

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 1512 DEL 06/12/2024

Direzione Rigenerazione Urbana

Area Pianificazione Attuativa 2

Numero proposta: 1621 / 2024

OGGETTO: Approvazione dei criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi, nei casi previsti dalla normativa vigente.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO HA RIFLESSI CONTABILI

L'Anno duemilaventiquattro, il giorno sei, del mese di dicembre, alle ore 12:30, si è riunita la Giunta Comunale in collegamento telematico da remoto.

Si dà atto che risultano presenti i seguenti n. 8 amministratori in carica:

NOMINATIVO	CARICA	PRESENTE			
Giuseppe Sala	Sindaco	SI	Emmanuel Conte	Assessore	SI
Anna Scavuzzo	Vicesindaca	SI	Elena Eva Maria Grandi	Assessora	SI
Guido Bardelli	Assessore	NO	Marco Pietro Granelli	Assessore	NO
Lamberto Bertole'	Assessore	NO	Martina Riva	Assessora	SI
Alessia Cappello	Assessora	NO	Gaia Romani	Assessora	NO
Arianna Maria Censi	Assessora	SI	Tommaso Sacchi	Assessore	SI
			Giancarlo Tancredi	Assessore	SI

Assume la presidenza il Sindaco Giuseppe Sala

Partecipa il Segretario Generale Fabrizio Dall'Acqua

Assistono il Vice Segretario Generale Maria Elisa Borrelli e il Vice Segretario Generale Elisabetta Bove

Assiste il Direttore Generale Christian Malangone

Assiste altresì il Capo di Gabinetto Filippo Paolo Barberis

IL PRESIDENTE

verificata la legalità della seduta, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto;
vista la proposta dell'Assessore Giancarlo Tancredi in allegato, illustrata nella seduta;
dato atto che la medesima è corredata dei pareri previsti dall'art.49 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267 nonché del parere di legittimità del Segretario Generale previsto dall'art. 2 - comma 1 - del Regolamento sul sistema dei controlli interni approvato con delibera CC n. 7 dell'11/02/2013, tutti allegati quali parti integranti la presente deliberazione;
ritenuta la proposta meritevole di approvazione per motivazioni in essa indicate;
con votazione unanime

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione in oggetto, allegata quale parte integrante.

La presente deliberazione diventa esecutiva decorsi dieci giorni dalla pubblicazione in Albo Pretorio ai sensi dell'art. 134, 3 comma del T.U. 267/2000.

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE**

Proposta di delibera N° 1621 / 2024

OGGETTO: Approvazione dei criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi, nei casi previsti dalla normativa vigente.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO HA RIFLESSI CONTABILI

SU PROPOSTA DI

**Il Direttore di AREA
PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
2**

Firmato digitalmente da Paolo
Guido Riganti

**Il Direttore di DIREZIONE
RIGENERAZIONE URBANA**

Firmato digitalmente da Simona
Collarini

**L'Assessore alla Rigenerazione
Urbana**

Firmato digitalmente da Giancarlo
Tancredi

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Direzione Rigenerazione Urbana
Area Pianificazione Attuativa 2

Numero proposta: 1621 / 2024

OGGETTO: Approvazione dei criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi, nei casi previsti dalla normativa vigente.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO HA RIFLESSI CONTABILI

PREMESSO CHE:

- in attuazione dell'art. 12 della l.r. n. 60/1977 - a mente del quale *“la convenzione alla cui stipula è subordinato il rilascio delle concessioni edilizie relative agli interventi contemplati dai piani di lottizzazione ... deve prevedere: a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti ... delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui all'art. 22 della L.R. 15 aprile 1975, n. 51, nella misura stabilita da quest'ultima norma, salvo che gli strumenti urbanistici vigenti nei comuni prevedano misure più elevate; qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree”* - con delibera di Consiglio comunale n. 9 del 10 febbraio 1997 sono stati approvati i criteri per la approvazione e la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree dovute quali dotazioni per attrezzature pubbliche e di uso pubblico in caso di mancata cessione delle stesse, demandando alla Giunta comunale il relativo aggiornamento e disponendo l'incameramento delle somme su apposito capitolo di bilancio avente destinazione vincolata alla acquisizione di aree “a standard” ed alla esecuzione di interventi pubblici, secondo le indicazioni di priorità formulate dai Consigli di zona competenti;
- con riferimento alla quantificazione del valore di monetizzazione, tale deliberazione utilizzava un procedimento di calcolo fondato, per un verso, (i) sulla equiparazione delle aree da monetizzare con le aree ubicate nel tessuto urbano ed interessate da vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del PRG in allora vigente, con conseguente equivalenza tra valore di monetizzazione e valore di esproprio, inteso come il prezzo più basso che una pubblica amministrazione può corrispondere per l'acquisizione di aree da destinare a servizi di pubblica utilità; e, per altro verso, (ii) sull'attribuzione di una potenzialità di trasformazione delle aree destinate a servizi di pubblica utilità correlata alla capacità teorica edificatoria dell'intero territorio comunale, individuata in un indice volumetrico convenzionale e omogeneo pari a 1,51 mc/mq (corrispondente a circa 0,50 mq SLP/mq), articolato secondo un mix funzionale predeterminato, espresso in quote percentuali, per ciascuna delle quattro macro-aree corrispondenti alle quattro fasce territoriali concentriche (centro storico, cerchia bastioni, cerchia circonvallazione, decentramento). In tal modo, prendendo a riferimento le quotazioni di mercato, riportate dal «Listino dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano, accertati presso la Borsa Immobiliare» a cura OSMI - Camera di Commercio di Milano, sono stati ricavati i valori percentuali di incidenza del costo dell'area sul prezzo di mercato degli immobili compresi nelle suddette macro-aree, suddivise in 66 zone omogenee, ed è stato determinato il valore venale di ciascuna zona in base al valore di mercato delle funzioni edificate (residenziale-commercio-

ufficio-laboratorio-box auto) ed all'incidenza percentuale del fattore area su detto valore. Si è così pervenuti ad identificare il valore della monetizzazione applicabile a ciascuna delle 66 zone di rilevazione immobiliari del bollettino OSMI in una quota pari alla metà del valore di trasformazione di un'area ubicata in zona, di uguale potenzialità edificatoria e caratteristiche funzionali;

- in ottemperanza alla sopra citata deliberazione di Consiglio comunale n. 9/1997, la Giunta comunale, con propria delibera n. 816 dell'8 aprile 2003 ha stabilito il criterio di aggiornamento annuale dei valori mediante rivalutazione monetaria ISTAT-Foi;
- successivamente, con determinazione dirigenziale n.101 del 20 novembre 2008 del Settore Valorizzazioni Aree Comunali e Non Comunali è stato approvato un adeguamento dei valori unitari, alla luce della modifica in materia di indennità di esproprio introdotta dalla l. n. 244/2007;
- con determinazione dirigenziale n. 64 del 23 luglio 2010 a firma congiunta del Direttore del Settore Valorizzazione Aree comunali e non comunali e della Direzione centrale Sviluppo del Territorio sono stati, tra l'altro, aggiornati i valori di monetizzazione mediante rivalutazione ISTAT-Foi nella misura dell'1,71% ed adeguamento ai nuovi criteri indennitari;
- a seguito dell'entrata in vigore del PGT approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 16 del 22 maggio 2012, con determinazione dirigenziale n. 28 del 20 giugno 2014 a firma congiunta del Settore Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree e del Direttore centrale Sviluppo del Territorio è stato introdotto un ulteriore adeguamento ISTAT dei valori tabellari ed è stato previsto di procedere all'aggiornamento mensile anziché annuale della tabella degli importi;

DATO ATTO CHE:

- la L.R. n. 12/2005, *medio tempore* entrata in vigore, ha ribadito il meccanismo di cui all'art. 12 della menzionata l.r. n. 60/1977 prevedendo a sua volta che “la convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle segnalazioni certificate di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, deve prevedere: a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica” (art. 46), confermando il medesimo criterio formulato dalla normativa previgente;
- l'art. 9 della medesima normativa regionale stabilisce, tra l'altro, che “il piano dei servizi individua ... la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a)”;
- parimenti, anche in presenza di interventi diversi dai piani attuativi (es. permessi di costruire convenzionati o mutamenti di destinazione d'uso) che generino fabbisogni in termini di opere di urbanizzazione, la norma regionale prevede meccanismi di reperimento di aree, anche attraverso cessioni di altre aree o immobili idonei nel territorio comunale, o – ove l'acquisizione non sia possibile o opportuna - la corresponsione da parte del soggetto attuatore di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire;
- in particolare, anche nel caso di cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 42, comma 5, della L.R. n. 12/2005 è prevista la possibilità di monetizzare le aree da cedere a titolo di conguaglio;

RILEVATO CHE:

- con deliberazione C.C. n. 34 del 14 ottobre 2019, il Comune di Milano ha approvato la Variante generale al PGT, divenuta efficace a seguito di pubblicazione del relativo avviso di pubblicazione sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n. 6 – del 5 febbraio 2020;
- le Norme di Attuazione del Piano dei Servizi della suddetta Variante generale definiscono i “servizi pubblici e di interesse pubblico o generale” (art. 4) e disciplinano le modalità di reperimento delle dotazioni territoriali tramite cessione gratuita, asservimento all’uso pubblico e, in alternativa, monetizzazione parziale o totale (art. 11);
- la Variante generale al PGT ha previsto per tutte le aree ricomprese negli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato e per le aree di pertinenza indiretta l’attribuzione di un Indice di edificabilità Territoriale unico pari a 0,35 mq/mq, fermo quanto previsto ai commi da 2 a 7 dell’art. 6 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- nello specifico, in linea con il principio di indifferenza funzionale introdotto dall’art. 51 della l.r. n. 12/2005, il suddetto Indice di edificabilità Territoriale unico genera diritti che possono essere destinati a qualsiasi tipologia di funzione urbana di cui all’art. 5, comma 15, a meno di specifiche limitazioni dettate da particolari condizioni ambientali;

CONSIDERATO CHE:

