

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

**Area Pianificazione Attuativa 2**

OGGETTO

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.

Responsabile Procedimento L.241/1990 : *Riganti Paolo Guido - Area Pianificazione Attuativa 2*

## IL DIRETTORE (Area Pianificazione Attuativa 2)

### PREMESSE

#### **Vista:**

- la Disposizione di servizio n. 9/2024 a firma congiunta del Direttore Centrale della Direzione Rigenerazione Urbana e del Direttore dell'Unità Specialistica Attuazione diretta del PGT e SUE, con la quale, *“considerato che ad oggi non è ancora stata approvata la Delibera che riporti il calcolo aggiornato della quantificazione per ciascuna area di intervento OMI del valore di acquisizione di altre aree in luogo della cessione (ai fini della quantificazione dei valori di monetizzazione ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/05)”*, è stata demandata all'Agenzia delle Entrate la quantificazione del valore di monetizzazione per i casi complessi di titoli convenzionati e di pianificazione attuativa, mentre l'Unità Valorizzazioni e Valutazioni dell'Area Pianificazione Attuativa 2 è stata investita del compito di quantificare il suddetto valore di monetizzazione parametrato *“all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree”* con riferimento sia agli *“interventi edilizi diretti da rilasciare o comunque assentire”* sia a *“tutti i titoli autocertificati o autodeterminati dal proponente”*;

#### **Considerato che:**

- ai sensi dell'art. 46 della l.r. n. 12/2005, *“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”*;
- anche in presenza di interventi diversi dai piani attuativi (es. permessi di costruire convenzionati o mutamenti di destinazione d'uso) che generino fabbisogno in termini di opere di urbanizzazione, la medesima normativa regionale ha previsto meccanismi di reperimento di aree, anche attraverso cessioni di altre aree o immobili idonei nel territorio comunale, ovvero - laddove l'acquisizione non sia possibile o opportuna - la corresponsione da parte dell'operatore di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire;
- nel caso di cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 42, comma 5, della l.r. n. 12/2005 è infine prevista la possibilità di monetizzare le aree da cedere a titolo di conguaglio;

#### **Rilevato che:**

- la monetizzazione della mancata cessione di aree per dotazioni territoriali a servizi risulta consentita allorché 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 palesato dal succitato art. 46 e chiarito anche dalla più recente giurisprudenza, la monetizzazione, quale meccanismo alternativo alla cessione delle aree, è un beneficio di carattere eccezionale espressione di una valutazione discrezionale del Comune, che si concretizza in una misura di favore per il richiedente un titolo edilizio nel caso in cui l'attuazione della trasformazione edilizia non consentirebbe il reperimento di aree a standard di adeguata estensione e localizzazione e che consente di indirizzare l'investimento delle risorse così acquisite dall'Amministrazione comunale verso le scelte programmatiche dalla stessa operate, sia in termini di acquisizione di aree sia in termini di esecuzione di opere pubbliche e di interesse generale;

#### **Dato atto che:**

- l'Amministrazione comunale ha da tempo avviato l'iter istruttorio funzionale alla individuazione dei criteri di monetizzazione della mancata cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale;
- come precisato dalla citata Disposizione di servizio n. 9/2024, sino alla approvazione della relativa deliberazione, *“non è disponibile un riferimento certo ed aggiornato, dovendosi considerare non più applicabili i riferimenti della precedente deliberazione”*;
- al fine di dare immediata attuazione alla Disposizione di servizio in parola, allo stato è possibile fornire il criterio di monetizzazione di cui all'art. 46, comma 1, lett. a), della l.r. n. 12/2005, quale parametro minimo inderogabile coincidente con il valore di acquisizione tramite esproprio di aree libere, tratto dall'iter istruttorio della menzionata deliberazione;
- in particolare, l'Unità Valorizzazioni e Valutazioni dell'Area Pianificazione Attuativa 2 ha proceduto ad elaborare uno studio estimativo funzionale ad individuare il valore minimo di esproprio di aree urbane con edificabilità pari all'indice territoriale unico  $IT = 0,35 \text{ mq/mq}$  per ciascuna delle 41 zone omogenee di rilevazione dei prezzi di mercato degli immobili sulla base della suddivisione in zone omogenee operata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, secondo quanto meglio illustrato nella Relazione tecnica allegata sub A e negli elaborati alla stessa annessi sub 1 e 2;
- tale valore può essere direttamente utilizzato per la monetizzazione della mancata cessione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in caso di interventi edilizi che comportino cambio di destinazione d'uso senza incremento di SL, ove ai sensi dell'art. 42, comma 5, della l.r. n. 12/2005 è previsto il conguaglio di tali aree, anche tramite monetizzazione;

