

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

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