- alla luce delle norme che regolano la materia, pertanto, la monetizzazione della mancata cessione di aree per dotazioni territoriali a servizi risulta consentita nel caso in cui l’acquisizione di tali aree non sia possibile o non sia ritenuta opportuna in rapporto alla estensione, conformazione o localizzazione delle medesime ovvero ai programmi comunali di intervento e prescindendo dalla tipologia di strumento di attuazione utilizzato essendo legata, anche ai fini della puntuale quantificazione della dotazione di aree a “standard” da reperire, alla categoria di intervento (nuova costruzione o modifica di destinazione d’uso, con o senza opere), alla SL interessata, alle funzioni insediate ed alla concreta localizzazione della trasformazione all’interno del Tessuto Urbano Consolidato;
- come risulta, infatti, dalla formulazione dell’art. 46 della L.R. n. 12/2005, la monetizzazione è un meccanismo alternativo e residuale rispetto alla cessione delle aree, il cui utilizzo è rimesso alla valutazione discrezionale del Comune in merito all’assenza di interesse pubblico all’acquisizione delle aree a standard ed alla localizzazione di dette dotazioni sull’area d’intervento in coerenza con gli strumenti pianificatori e programmatori dell’Ente, anche afferenti all’attuazione delle politiche urbanistiche;
- l’istituto della monetizzazione risponde all’obiettivo di garantire, nelle fattispecie di trasformazioni edilizie che non consentirebbero il reperimento di aree a standard di adeguate estensione e localizzazione, l’acquisizione da parte dell’Amministrazione comunale di risorse economiche da indirizzare verso le scelte programmatiche dalla stessa operate, sia in termini di acquisizione di altre aree sia in termini di esecuzione di opere pubbliche e di interesse generale;

CONSIDERATO, ALTRESI’ CHE:

- in tale contesto, nell’ambito della costante attività di ricognizione dei valori immobiliari del territorio comunale effettuata dall’Amministrazione, si è evidenziata una sostanziale stabilità dei prezzi di vendita degli immobili nel periodo tra il 2014 ed il 2018, per quanto con una forte variabilità tra diverse zone di Milano, e a chiusura del 2020 è stato possibile registrare una impennata dei valori immobiliari, con una progressiva crescita degli stessi in alcuni ambiti territoriali, a conferma della variabilità dei valori tra le diverse aree cittadine;
- la successiva crisi energetica globale ed il conseguente innalzamento dei costi dei fattori produttivi hanno determinato l’opportunità di rivalutare anche il sistema di quantificazione sia degli oneri di urbanizzazione sia della monetizzazione delle aree a standard;

EVIDENZIATO CHE:

- anche alla luce delle riferite dinamiche del mercato immobiliare all’interno del territorio comunale, l’Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno riconsiderare il metodo di determinazione del valore di monetizzazione della mancata cessione delle cd. aree “a standard”

da destinare ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale ovvero a opere di urbanizzazione secondaria;

- in tale contesto, a seguito della revisione generale effettuata dall'Agenzia delle Entrate sugli ambiti territoriali (zone OMI) entro cui sono definite le quotazioni degli immobili, si è posta altresì la necessità di allineare la rideterminazione dei valori di monetizzazione con la suddivisione del territorio in 41 zone omogenee, operata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ripartite in 5 categorie di zone territoriali (B - centrali, C - semicentrali, D - periferiche, E - suburbane, R2 - rurali), a loro volta accorpate in due macro aree (centrale e periferica);
- invero, proprio sulla base della rinnovata ripartizione del territorio comunale nelle suddette zone OMI, l'Amministrazione comunale è intervenuta rivedendo la disciplina applicabile nei settori connessi degli oneri urbanizzativi e del Canone Unico Patrimoniale ed approvando:

(i) la deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 17 maggio 2023 avente ad oggetto l'“*Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dello smaltimento rifiuti, dovuto per i titoli abilitativi di interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia*”, con la quale i relativi valori sono stati tra l'altro aggiornati alla ripartizione delle predette 41 zone omogenee OMI in 5 categorie di zone territoriali (B - centrali, C - semicentrali, D - periferiche, E - suburbane, R2 - rurali), a loro volta accorpate in due macro aree (centrale e periferica);

(ii) la deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 05 dicembre 2023, avente ad oggetto il “*Canone unico patrimoniale e canone concessione mercati istituiti dall'art. 1, commi da 816 a 836 e commi da 837 a 845 della legge n. 160/2019, approvati con deliberazione di C.C. n. 23 del 11/03/2021. Approvazione del nuovo elenco di classificazione viaria. Modifica e integrazione del regolamento*” che ha assunto come riferimento le 41 “zone omogenee OMI”;

- con Determina n. 10623 del 13/11/2024 “Determinazione dei valori minimi di acquisizione delle aree per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della L.R. n.12/2005”, sono stati definiti i valori minimi di acquisizione di aree urbane, distinti per zone omogenee secondo la perimetrazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, applicabili esclusivamente per i soli interventi di cambio di destinazione d'uso senza incremento di SL, che non prevedano la demolizione dell'edificio, richiedendo per tutti gli altri casi valutazioni specifiche dell'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione;
- nell'ambito della procedura di revisione dei criteri di monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, alla luce del rilevante numero di pratiche edilizie che interessano il territorio del Comune di Milano, si è posta la necessità di predeterminare valori minimi e massimi - ferme restando le più puntuali valutazioni che potranno essere operate in relazioni a casi specifici, secondo quanto infra meglio chiarito - che consentano, per un verso, di intercettare la più ampia casistica di interventi e, per altro verso, di fornire un'applicazione uniforme da parte degli Uffici comunali preposti, garantendo così la massima trasparenza, imparzialità ed efficacia dell'azione amministrativa;
- la numerosità e la complessità delle pratiche edilizie trattate dal Comune di Milano emerge dai dati estratti dalla Piattaforma Impresainungiorno, utilizzata in ambito urbanistico anche da altri Comuni italiani e che, in virtù di specifica Convenzione stipulata con il sistema camerale, costituisce oggi il front office digitale per l'ingresso di tutte le istanze edilizie dell'Ente. Infatti, nel 2023, le istanze inviate in piattaforma per lo Sportello Unico Edilizia ammontano a n. 59.686 (comprehensive di richieste deposito cementi armati, comunicazione fine lavori, etc.), corrispondenti a 32.220 procedimenti edilizi (Permessi di Costruire, Scia art. 22, Scia art. 23, Cila, etc...) e con oltre 700 titoli che, sempre nel 2023, hanno previsto la monetizzazione totale o parziale delle dotazioni dovute; a tali pratiche vanno aggiunti n. 60 piani attuativi in carico agli uffici di cui 15 proposte attualmente in istruttoria;

RITENUTO CHE:

- come illustrato nella Relazione Tecnica allegata quale parte integrante della presente proposta (all. 1), la competenza a definire i criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, previste dal Piano dei Servizi, rientra nella sfera di attribuzione della Giunta Comunale tenuto

conto che, secondo l'impianto della L.R. n. 12/2005, è alle prerogative di tale organo che è ricondotta la competenza all'approvazione della convenzione accessiva al piano attuativo ed al permesso di costruire convenzionato in tutti i casi di interventi conformi al Piano di Governo del Territorio ed è con tale atto che viene determinata l'opportunità del ricorso alla monetizzazione, in forza del combinato disposto dell'art. 46 comma 1, sopra citato, con l'art. 14 comma 1 (per i piani attuativi) e comma 1 bis (per i permessi di costruire convenzionati alternativi ai piani attuativi), oltre che con l'art. 33 comma 1 lett. f (per tutti gli altri casi di permesso di costruire convenzionato);

- a fronte della richiamata competenza della Giunta Comunale ad approvare la convenzione del piano attuativo e del permesso di costruire convenzionato, in tutti i casi di interventi conformi al Piano di Governo del Territorio e considerato che l'istituto della monetizzazione in alternativa alla cessione di aree per dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale trova il suo fondamento nella convenzione tra l'Amministrazione e il privato procedente, i criteri di cui alla presente proposta possono essere riferiti alla competenza del medesimo organo che approva la convenzione stessa;

DATO ATTO CHE

- l'Unità Valorizzazioni e Valutazioni dell'Area Pianificazione Attuativa 2 ha riversato il risultato dell'attività istruttoria svolta all'interno di apposita Relazione Tecnica descrittiva del procedimento estimativo che si allega sub A alla presente deliberazione per la relativa approvazione con allegato il "Prospetto di calcolo del valore delle aree e di esproprio per zone omogenee" (allegato sub 1) e la "Tabella dei valori di monetizzazione" (allegato sub 2);
- la Relazione ed i suoi allegati ricostruiscono i criteri di valorizzazione della somma che gli operatori sono tenuti a corrispondere all'Amministrazione comunale in sostituzione della cessione delle aree a standard - la quale, ai sensi di legge, deve risultare commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione delle aree a standard e comunque in un valore non inferiore al costo di acquisizione di altre aree con destinazione pubblica - nei termini di seguito riportati:

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER DOTAZIONI TERRITORIALI A SERVIZI.

Si espongono di seguito gli elementi essenziali del processo di stima ed i relativi esiti, rinviando ai documenti allegati per una più specifica e puntale ricostruzione.

Al fine di stabilire una metodologia per determinare il valore da rapportarsi alla *"utilità economica conseguita (dall'operatore, ndr) per effetto della mancata cessione"* di aree urbane da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria e garantire lo standard urbanistico di dotazione territoriale è stato assunto quale presupposto, per determinarne il limite minimo, l'equiparazione delle suddette aree a quelle interessate da vincolo preordinato all'esproprio, in quanto, laddove non intervenga la cessione gratuita, l'Amministrazione comunale dovrebbe attivare la procedura di espropriazione per pubblica utilità di cui al d.P.R. n. 327/2001 per realizzare opere e attrezzature pubbliche di nuova previsione.