#### **Rilevato infine che:**

- per quanto riguarda il parametro riferito alla utilità economica derivante dalla mancata cessione delle aree per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi, di cui al menzionato art. 46 della l.r. n. 12/2005, la relativa valutazione presuppone lo svolgimento di una complessa ed articolata procedura istruttorio, incentrata sull'esame del singolo progetto edilizio proposto e finalizzata ad individuare le possibili soluzioni tecniche alternative, così da poter valutare la reale utilità sotto il profilo progettuale conseguita dall'operatore per effetto della mancata cessione delle aree dovute - analisi di competenza degli uffici responsabili dell'istruttoria edilizia e urbanistica - e quindi procedere alla determinazione della corrispondente utilità economica, fermo restando il sopra citato valore minimo coincidente con il costo di acquisizione mediante esproprio delle aree;

#### **Richiamata**

quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento la Relazione Tecnica (e relativi allegati)

redatta a cura dall'Unità Valorizzazioni e Valutazioni dell'Area Pianificazione Attuativa 2, nella quale è stato ricostruito il procedimento estimativo ed esplicitato il valore minimo di acquisizione delle aree urbane quale valore di esproprio ai sensi dell'art. 37, comma 1, del d.P.R. n. 327/2001, coincidente con il valore venale delle stesse, da applicarsi in caso di monetizzazione della mancata cessione delle aree dovute per il soddisfacimento della dotazione territoriale a servizi.

### VISTO

- ✓ Gli articoli 107, 153 c. 5, 183 e 191 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267;
- ✓ l'art. 37 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità";
- ✓ la L.R. 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio";
- ✓ la Disposizione di servizio n. 9 del 12 novembre 2024;

### DETERMINA

1. di approvare, nei termini risultanti dalla Relazione tecnica allegata *sub* A e negli elaborati alla stessa annessi *sub* 1 e 2, i criteri per la determinazione del valore minimo di monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi corrispondenti al costo di acquisizione mediante esproprio di un'area urbana libera, quale valore minimo applicabile, sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Tali valori non tengono conto dell'utilità economica derivante dalla monetizzazione e possono essere utilizzati per i soli casi di conguaglio della dotazione di aree richiesto da cambi di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 42, comma 5, della l.r. n. 12/2005, laddove non sia previsto incremento della SL esistente;
2. di stabilire che i valori riportati nella tabella saranno oggetto di aggiornamento a dicembre del presente anno, con atto dirigenziale, sulla scorta delle quotazioni di mercato ultime pubblicate dall'OMI;
3. di stabilire che, al di fuori dell'ipotesi stabilita all'ultimo capoverso del precedente punto 1 nonché dei casi demandati dalla medesima Disposizione di servizio n. 9/24 all'Agenzia delle Entrate, ai fini della quantificazione economica dell'utilità conseguita dall'operatore per la mancata cessione di aree da parte dell'Unità Valorizzazioni e Valutazioni, dovrà essere prodotta da parte degli uffici competenti all'istruttoria edilizia e urbanistica dell'intervento, apposita relazione che individui la tipologia e le caratteristiche dell'utilità da valutare;
4. di trasmettere il presente atto a tutte le Direzioni di Area della Direzione Rigenerazione Urbana.

