritti edificatori e la domanda risarcitoria.

Spese compensate, salvo il rimborso del contributo unificato.

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

Così deciso in Milano nella camera di consiglio del giorno 22 marzo 2022 con l'intervento dei magistrati:

Mauro Gatti, Presidente FF

Alberto Di Mario, Consigliere, Estensore

Antonio De Vita, Consigliere

L'ESTENSORE
Alberto Di Mario

IL PRESIDENTE
Mauro Gatti

IL SEGRETARIO