Ne deriva che il corrispettivo dovuto per l'acquisizione di beni analoghi risulta pari al valore della indennità di esproprio, che, ai sensi dell'art. 37 del predetto d.P.R., corrisponde al valore venale, ossia al valore di mercato del bene stesso, da identificarsi, secondo il procedimento estimativo proposto dall'Unità Valorizzazioni e Valutazioni, sulla base del criterio del costo.

Tale criterio ricostruisce il valore dell'area con il suo valore di trasformazione, quale differenza tra il prezzo di vendita degli immobili e l'insieme di costi, oneri e spese necessari per realizzarli, incluso il profitto dell'operatore, tenuto conto della tipologia funzionale insediata, in quanto la destinazione d'uso incide sul valore di mercato alla cui identificazione è preordinato il procedimento in parola.

L'impostazione dello scenario tipo di trasformazione finalizzato alla determinazione del valore di monetizzazione si fonda sui fattori caratterizzanti la disciplina urbanistica comunale dettata dal Piano di Governo del Territorio:

- l'applicazione di un indice di edificabilità unico all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (comprese le aree a pertinenza indiretta) pari a 0,35 mq/mq di SL;

- l'utilizzo di tale indice indistintamente per qualsiasi tipologia di funzione urbana, salve specifiche limitazioni dettate da particolari condizioni ambientali;
- la facoltà di insediare, in aggiunta al predetto indice, un ulteriore 0,35 mq/mq - fino al raggiungimento, quindi, di un indice massimo di 0,70 mq/mq - utilizzando in alternativa o in forma composta, diritti edificatori perequati, premialità volumetrica, oppure realizzando direttamente Edilizia Residenziale Sociale.

Il procedimento di stima descritto nella Relazione Tecnica allegata *sub A* ha ritenuto di prendere a riferimento l'ipotesi base di un intervento di edilizia residenziale, ossia la trasformazione più remunerativa sul mercato immobiliare, e si articola in tre momenti:

- A. l'identificazione di ambiti territoriali omogenei al fine di individuare i prezzi applicati per l'acquisto di immobili;
- B. la determinazione dell'incidenza del valore dell'area sul prezzo di vendita del costruito in relazione a ciascuno dei suddetti ambiti;
- C. la quantificazione del valore venale del bene e del conseguente valore di monetizzazione per ciascuna zona omogenea.

Nella specie, tenuto conto che (i) i prezzi di vendita degli immobili variano sensibilmente in relazione alle caratteristiche di ubicazione, di qualità dei servizi e di altri fattori ambientali e socio-economici e che (ii) il valore di monetizzazione della mancata cessione di aree a standard deve essere contestualizzato all'ambito di intervento, sulla base della suddivisione del territorio comunale operata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, sono state individuate 41 zone omogenee raggruppate in 5 fasce di iso-valore immobiliare (come da studio redatto dalla medesima Agenzia delle Entrate ed assunto anche a base di riferimento per la determinazione dei valori dei diritti edificatori da parte del Comune di Milano), che rappresentano la variazione di incidenza del valore delle aree urbane sui prezzi di mercato.

Sulla base della riferita articolazione delle fasce (A, B, C, D, E), l'Unità Valorizzazioni e Valutazioni ha ritenuto di poter identificare 6 ambiti omogenei, rispetto a ciascuno dei quali è stata identificata l'incidenza media percentuale del costo dell'area sul prezzo finale di vendita dell'immobile realizzato, tramite la metodologia del valore di trasformazione. In particolare, utilizzando un procedimento misto sintetico/analitico è stato individuato il valore dell'area, quale differenza tra i ricavi ritraibili dopo lo sviluppo edilizio e l'insieme dei costi (costi di costruzione, costi tecnici e spese accessorie, oneri concessori, oneri finanziari, utile dell'investitore), sulla base di una durata del processo trasformativo convenzionalmente identificata in quattro anni.

Una volta individuata la suddetta incidenza percentuale del valore dell'area per ambiti omogenei, quale indicata nella Tabella 2 a pag. 7 della Relazione Tecnica, è stato calcolato tramite apposito algoritmo il valore unitario venale dell'area rispetto a ciascuna delle zone nelle quali è suddiviso il territorio comunale, che rappresenta il limite minimo del valore richiesto dall'art. 46 comma 1 lett. a della legge regionale n. 12/2005.

Al valore minimo così determinato è possibile applicare un incremento commisurato all'utilità economica dell'operatore conseguita per effetto della mancata cessione, così come richiesto dall'art. 46 comma 1 lett. a) della L.R. n. 12/2005. Tale valore, per la cui modalità di calcolo si rimanda alla relazione tecnica allegata, corrisponde all'80% dell'utile conseguito dall'operatore a seguito della mancata cessione delle aree nel caso di un intervento residenziale e comporta un incremento rispetto al valore di monetizzazione minimo prima illustrato pari al 14%.

Sulla base del procedimento appena descritto - e per il cui esame nel dettaglio si rinvia alla Relazione Tecnica *sub A* ed agli allegati *sub 1* e *2* alla medesima - è stata elaborata una tabella recante due distinti valori di monetizzazione:

- Il primo valore di monetizzazione rappresenta il valore di acquisizione mediante esproprio ai sensi dell'art. 37 comma 1 del d.P.R. n. 327/2001 di un'area urbana libera, a cui compete un indice di edificabilità territoriale pari a 0,35 mq/mq, criterio ordinariamente usato dal Comune di Milano nelle fattispecie di espropriazione di aree utilizzabile con riferimento all'ipotesi di mero cambio di destinazione d'uso senza incremento di superficie lorda (SL), quale definito già con determina dirigenziale n. 10623 del 13 novembre 2024 dell'Area Pianificazione Attuativa 2.

- Il secondo valore di monetizzazione, corrispondente alla predetta maggiorazione del 14% del valore minimo di cui al precedente punto, rappresenta l'utilità economica conseguita dall'operatore per effetto della mancata cessione delle aree a standard e viene applicato in tutti i casi diversi da quelli sopra indicati (cambio di destinazione d'uso senza incremento di SL) per la monetizzazione connessa alla nuova SL. Rimangono esclusi i casi di cui al successivo punto riferiti a Piani Attuativi e Permessi di Costruire convenzionati ai sensi dell'articolo 28-bis del D.P.R. n. 380/2001, ferma restando la facoltà del Dirigente competente, nel caso di interventi di particolare rilevanza o complessità sotto il profilo tipologico, funzionale ovvero territoriale, di procedere nei medesimi termini tramite apposita perizia estimativa.
- Nel caso dei Piani Attuativi e dei Permessi di Costruire convenzionati ai sensi dell'articolo 28-bis del D.P.R. n. 380/2001, il valore di monetizzazione dovrà essere sempre determinato da apposita perizia estimativa predisposta dai competenti uffici dell'Amministrazione comunale ovvero tramite altri enti o soggetti pubblici competenti inclusa l'Agenzia delle Entrate, e non potrà essere inferiore ai valori di monetizzazione prima illustrati, riferiti al cambio d'uso della SL esistente e alla nuova SL prevista.

VISTI:

- l'art. 48 del D. Lgs. n. 267/2000;
- l'art. 43 del vigente Statuto del Comune di Milano;
- il d.P.R. n. 380/2001;
- la L.R. n. 12/2005;
- il vigente Piano di Governo del Territorio;
- la delibera C.C. n. 9/1997;
- la delibera C.C. n. 28/2023;

PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE

- di approvare per le ragioni espresse nelle premesse che precedono e nei termini risultanti dalla Relazione tecnica *sub A* e dagli elaborati allegati alla medesima *sub 1* e *2*, redatti dall'Unità Valorizzazioni e Valutazioni dell'Area Pianificazione Attuativa 2, i criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi, nei casi e termini previsti dal vigente PGT;
- di disporre l'incameramento delle somme provenienti dalla monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali a servizi su specifico capitolo di bilancio con destinazione vincolata alla realizzazione degli interventi per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale previsti nel Piano dei Servizi del PGT, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
- di dare atto che con provvedimento dirigenziale si provvederà all'aggiornamento dei valori di monetizzazione con scadenza annuale, a partire da aprile 2025, sulla base delle quotazioni di mercato ultime pubblicate dall'OMI.

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:
Approvazione dei criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi, nei casi previsti dalla normativa vigente.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO HA RIFLESSI CONTABILI

Numero proposta: 1621 / 2024

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000

FAVOREVOLE

IL DIRETTORE DI AREA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA 2

Paolo Guido Riganti

Firmato digitalmente da Paolo Guido Riganti

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:
Approvazione dei criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi, nei casi previsti dalla normativa vigente.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO HA RIFLESSI CONTABILI

Numero proposta: 1621 / 2024

Direzione Bilancio e Partecipate

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE
Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000

FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Firmato digitalmente da Bruna Forno

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:
Approvazione dei criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi, nei casi previsti dalla normativa vigente.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO HA RIFLESSI CONTABILI

Numero proposta: 1621 / 2024

Segreteria Generale

PARERE DI LEGITTIMITA'

Ai sensi Art.2- comma 1 - Regolamento sul Sistema dei Controlli Interni

IL SEGRETARIO GENERALE

Vista la proposta di deliberazione di Giunta comunale indicata in oggetto;

Visto il parere di regolarità tecnica favorevole espresso sulla proposta di deliberazione in oggetto dal Direttore dell'Area Pianificazione Attuativa 2, da ritenersi assorbente della regolarità amministrativa dell'istruttoria e della relativa conformità a legge, nonché dei passaggi procedurali/istruttori condotti, propedeutici alla proposta medesima;

Richiamato l'art. 46, comma 1, della legge regionale della Lombardia n. 12/2005 che tra l'altro prevede che "La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle segnalazioni certificate di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), deve prevedere:

a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; **qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.** I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;

.....(omissis)....."