IL DIRETTORE (Area Pianificazione Attuativa 2)  
Paolo Guido Riganti (Dirigente Adottante)

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire <sup>1</sup>, archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

---

1 L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento

1. RELAZIONE\_TECNICA\_\_13\_11\_2024-signed\_signed.pdf
2. ALLEGATO\_1-signed\_signed.pdf
3. ALLEGATO\_2-signed\_signed.pdf



**UNITA' VALORIZZAZIONI E VALUTAZIONI****RELAZIONE TECNICA**

**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 LR 12/2005.**

**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*

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 (quindi pari) all'utilità economica conseguita dal privato attuatore per effetto della mancata cessione, ovvero al valore di mercato delle aree edificabili che, grazie alla monetizzazione, restano nella disponibilità del soggetto attuatore. 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, quindi, 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 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*

**UNITA' VALORIZZAZIONI E VALUTAZIONI**

*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.

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

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. 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<sub>s</sub>/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.

**UNITA' VALORIZZAZIONI E VALUTAZIONI****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:

- Individuazione di ambiti territoriali omogenei dal punto di vista dei prezzi degli immobili praticati dal mercato.
- Determinazione dell'incidenza del valore dell'area sul prezzo di vendita del costruito per ciascun ambito omogeneo.
- 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

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

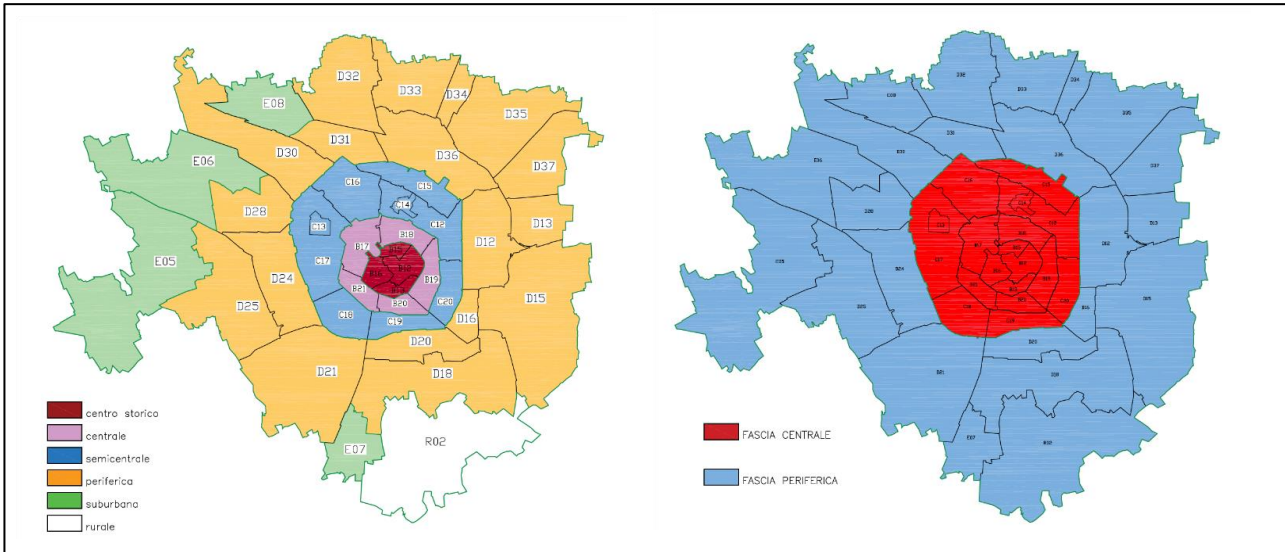
La suddivisione delle zone è di tipo territoriale: si parte dalle zone centrali (zone B) a quelle semicentrali (C) e periferiche (D). Ci sono poi zone suburbane (E) caratterizzate dalla più marcata distanza dal centro e da propaggini che si collegano alla prima fascia dell'hinterland milanese, e una zona rurale (R2) prevalentemente interessata da aree agricole del Parco Agricolo Sud Milano.