Ritenuto, alla luce del tenore del richiamato disposto normativo, che al ricorrere della ipotesi di cui al secondo periodo della superiore lettera a) del comma 1 dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005, il valore della monetizzazione di

aree da cedere per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi dovrebbe determinarsi a seguito di una valutazione effettuata caso per caso, che tenga conto - in conformità agli approdi giurisprudenziali intervenuti in materia - della *“somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione”*, da intendersi corrispondente *“al valore di mercato delle aree edificabili che, grazie alla monetizzazione, restano nella disponibilità del lottizzante”* (si veda TAR Lombardia Milano, Sezione II, Sentenza 30 luglio 2010, n. 3280), tenuto conto del valore edilizio che le aree avrebbero in *“una libera contrattazione di mercato”* (si veda Consiglio di Stato, Sezione IV, Sentenza 14 aprile 2014, n. 1820);

Vista la Relazione Tecnica allegata alla suddetta proposta di deliberazione di Giunta comunale (Allegato A), redatta dal Direttore dell'Area Pianificazione Attuativa 2 e dalla Responsabile dell'Unità Valorizzazioni e Valutazioni che individua un criterio generale per addivenire alla determinazione dei valori di monetizzazione delle aree da cedere nei casi in argomento che prende a riferimento la suddivisione del territorio comunale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate in 41 zone omogenee, *“in coerenza con la perimetrazione adottata ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione”*;

Dato atto che, con riguardo alla quantificazione della monetizzazione, una recente decisione del Tar Brescia, Sezione II, Sentenza 26 aprile 2024, n. 349, ha messo tuttavia in evidenza la legittimità di parametri di determinazione fissati in via preventiva e svincolati dal caso concreto che avrebbero il merito di assicurare *“la certezza del diritto per i privati a cui viene chiesta la prestazione patrimoniale”*;

Ritenuto, tuttavia, doversi precisare che il presente scrutinio di legittimità non si estende - attesi i contenuti altamente tecnico specialistici - alle considerazioni e valutazioni tecnico-estimative, basate sulle quotazioni di mercato ultime pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare costituito presso l'Agenzia delle Entrate, indicate nella relazione tecnica citata, né al criterio utilizzato per il calcolo dei valori venali delle aree e a quello di determinazione dell'utilità economica, che deve ritenersi siano stati effettuati in senso conforme ai criteri estimativi elaborati dalla richiamata giurisprudenza amministrativa;

Tenuto conto delle argomentate valutazioni formulate dalla funzione dirigenziale proponente, in ordine alla competenza dell'organo ad esprimersi sulla presente proposta deliberativa;

Visto il parere di regolarità contabile *“Favorevole”* espresso dal Ragioniere Generale;

Esprime il prescritto

PARERE DI LEGITTIMITÀ FAVOREVOLE

Nei termini indicati in premessa, per le conseguenti valutazioni dell'organo di governo.

IL SEGRETARIO GENERALE

Firmato digitalmente da Fabrizio Dall'Acqua



Comune di
Milano

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 1512 DEL 06/12/2024

Si dichiara che sono parte integrante della presente deliberazione gli allegati riportati a seguire ¹, archiviati e pubblicati come file separati dal testo della deliberazione sopra riportato:

1. DELG-1512-2024-All_1-RELAZIONE_TECNICA_03_12_2024_signed_(1)-signed_(1).pdf



2. DELG-1512-2024-All_2-ALLEG_1_03_12_2024_signed-signed.pdf



3. DELG-1512-2024-All_3-ALLEG_2_03_12_2024_signed-signed_(1).pdf



Letto approvato e sottoscritto

Il Sindaco
Giuseppe Sala
Firmato digitalmente

Il Segretario Generale
Fabrizio Dall'Acqua
Firmato digitalmente

La presente deliberazione, verrà pubblicata all'Albo Pretorio ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs.267/2000 e vi resterà per 15 giorni consecutivi.

In pari data verrà trasmessa comunicazione, ai sensi dell'art. 125 D.Lgs. 267/2000 ai signori Capigruppo Consiliari.

Il Segretario Generale
Fabrizio Dall'Acqua
Firmato digitalmente

¹ L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stata sottoscritta la deliberazione

RELAZIONE TECNICA

Approvazione dei criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi, nei casi previsti dalla normativa vigente.

1. NORMATIVA URBANISTICA DI RIFERIMENTO

Con *valore di monetizzazione* si intende il corrispettivo richiesto dalla pubblica amministrazione a compensazione della mancata cessione di aree destinate a servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale a soddisfacimento degli standard urbanistici, nell'ambito degli interventi attuativi e convenzionati. Tali aree possono essere convenzionalmente definite come "aree a standard".

L'art 46 comma 1 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i. «*Legge per il governo del territorio*», disciplina i contenuti relativi alla convenzione urbanistica, tra i quali si prevede:

- a) *la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;*
- b) *...omissis*

L'art. 42 comma 5 della LR 12/2005 disciplina la possibilità di monetizzare le aree a standard dovute nel caso di cambi di destinazione d'uso:

"Nel caso in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso, non esclusa dal PGT, in relazione alla quale risulti previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa. L'impegnativa indica la superficie delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al comune a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cedere le aree con la loro identificazione o la loro monetizzazione. La fideiussione garantisce l'obbligo di cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o il versamento della somma equivalente".

Per quanto concerne il criterio di cui al comma 1 lettera a) dell'art. 46 della L.R. 12/2005 ("*una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione*") la monetizzazione alternativa alla cessione di aree deve essere commisurata all'utilità economica conseguita dal privato attuatore per effetto della mancata cessione. A fronte dell'utilità economica effettivamente conseguita dall'operatore per lo specifico intervento edilizio, l'importo minimo dovuto al comune per la mancata cessione, totale o parziale, di aree standard non può comunque essere inferiore al costo di acquisizione di aree di uguale consistenza. Tale importo rappresenta il valore minimo della monetizzazione.

A livello comunale, il Piano del Governo del Territorio vigente qualifica le aree da destinare alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, ovvero destinate a opere di urbanizzazione secondaria, "dotazioni territoriali per servizi".

L'art. 11 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi «*Dotazione di servizi nel Tessuto Urbano Consolidato*» stabilisce le quantità di dotazione territoriale dovute per tipologia di interventi edilizi e di funzione, nonché i

UNITA' VALORIZZAZIONI E VALUTAZIONI

criteri per stabilire le quantità monetizzabili in alternativa alla cessione. La dotazione di servizi è richiesta, indipendentemente dalla tipologia di attuazione (*Piano Attuativo, Permesso di Costruire Convenzionato, Permesso di Costruire/S.C.I.A*), ma con riferimento alla tipologia di intervento (*nuova costruzione, ristrutturazione con mutamento di destinazione d'uso*), alla volumetria urbanistica, alla funzione urbana insediabile (residenziale, produttiva, edilizia residenziale sociale) e alla collocazione territoriale (*ambiti di rinnovamento urbano e/o di rigenerazione ambientale*).

Per quanto riguarda il regime giuridico dei suoli, lo strumento comunale di pianificazione urbanistica generale (PGT) ha comportato una sensibile evoluzione normativa rispetto al precedente strumento regolatore (Piano Regolatore Generale). Difatti l'art. 6 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole «*Indice di edificabilità territoriale*» fissa un Indice di Edificabilità Territoriale Unico (ITu) pari a 0,35 mqSL/mq per tutte le aree comprese negli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC). Con il PGT, viene superata la zonizzazione del territorio comunale e tutte le aree urbane comprese nel perimetro del Tessuto Urbano Consolidato generano diritti edificatori da poter destinare a qualsiasi funzione urbana (*residenziale, commerciale, terziaria, produttiva*), in attuazione del principio della c.d. "indifferenza funzionale".

È riconosciuto lo stesso Indice di edificabilità alle aree denominate "*pertinenza indiretta*". Trattasi di aree localizzate nel Piano dei Servizi e oggetto di *cessione gratuita al Comune in relazione al trasferimento di diritti edificatori perequati, per le dotazioni di verde urbano, di infrastrutture per la mobilità e trasporto pubblico di nuova previsione*. I diritti riconosciuti alle "pertinenze indirette" possono essere direttamente trasferiti in altre aree o collocati nel mercato dei diritti edificatori. Il riconoscimento dei diritti è contestuale alla cessione delle aree al Comune da attuarsi con un accordo formale tra le parti (pubblico e privato). Tuttavia, in assenza di accordo, poiché le previsioni del Piano dei Servizi per le aree destinate a servizi localizzati hanno carattere prescrittivo e vincolante, (comma 11 dell'art. 9 L.R. 12/2005 e s.m.i. e art. 9 comma 3 delle NTA del Piano dei Servizi), il Comune può attivare la procedura espropriativa.

Si ritiene che la competenza a definire i criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, previste dal Piano dei Servizi, possa rientrare nella sfera di attribuzione della Giunta Comunale in forza del combinato disposto dell'art. 46 comma 1, sopra citato, con l'art. 14 comma 1 (per i piani attuativi) e comma 1 bis (per i permessi di costruire convenzionati alternativi ai piani attuativi), oltre che con l'art. 33 comma 1 lett. f (per tutti gli altri casi di permesso di costruire convenzionato).

L'impianto della legge regionale Lombardia n. 12/2005, infatti, attribuisce alla Giunta Comunale l'approvazione della convenzione accessiva al piano attuativo e al permesso di costruire convenzionato in tutti i casi di interventi conformi al Piano di Governo del Territorio.

Considerato che l'istituto della monetizzazione in alternativa alla cessione di aree per dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale trova il suo fondamento nella convenzione tra l'Amministrazione e il privato procedente, i criteri di cui alla presente proposta possono essere riferiti alla competenza del medesimo organo che approva la convenzione stessa.

2. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI UN'AREA URBANA

Al fine di stabilire una metodologia per determinare il valore da rapportarsi alla "*utilità economica conseguita* (dall'operatore, ndr) *per effetto della mancata cessione*" di aree urbane da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria e garantire lo standard urbanistico di dotazione territoriale è stato assunto quale presupposto, per determinarne il limite minimo, l'equiparazione delle suddette aree a quelle interessate da vincolo preordinato all'esproprio, in quanto, laddove non intervenga la cessione gratuita, l'Amministrazione comunale dovrebbe attivare la procedura di espropriazione per pubblica utilità di cui al D.P.R. n. 327/2001 per realizzare opere e attrezzature pubbliche di nuova previsione.

In via generale, lo strumento giuridico per acquisire aree private per realizzare opere pubbliche e/o di interesse pubblico resta, pertanto, l'espropriazione per pubblica utilità. Di conseguenza, il costo di acquisizione delle aree non può che coincidere con il valore dell'indennità di espropriazione che, ai sensi dell'art. 37 comma 1 del D.P.R.

UNITA' VALORIZZAZIONI E VALUTAZIONI

327 dell'8 giugno 2001 e s.m.i. " *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*" è pari al suo valore venale, ossia al suo valore di mercato.

Per determinare il valore venale di un'area urbana libera, ossia il suo più probabile valore di mercato, l'approccio estimativo più indicato è quello basato sul criterio a " *valore di costo*". Il valore dell'area coincide con il suo " **valore di trasformazione**", cioè con la differenza tra i ricavi ritraibili dalla vendita del prodotto finito della trasformazione (prezzi di vendita) e l'insieme dei costi, degli oneri e delle spese necessarie per realizzarlo, compreso il giusto profitto dell'imprenditore. Poiché tale differenza dipende dalla tipologia funzionale del prodotto finito (*residenziale, terziario, ecc.*), in quanto i prezzi di mercato degli immobili variano sensibilmente in relazione alla destinazione d'uso, si ritiene di assumere l'ipotesi base di un intervento di edilizia residenziale, ossia dell'intervento di trasformazione più remunerativo sul mercato immobiliare, in coerenza con il principio di indifferenza funzionale introdotto dal PGT 2019 che consente in astratto l'insediamento di funzioni residenziali, ove non sussistano limiti specifici.

Le ipotesi da assumere per l'impostazione di uno scenario-tipo di trasformazione edilizia devono tener conto della normativa sull'uso dei suoli come disciplinata dallo strumento urbanistico comunale. Elementi caratterizzanti del vigente PGT sul regime dei suoli sono:

- **Indice di Edificabilità Unico (ITu)** - Su tutto il territorio comunale compreso nel Tessuto Urbano Consolidato è assegnato un Indice di edificabilità territoriale unico, pari a 0,35 mq_{su}/mq a tutte le aree, compreso quelle a " *pertinenze indirette*", cioè alle aree destinate a servizi localizzati con vincolo preordinato all'esproprio.
- **Principio dell'indifferenza funzionale** - Su tutte le aree urbane edificabili, a meno di specifiche limitazioni dettate da particolari condizioni ambientali, l'indice di edificabilità genera diritti che possono essere destinati a qualsiasi tipologia di funzione urbana.

3. PROCEDIMENTO PER IL CALCOLO DEI VALORI VENALI DELLE AREE URBANE

Il procedimento estimativo per calcolare il valore di trasformazione di un'area urbana, ossia il suo più probabile valore di mercato, si fonda sui seguenti criteri:

- a) Individuazione di ambiti territoriali omogenei dal punto di vista dei prezzi degli immobili praticati dal mercato.
- b) Determinazione dell'incidenza del valore dell'area sul prezzo di vendita del costruito per ciascun ambito omogeneo.
- c) Determinazione dei valori venali delle aree e tabella dei valori di monetizzazione per zone omogenee.

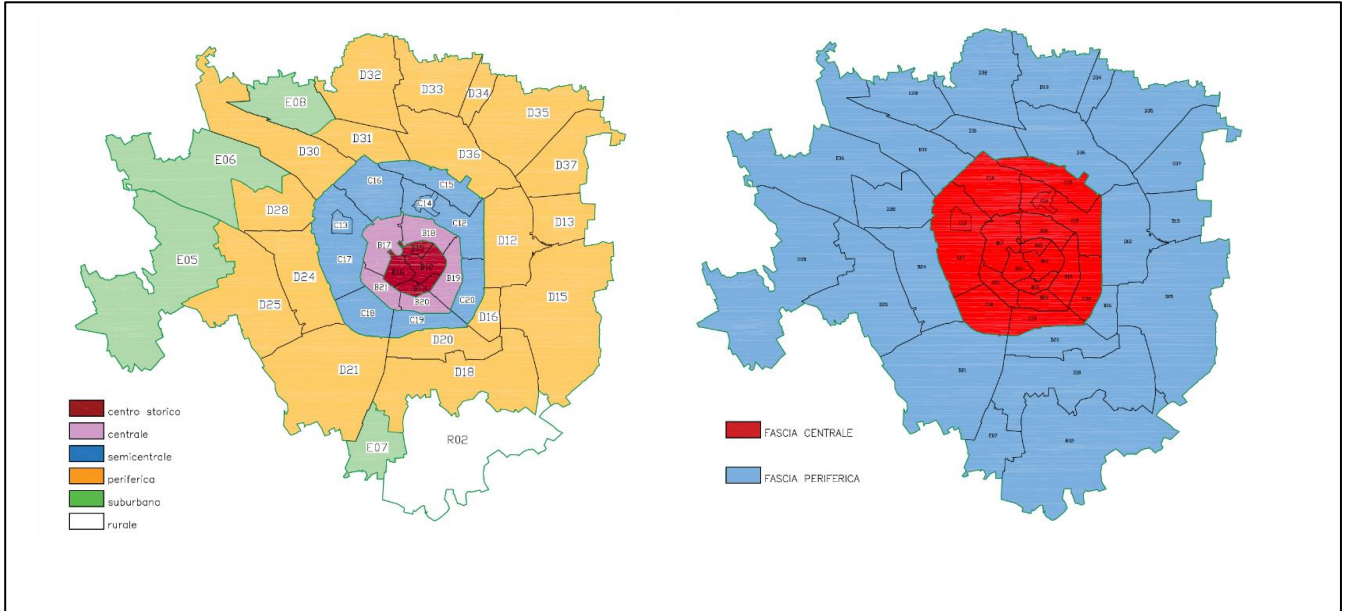
Individuazione degli ambiti territoriali omogenei

Anche se l'indice di edificabilità unico e l'indifferenza funzionale sono elementi che garantiscono una sostanziale omogeneità di potenziale edificatorio per tutte le aree del TUC, non ne consegue che il valore di tale potenziale sia uniforme su tutto il territorio comunale. Questo perché i prezzi di vendita degli immobili variano sensibilmente in relazione alle caratteristiche di ubicazione, di qualità dei servizi e di altri fattori ambientali e socio-economici. La monetizzazione di aree, in quanto alternativa alla cessione, richiede che il valore deve essere contestualizzato all'ambito di intervento, quindi è necessario determinare valori delle aree rispetto ad una preordinata suddivisione in zone omogenee del territorio comunale. Per l'individuazione delle zone omogenee, per caratteristiche immobiliari e ubicazione, si può fare riferimento agli studi degli organismi istituzionali nel settore immobiliare.

In coerenza con la perimetrazione adottata ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione, si prende a riferimento la suddivisione del territorio comunale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate in 41 zone omogenee. La suddivisione delle zone è di tipo territoriale: si parte dalle zone centrali (zone B) a quelle semicentrali (C) e periferiche (D). Ci sono poi zone suburbane (E) caratterizzate dalla più marcata distanza dal centro e da propaggini che si collegano alla prima fascia dell'hinterland milanese, e una zona rurale (R2) prevalentemente interessata da aree agricole del Parco Agricolo Sud Milano.

UNITA' VALORIZZAZIONI E VALUTAZIONI

Con delibera di consiglio comunale del 17/05/2023 n. 28 «*Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dello smaltimento rifiuti, dovuto per i titoli abilitativi di interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia*» le zone OMI sono state accorpate in due macro-aree (centrale – periferica)



Questa ripartizione ha un’incidenza sul valore delle aree in quanto, nell’ambito di un processo di trasformazione edilizia, i costi afferenti gli oneri di urbanizzazione sono più alti nella fascia centrale rispetto a quelli della fascia periferica. Poiché gli oneri di urbanizzazione rappresentano un “costo di trasformazione” che incide sul valore di un’area, ai fini del calcolo estimativo si dovrà tener conto anche di questa ulteriore ripartizione territoriale.

In linea di massima i prezzi di mercato hanno un andamento crescente dalle zone suburbane/periferiche a quelle centrali/semicentrali. Tuttavia, si osserva che in alcune zone semicentrali, oggetto di importanti interventi di riqualificazione urbanistica negli ultimi anni, i valori immobiliari hanno subito un sensibile incremento, in alcuni casi superiore a quello rilevato nel centro storico.

E’ quindi necessario individuare ambiti omogenei dal punto di vista immobiliare e per questo si prende a riferimento la suddivisione in fasce omogenee che la stessa Agenzia delle Entrate ha individuato con uno studio

macro-area	fascia	Zone omogenee
CENTRALE	Centro Storico	B12 - B13 - B15 - B16
	Centrale	B17 - B18 - B19 - B20 - B21
	Semicentrale	C12 - C13 - C14 - C15 - C16 - C17 - C18 - C19 - C20
PERIFERICA	Periferica	D10 - D12 - D13 - D15 - D16 - D18 - D20 - D21 - D24 - D25 - D28 - D30 - D31 - D32 - D33 - D34 - D35 - D36
	Suburbana	E5 - E6 - E7 - E8
	Rurale	R2