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.



**UNITA' VALORIZZAZIONI E VALUTAZIONI**



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 specifico<sup>1</sup> 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
<b>A</b>	B12 - C14
<b>B</b>	B13 - B15 - B16 - B19 - C13
<b>C</b>	B17 - B18 - B20 - B21 - C12 - C17 - C20
<b>D</b>	C15 - C16 - C18 - C19 - D12 - D16 - D20 - D24 - D28 - D36
<b>E</b>	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.

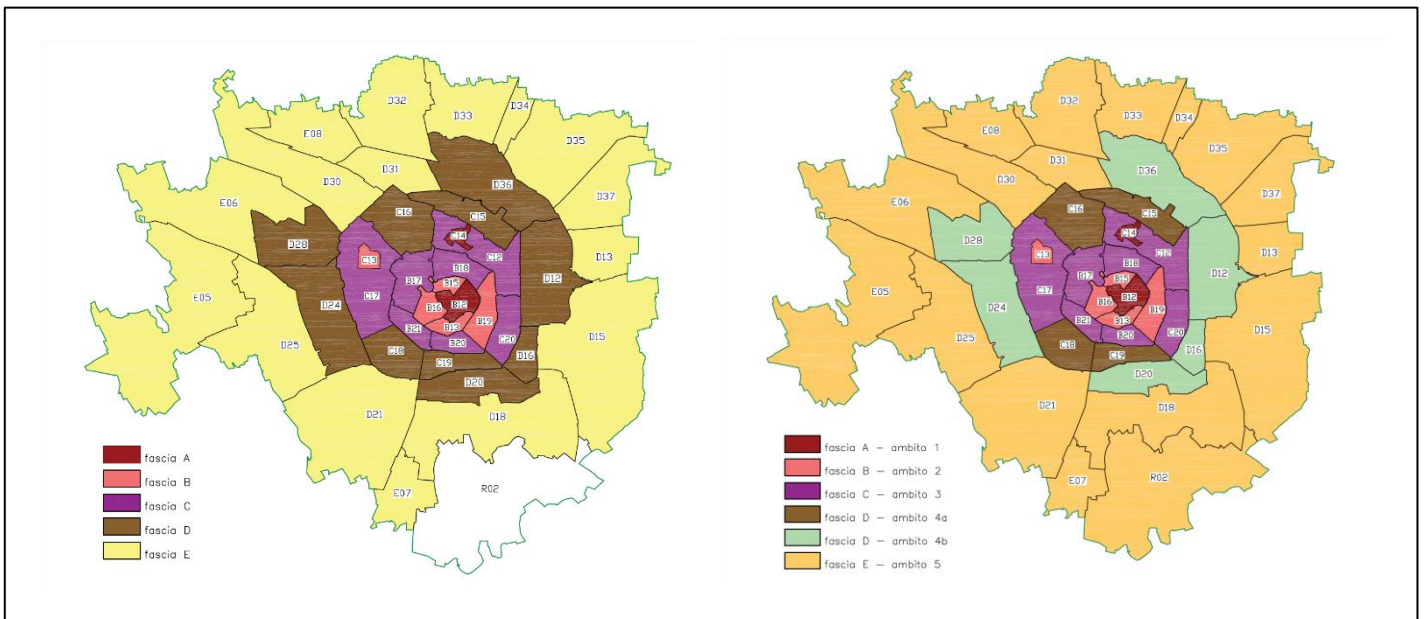
Dalle indicazioni sopra riportate si è ritenuto di poter suddividere il territorio comunale in 6 ambiti omogenei dal punto di vista del valore di incidenza delle aree sul prezzo degli immobili. Si tratta di ambiti che ricalcano le fasce di iso-valore dei diritti edificatori ad eccezione della fascia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

<sup>1</sup> «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. Uff. 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

**UNITA' VALORIZZAZIONI E VALUTAZIONI**

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 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.