UNITA' VALORIZZAZIONI E VALUTAZIONI

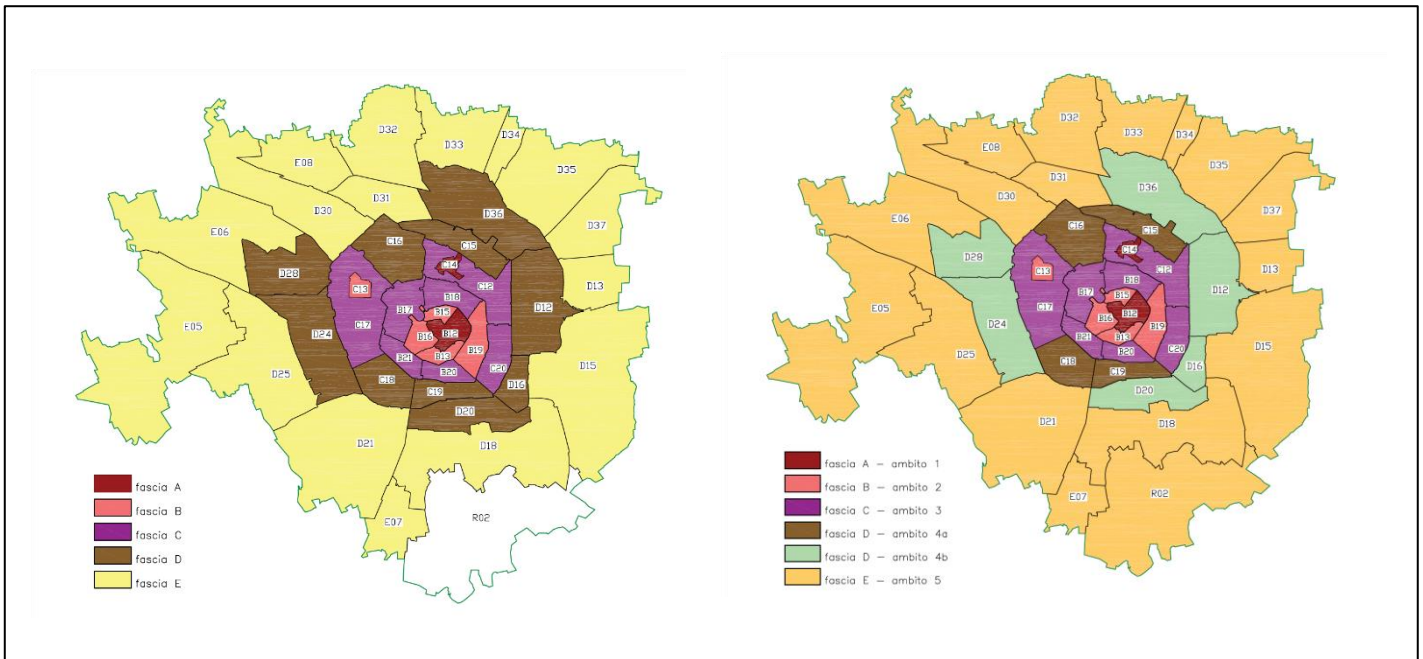
specifico¹ del 2015 sul valore delle aree a pertinenze indirette, assunto peraltro a base di riferimento nella determinazione del valore dei diritti edificatori da parte del Comune di Milano.

Da questo studio emerge che le 41 zone omogenee costituiscono 5 fasce di iso-valore immobiliare:

fascia di ISO-VALORE	Zone omogenee
A	B12 - C14
B	B13- B15 - B16 - B19 - C13
C	B17 - B18 - B20 - B21 - C12 - C17 - C20
D	C15 - C16 - C18 - C19 - D12- D16- D20- D24 - D28- D36
E	D10 - D13 - D15 - D18 - D21 - D25 - D30 - D31 - D32 -D33 - D34 - D35 - E5 - E6 - E7 - E8

La mappa è molto significativa perché rappresentativa della variazione dell'incidenza dei valori delle aree urbane sui prezzi di mercato degli edifici.

Dalle indicazioni sopra riportate si è ritenuto di poter suddividere il territorio comunale in 6 ambiti omogenei dal punto di vista del valore di incidenza delle aree sul prezzo degli immobili. Si tratta di ambiti che ricalcano le fasce di iso-valore dei diritti edificatori ad eccezione della fascia D che viene suddivisa in due sotto- ambiti (4a e 4b) in quanto uno ricade nella "fascia centrale" e l'altro nella "fascia periferica".



¹ «Relazione estimale relativa alla determinazione all'attualità del valore venale del diritto edificatorio trasferibile relativo all'indice unico pari a 0,35 mq/mqdi cui alle aree di pertinenza indiretta ai fini di una vendita mediante asta pubblica» Reg. Lff. AdE 0012507 del 14/05/2015

UNITA' VALORIZZAZIONI E VALUTAZIONI

TABELLA 1 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AMBITI E ZONE OMOGENEE

MACRO-AREA	FASCIA TERRITORIALE	FASCIA ISO-VALORE	Ambito omogeneo	Zone omogenee
CENTRALE	CENTRO STORICO	A	1	B12-C14
	CENTRALE	B	2	B13-B15-B16-B19-C13
	CENTRALE/SEMICENTRALE	C	3	B17-B18-B20-B21-C12-C17-C20
	SEMICENTRALE	D	4a	C15-C16-C18-C19
PERIFERICA	4b		D12-D16-D20-D24-D28-D36	
PERIFERICA	SUBURBANA/RURALE	E	5	D10-D13-D15-D18-D21-D25-D30-D31-D32-D33-D34-D35-E5-E6-E7-E8-R2

Determinazione dell'incidenza del costo dell'area per ambito omogeneo

L'incidenza del valore dell'area sul prezzo di vendita è pari alla differenza percentuale tra valore di costo dell'area e valore di ricavo del prodotto finito. Il valore di costo dell'area, è indicativa per quanto riguarda la rendita di posizione dell'immobile, in quanto a parità di altri costi di trasformazione, la differenza di prezzo sul mercato delle costruzioni dipende anche e soprattutto dalla collocazione urbana.

Si è ritenuto opportuno procedere ad individuare un valore unico per ciascun ambito omogeneo, ciascuno dei quali raggruppa un determinato numero di zone omogenee per collocazione urbana e caratteristiche immobiliari. Per ciascuno dei 6 ambiti omogenei individuati nella Tabella 1 è stato impostato un calcolo estimativo per individuare l'incidenza media percentuale del valore di costo dell'area sul prezzo finale di vendita dell'immobile realizzato-

Il criterio di stima per determinare tale incidenza si basa sulla metodologia a «valore di trasformazione». Mediante un procedimento misto (sintetico/analitico) di analisi dei ricavi ritraibili dopo la trasformazione edilizia dell'area, e dell'insieme dei costi/spese/oneri necessari (compreso l'utile/profitto dell'investitore) si determina il valore dell'area quale differenza attualizzata tra ricavi e costi, in funzione della durata prevista del processo edilizio. Il valore dell'area coincide, quindi, con il valore di trasformazione del bene e quindi rappresenta il più probabile prezzo accettato dal mercato per la sostenibilità di un'operazione immobiliare capace di determinare l'equivalenza tra i ricavi ritraibili, la totalità dei costi e il giusto e ordinario profitto atteso dall'investitore. Il rapporto tra il valore di trasformazione e l'insieme dei ricavi rappresenta l'incidenza del costo dell'area.

Scelta l'ipotesi di trasformazione che si caratterizza come l'operazione immobiliare ordinaria, senza finalità speculative, si considerano tutti i parametri di riferimento desunti dal mercato in via sintetica-comparativa (prezzi, tassi, costi) che sono considerati compatibili con il contesto urbano di riferimento e con le prospettive di evoluzione del mercato immobiliare. La durata del processo di trasformazione è fissata convenzionalmente in 4 anni e, di conseguenza, il valore complessivo attribuibile all'area viene opportunamente attualizzato per tener conto della diversa temporalità di esborso dei costi (durante il processo di trasformazione) e di introito dei ricavi (termine del processo).

I parametri economici adottati per l'elaborazione del calcolo estimativo sono stati assunti secondo i seguenti criteri:

RICAVI - Il prezzo di mercato delle superfici residenziali è riferito alla superficie commerciale, convenzionalmente ragguagliata alla superficie lorda urbanistica (SL) secondo un coefficiente che tiene conto del valore da attribuire anche a quelle superfici accessorie non computate ai fini urbanistici. I parcheggi, che non rientrano nel computo della SL, sono computati in misura pari alla dotazione minima prevista dalla normativa in materia di parcheggi pertinenziali (1/10 della volumetria urbanistica edificata)

I prezzi di vendita degli alloggi sono ricavati dalle medie dei valori medi dell'ultima pubblicazione disponibile delle quotazioni rilevate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2023. Le quotazioni dei box-auto, espresse in euro/mq, sono convertiti in prezzi in euro/box

UNITA' VALORIZZAZIONI E VALUTAZIONI

moltiplicando il valore medio per una superficie convenzionale pari a 14 mq/box. Il numero "convenzionale" dei box auto è ricavato tenendo conto che ad ogni posto auto/box corrisponde una superficie edificata pari a 27,5 mq, che tiene conto anche della quota parte delle superfici comuni quali corselli e rampe di accesso.

COSTI - Si riporta di seguito una sintesi delle voci di spesa e di oneri considerati per la determinazione dei costi di trasformazione e il cui dettaglio di calcolo è riportato nella tabella allegata.

Costi di costruzione - A partire dagli studi di settore, si determinano costi di costruzione tenendo conto delle caratteristiche del costruito in termini di consistenza delle superfici e dei volumi in gioco, dalla tipologia costruttiva e morfologica e dal grado di finitura e di dotazione impiantistica, delle variabili dovute all'ubicazione e alla sensibilità del sito.

Costi tecnici e spese accessorie - I costi tecnici accessori comprendono le seguenti voci: redazione progetti, direzione lavori, collaudi, indagini geologiche e di attività a supporto della progettazione; costi di demolizione/sistemazione area/bonifica: in questa voce rientrano le generiche opere di sistemazione dell'area fondiaria. Le spese accessorie riguardano le spese di commercializzazione e di gestione amministrativa del processo realizzativo. Il complesso dei costi e delle spese si valuta, nella prassi, in termini di incidenza percentuale sui costi di costruzione;

Oneri concessori - In questa voce rientrano gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, differenziati tra fascia centrale e fascia periferica, e il contributo sul costo di costruzione.

Oneri finanziari - Gli oneri finanziari sono valutati, convenzionalmente, pari agli oneri di pre-ammortamento su un debito pari al 60% dei costi totali dell'operazione. Il tasso di interesse è calcolato sulla base degli attuali indici Eurirs per prestiti di durata pari a 10 anni e di uno spread in linea con gli attuali tassi praticati dal sistema bancario per operazioni immobiliari.

Utile/profitto dell'investitore - La remunerazione attesa dell'investitore è, generalmente, calibrata sulla totalità dei costi di investimento, compreso il costo dell'area e dalle aspettative rispetto alla qualità dell'intervento.

Dalla differenza tra insieme di ricavi ritraibili e costi/oneri di trasformazione, attualizzato a 4 anni con un tasso di sconto in linea con l'andamento dell'inflazione, e depurato dei costi di trasferimento, si ricava il valore di costo dell'area.

L'incidenza del valore di costo dell'area sui ricavi ritraibili rappresenta il dato indicativo del valore venale di un'area urbana sul territorio comunale in funzione dei prezzi di mercato praticati per edilizia residenziale.

I dati di incidenza media ricavati risultano i seguenti:

TABELLA 2 - INDICI DI INCIDENZA DEL VALORE DELL'AREA PER AMBITI OMOGENEI

ambito omogeneo	1	2	3	4a	4b	5
<i>Valore unitario medio area (€/mq)</i>	2.068,13	1.551,06	1.278,23	876,74	727,66	355,30
Incidenza area (%) su prezzo vendita	44%	41%	38%	35%	34%	25%

Questi dati risultano coerenti con quanto si estrapola dal citato studio dell'Agenzia delle Entrate del 2015 dove, per ciascuna delle 40 zone OMI² era stato elaborato un analogo calcolo analitico estimativo. I dati dell'incidenza dell'area sui ricavi, indicano valori da 21% a 46%. Considerando l'aumento dei prezzi di vendita degli immobili e l'incremento dei costi delle materie e dei lavorati, entrambi particolarmente significativi negli ultimi tre anni, i valori di incidenza ottenuti risultano sostanzialmente coerenti con i valori di incidenza del 2015.

² La zona rurale R2 non è stata trattata in mancanza di rilevazioni significative dei prezzi degli immobili

UNITA' VALORIZZAZIONI E VALUTAZIONI**Calcolo dei valori venali di aree libere per zone omogenee**

Il valore convenzionale di un'area urbana per ciascuna delle 41 zone OMI sarà determinato dal prodotto dell'incidenza media dell'area per il valore medio del prezzo finale di vendita, come desunto dalle quotazioni di mercato della specifica zona OMI, secondo il seguente algoritmo:

$$Va = (R \cdot i) \cdot ITu$$

dove:

Va = valore unitario venale dell'area (€/mq)

R = valore dei ricavi ritraibili per mq di SL (€/mq_{SL}). Con riferimento quotazioni OMI – 2° semestre 2023, il valore di questo parametro è stato determinato quale somma del valore medio delle quotazioni del residenziale di nuova costruzione (**pr**) opportunamente convertito in euro /mq SL mediante incremento del 10%, e il valore della quota di parcheggio (**pb**), pari ad 3/10 del prezzo a metro quadrato del parcheggio.

$$R = pr \cdot 1,15 + pb \cdot 0,30$$

i = incidenza media dell'ambito di appartenenza (Tabella 2) del valore dell'area sul valore dei ricavi (%)

ITu = indice di edificabilità territoriale unico = 0,35 (mq_{SL}/mq)

Per definire il parametro che rappresenti il costo di acquisizione di aree da parte del Comune da destinare ad attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico e generale, dobbiamo equiparare tale costo al valore di esproprio, come stabilito dalla vigente normativa statale in materia. Con riferimento all'art. 37 comma 1 del D.P.R. 327 dell'8 giugno 2001 e s.m.i. " *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*" il valore dell'indennità di esproprio di un'area urbana corrisponde al suo valore venale, ossia al suo valore di mercato.

Il valore venale come sopra determinato deve considerarsi il valore minimo di acquisizione mediante esproprio di un'area urbana libera, a cui compete un indice di edificabilità territoriale pari a 0,35 mq_{SL}/mq, e non tiene pertanto conto dell'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

4. CRITERIO DI DETERMINAZIONE DELL'UTILITA' ECONOMICA CONSEGUITA

L'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione delle dotazioni territoriali deve essere rapportata allo specifico intervento edilizio da realizzare e alla quantità di SL di progetto eccedente l'indice territoriale unico o l'indice di edificabilità esistente.

L'utilità economica coincide con il profitto atteso dall'operazione immobiliare, convenzionalmente stimato pari al 50% del valore di costo dell'area. A partire dall'incidenza del valore dell'area sul ricavo ritraibile (i), già sopra determinato per ciascun ambito, si ricava che l'incidenza del profitto dato da (p) = (i) x 0,50.

Posto che tale incidenza è stata calcolata sull'ipotesi di trasformazione più remunerativa, ma che l'intervento edilizio può prevedere scenari di trasformazioni diversificati, si assume una quota dell'incidenza pari all'80%:

$$p' = p \times 0,80$$

Ne deriva che il valore unitario che rappresenta un valore di monetizzazione commisurato all'utilità economica conseguita dal privato per effetto della mancata cessione delle aree è pari a:

$$U = R \times p'$$

dove:

R= ricavo unitario ritraibile per mq di SL per ciascuna zona OMI

p' = incidenza del profitto dell'intervento edilizio per ambito omogeneo

Dal calcolo per tutte le 41 zone OMI si ricava che il valore di monetizzazione commisurato all'utilità economica risulta pari al valore minimo di acquisizione di area (M) incrementato del 14%.

UNITA' VALORIZZAZIONI E VALUTAZIONI

CONCLUSIONI

Dalle risultanze dei calcoli sopra esposti, per ciascuna delle 41 zone omogenee considerate sono stabiliti due valori. Il primo valore, pari al valore di acquisizione di un'area urbana libera con edificabilità legale di competenza, pari a 0,35 mqSL/mq; il secondo valore, ottenuto incrementando il valore minimo del 14%, tiene conto anche dell'utilità economica conseguita dal privato nei casi di incremento di SL.

Milano, 3 dicembre 2024

**Il Direttore di Area
Pianificazione Attuativa 2**
arch. Paolo Guido Riganti



PAOLO GUIDO
RIGANTI
COMUNE DI MILANO
Direttore
03.12.2024 10:16:52
UTC

**La Responsabile dell'Unità
Valorizzazioni e Valutazioni**
arch. Antonella Panzone



ANTONELLA PANZONE
COMUNE DI MILANO
Funzionario dei Servizi Tecnici
03.12.2024 10:08:05 UTC

ALLEGATI

1. Prospetto di calcolo del valore venale di esproprio per zone omogenee
2. Tabella valori di monetizzazione

ALLEGATO 1

PERIMETRAZIONE OMI			QUOTAZIONI RESIDENZIALE - BOX AUTO 2° SEM. 2023							PARAMETRI DI CALCOLO			CALCOLO VALORI UNITARI DELL' AREA URBANA			CALCOLO DEI VALORI MINIMI E MASSIMI DELLA MONETIZZAZIONE					
			alloggi			parcheggi				BOX AUTO	ALLOGGI	PARCHEGGI	PREZZO - RICAVO	VALORE DIRITTO DI PERTINENZA		VALORE min AREA	VALORE MINIMO	inc. profitto	utilità	VALORE MASSIMO	incremento
			a	b	c=(a+b)/2	d	e	f=(d+e)/2	g = f x 14	H= c x 1,1	I= g/27,5	L = H + 0,3 I	m	N = L x m	O = N x 0,35	M = O	P= profitto	quota parte	M'		
			min	max	media	min	max	media	valore medio	prezzo a mq SL	prezzo a mq parch	prezzo a mq SL	incidenza	diritto edificatorio	a mq di terreno	da ITU	50% incidenza area	q = % di p	M' = L x q	inc= M'/M	
			€/mqcomm	€/mqcomm	€/mqcomm	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mqSL	€/mq	€/mqSL edificabile	%	€/mqSL	€/mq AREA	€/mq	%	%	€/mq	%	
CENTRALE	FASCIA A	ambito 1	B12	10000	13200	11.600	4400	6500	5450	76.300	12.760,00	2.774,55	13.592,36	44%	5.980,64	2.093,22	2.093,22	22,00%	17,60%	2.392,26	14%
			C14	9700	14500	12.100	2200	3300	2750	38.500	13.310,00	1.400,00	13.730,00	44%	6.041,20	2.114,42	2.114,42	22,00%	17,60%	2.416,48	14%
	FASCIA B	ambito 2	B13	6900	9000	7.950	2750	4000	3375	47.250	8.745,00	1.718,18	9.260,45	41%	3.796,79	1.328,88	1.328,88	20,50%	16,40%	1.518,71	14%
			B15	9100	13500	11.300	3700	4900	4300	60.200	12.430,00	2.189,09	13.086,73	41%	5.365,56	1.877,95	1.877,95	20,50%	16,40%	2.146,22	14%
			B16	8600	10400	9.500	3500	5200	4350	60.900	10.450,00	2.214,55	11.114,36	41%	4.556,89	1.594,91	1.594,91	20,50%	16,40%	1.822,76	14%
			B19	8200	10000	9.100	2900	4500	3700	51.800	10.010,00	1.883,64	10.575,09	41%	4.335,79	1.517,53	1.517,53	20,50%	16,40%	1.734,31	14%
			C13	9400	12000	10.700	2500	3400	2950	41.300	11.770,00	1.501,82	12.220,55	41%	5.010,42	1.753,65	1.753,65	20,50%	16,40%	2.004,17	14%
			B17	7600	10700	9.150	2500	3800	3150	44.100	10.065,00	1.603,64	10.546,09	38%	4.007,51	1.402,63	1.402,63	19,00%	15,20%	1.603,01	14%
	FASCIA C	ambito 3	B18	8100	11000	9.550	3300	4700	4000	56.000	10.505,00	2.036,36	11.115,91	38%	4.224,05	1.478,42	1.478,42	19,00%	15,20%	1.689,62	14%
			B20	7100	9200	8.150	2850	3800	3325	46.550	8.965,00	1.692,73	9.472,82	38%	3.599,67	1.259,88	1.259,88	19,00%	15,20%	1.439,87	14%
			B21	6600	8500	7.550	2200	3300	2750	38.500	8.305,00	1.400,00	8.725,00	38%	3.315,50	1.160,43	1.160,43	19,00%	15,20%	1.326,20	14%
			C12	7000	8900	7.950	2500	3600	3050	42.700	8.745,00	1.552,73	9.210,82	38%	3.500,11	1.225,04	1.225,04	19,00%	15,20%	1.400,04	14%
			C17	6300	9000	7.650	2400	3700	3050	42.700	8.415,00	1.552,73	8.880,82	38%	3.374,71	1.181,15	1.181,15	19,00%	15,20%	1.349,88	14%
			C20	6000	8300	7.150	2000	3300	2650	37.100	7.865,00	1.349,09	8.269,73	38%	3.142,50	1.099,87	1.099,87	19,00%	15,20%	1.257,00	14%
FASCIA D	ambito 4a	C15	5200	6700	5.950	1600	2500	2050	28.700	6.545,00	1.043,64	6.858,09	35%	2.400,33	840,12	840,12	17,50%	14,00%	960,13	14%	
		C16	5300	7800	6.550	1900	3100	2500	35.000	7.205,00	1.272,73	7.586,82	35%	2.655,39	929,39	929,39	17,50%	14,00%	1.062,15	14%	
		C18	5800	7800	6.800	2000	3300	2650	37.100	7.480,00	1.349,09	7.884,73	35%	2.759,65	965,88	965,88	17,50%	14,00%	1.103,86	14%	
	ambito 4b	C19	5300	7000	6.150	1600	2700	2150	30.100	6.765,00	1.094,55	7.093,36	35%	2.482,68	868,94	868,94	17,50%	14,00%	993,07	14%	
		D12	5500	7500	6.500	1950	3200	2575	36.050	7.150,00	1.310,91	7.543,27	34%	2.564,71	897,65	897,65	17,00%	13,60%	1.025,89	14%	
		D16	4200	6100	5.150	1600	2600	2100	29.400	5.665,00	1.069,09	5.985,73	34%	2.035,15	712,30	712,30	17,00%	13,60%	814,06	14%	
PERIFERICA	FASCIA E	ambito 5	D20	4100	5500	4.800	1300	2100	1700	23.800	5.280,00	865,45	5.539,64	34%	1.883,48	659,22	659,22	17,00%	13,60%	753,39	14%
			D24	4400	6300	5.350	1600	2500	2050	28.700	5.885,00	1.043,64	6.198,09	34%	2.107,35	737,57	737,57	17,00%	13,60%	842,94	14%
			D28	4000	4900	4.450	1500	2100	1800	25.200	4.895,00	916,36	5.169,91	34%	1.757,77	615,22	615,22	17,00%	13,60%	703,11	14%
			D36	4400	6000	5.200	1600	2400	2000	28.000	5.720,00	1.018,18	6.025,45	34%	2.048,65	717,03	717,03	17,00%	13,60%	819,46	14%
			D10	3800	4600	4.200	1300	2200	1750	24.500	4.620,00	890,91	4.887,27	25%	1.221,82	427,64	427,64	12,50%	10,00%	488,73	14%
			D13	3800	4600	4.200	1350	2000	1675	23.450	4.620,00	852,73	4.875,82	25%	1.218,95	426,63	426,63	12,50%	10,00%	487,58	14%
	FASCIA E	ambito 5	D15	3600	4300	3.950	1250	1900	1575	22.050	4.345,00	801,82	4.585,55	25%	1.146,39	401,24	401,24	12,50%	10,00%	458,55	14%
			D18	3500	4900	4.200	1300	2300	1800	25.200	4.620,00	916,36	4.894,91	25%	1.223,73	428,30	428,30	12,50%	10,00%	489,49	14%
			D21	3800	4800	4.300	1100	2000	1550	21.700	4.730,00	789,09	4.966,73	25%	1.241,68	434,59	434,59	12,50%	10,00%	496,67	14%
			D25	3500	4300	3.900	1500	2100	1800	25.200	4.290,00	916,36	4.564,91	25%	1.141,23	399,43	399,43	12,50%	10,00%	456,49	14%
			D30	3600	5000	4.300	1450	2200	1825	25.550	4.730,00	929,09	5.008,73	25%	1.252,18	438,26	438,26	12,50%	10,00%	500,87	14%
			D31	4000	5000	4.500	1150	1700	1425	19.950	4.950,00	725,45	5.167,64	25%	1.291,91	452,17	452,17	12,50%	10,00%	516,76	14%
			D32	2800	4200	3.500	1100	1800	1450	20.300	3.850,00	738,18	4.071,45	25%	1.017,86	356,25	356,25	12,50%	10,00%	407,15	14%
			D33	3800	4300	4.050	1050	1600	1325	18.550	4.455,00	674,55	4.657,36	25%	1.164,34	407,52	407,52	12,50%	10,00%	465,74	14%
D34	3800	4700	4.250	1100	1600	1350	18.900	4.675,00	687,27	4.881,18	25%	1.220,30	427,10	427,10	12,50%	10,00%	488,12	14%			
D35	3900	4700	4.300	1400	2100	1750	24.500	4.730,00	890,91	4.997,27	25%	1.249,32	437,26	437,26	12,50%	10,00%	499,73	14%			
E5	2900	3600	3.250	1050	1600	1325	18.550	3.575,00	674,55	3.777,36	25%	944,34	330,52	330,52	12,50%	10,00%	377,74	14%			
E6	2950	3700	3.325	1000	1650	1325	18.550	3.657,50	674,55	3.859,86	25%	964,97	337,74	337,74	12,50%	10,00%	385,99	14%			
E7	2400	2700	2.550	750	1200	975	16.800	2.970,00	610,91	3.153,27	25%	788,32	275,91	275,91	12,50%	10,00%	315,33	14%			
E8	2350	3000	2.675	1000	1300	1150	18.200	3.300,00	661,82	3.498,55	25%	874,64	306,12	306,12	12,50%	10,00%	349,85	14%			
R2	fascia R2 -assimilata alla zona limitrofa E7											788,32	275,91	275,91	12,50%	10,00%	315,33	14%			

Responsabile Unità
Valorizzazioni e Valutazioni
arch. Antonella Panzone

Direttore Area
Pianificazione Attuativa 2
arch. Paolo Guido Riganti

ANTONELLA
PANZONE
COMUNE DI
MILANO
Funziario
dei Servizi
Tecnici
03.12.2024
09:08:07
UTC

TABELLA DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE

ALLEGATO 2

VALORI DI MONETIZZAZIONE - 2024		VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
zona		€/mq	€/mq
B12	Duomo, San Babila, Montenapoleone, Missori	2.093,22	2.392,26
C14	Porta Nuova	2.114,42	2.416,48
B13	Università Statale, San Lorenzo	1.328,88	1.518,71
B15	Brera	1.877,95	2.146,22
B16	Sant'Ambrogio, Cadorna, via Dante	1.594,91	1.822,76
B19	Venezia, Porta Vittoria, Porta Romana	1.517,53	1.734,31
C13	City Life	1.753,65	2.004,17
B17	Parco Sempione, Arco della Pace, Corso Magenta	1.402,63	1.603,01
B18	Turati, Moscova, Corso Venezia	1.478,42	1.689,62
B20	Porta Ticinese, Porta Romana	1.259,88	1.439,87
B21	Porta Ticinese, Porta Genova, via San Vittore	1.160,43	1.326,20
C12	Pisani, Regina Giovanna, Buenos Aires	1.225,04	1.400,04
C17	Sempione, Pagano, Washington	1.181,15	1.349,88
C20	Libia, XXII Marzo, Indipendenza	1.099,87	1.257,00
C15	Stazione Centrale, via Stelvio	840,12	960,13
C16	Cenisio, Farini, Sarpi	929,39	1.062,15
C18	Solari, Porta Genova, Ascanio Sforza	965,88	1.103,86
C19	Tabacchi, Sarfatti, Crema	868,94	993,07
D12	Piola, Argonne, Corsica	897,65	1.025,89
D16	Tito Livio, Tertulliano, Longanesi	712,30	814,06
D20	Ortles, Spadolini, Bazzi	659,22	753,39
D24	Segesta, Aretusa, Vespri Siciliani	737,57	842,94
D28	Ippodromo, Caprilli, Monte Stella	615,22	703,11
D36	Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo	717,03	819,46
D10	Parco Lambro, Feltre, Udine	427,64	488,73
D13	Lambrate, Rubattino, Rombon	426,63	487,58
D15	Forlanini, Mecenate, Ortomercato, Santa Giulia	401,24	458,55
D18	Marocchetti, Vigentino, Chiesa Rossa	428,30	489,49
D21	Barona, Famagosta, Faenza	434,59	496,67
D25	Lorenteggio, Inganni, Bisceglie, San Carlo Borromeo	399,43	456,49
D30	Musocco, Certosa, EXPO, Cascina Merlata	438,26	500,87
D31	Bovisa, Bausan, Imbonati	452,17	516,76
D32	Bovisasca, Affori, P. Rossi, Comasina	356,25	407,15
D33	Niguarda, Bignami, Parco Nord	407,52	465,74
D34	Sarca, Bicocca	427,10	488,12
D35	Monza, Crescenzago, Gorla, Quartiere Adriano	437,26	499,73
E5	Baggio, Quinto Romano, Muggiano	330,52	377,74
E6	Gallaratese, Lampugnano, Parco Trenno, Bonola	337,74	385,99
E7	Missaglia, Gratosoglio	275,91	315,33
E8	Quarto Oggiaro, Sacco	306,12	349,85
R2	Ronchetto, Chiaravalle, Ripamonti	275,91	315,33

Responsabile Unità
Valorizzazioni e Valutazioni
arch. Antonella Panzone



Direttore Area
Pianificazione Attuativa 2
arch. Paolo Guido Riganti



PAOLO GUIDO RIGANTI
COMUNE DI MILANO
Direttore
03.12.2024 09:24:07
UTC