**UNITA' VALORIZZAZIONI E VALUTAZIONI**

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
Valore unitario medio area (€/mq)	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 OMI<sup>2</sup> 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.

**Criteri per la determinazione 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<sub>SL</sub>). 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<sub>SL</sub>/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<sub>SL</sub>/mq, e non tiene pertanto conto dell'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

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

**UNITA' VALORIZZAZIONI E VALUTAZIONI**

**Determinazione dei valori minimi di acquisizione di aree urbane**

Dalle risultanze dei calcoli sopra esposti, per ciascuna delle 41 zone omogenee considerate è stato determinato il valore venale di un'area libera considerando l'edificabilità legale di competenza, pari a 0,35 mqSL/mq come da tabelle allegate.

Milano, 13 novembre 2024

**Il Direttore di Area  
Pianificazione Attuativa 2**  
arch. Paolo Guido Ricanti  
  
COMUNE DI MILANO  
Direttore  
13.11.2024 11:05:26 UTC

**La Responsabile dell'Unità  
Valorizzazioni e Valutazioni**  
arch. Antonella Panzone  
  
ANTONELLA PANZONE  
COMUNE DI MILANO  
Funzionaria dei Servizi  
Tecnici  
13.11.2024 11:12:39  
UTC

**ALLEGATI**

1. Prospetto di calcolo del valore venale e valore di esproprio delle aree
2. Tabella valori minimi di acquisizione delle aree



PROSPETTO DI CALCOLO DEL VALORE VENALE DELLE AREE E VALORE DI ESPROPRIO PER ZONE OMOGENEE

ALLEGATO 1

PERIMETRAZIONE OMI			QUOTAZIONI RESIDENZIALE - BOX AUTO 2° SEM. 2023							PARAMETRI DI CALCOLO			CALCOLO DEL VALORE DI ESPROPRIO - art. 37 comma 1 DPR 327/2001				
			alloggi			parcheggi		BOX AUTO		ALLOGGI	PARCHEGGI	PREZZO - RICAVO	VALORE DIRITTO DI PERTINENZA	VALORE min AREA	VALORE MINIMO		
			a	b	c=(a+b)/2	d	e	f=(d+e)/2	g = f x 14	H= c x 1,1	l= g/27,5	L = H + 0,3 l	m	N = L x m	O = N x 0,35	V min = O	
			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	
			€/mqcomm	€/mqcomm	€/mqcomm	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mqSL	€/mq	€/mqSL edificabile	%	€/mqSL	€/mq AREA	€/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
			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
	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
			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
			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
			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
			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
			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
	FASCIA C	ambito 3	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
			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
			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
			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
			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
			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
	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
			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
			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
			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
	FASCIA D	ambito 4b	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
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	
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	
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	
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	
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	
PERIFERICA	FASCIA E	ambito 5	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
			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
			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
			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
			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
			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
			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
			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
			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
			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
			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
			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
			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
			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
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			
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			
R2	fascia R2 -assimilata alla zona limitrofa E7											788,32	275,91	275,91			

Responsabile Unità  
Valorizzazioni e Valutazioni  
arch. Antonella Panzone



Direttore di Area  
Pianificazione Attuativa 2  
arch. Paolo Guido Riganti

TABELLA DEI VALORI MINIMI DI ACQUISIZIONE AREA

ALLEGATO 2

VALORI ANNO 2024		VALORE MINIMO
zona	denominazione	€/mq
<b>B12</b>	<i>Duomo, San Babila, Montenapoleone, Missori</i>	2.093,22
<b>C14</b>	<i>Porta Nuova</i>	2.114,42
<b>B13</b>	<i>Università Statale, San Lorenzo</i>	1.328,88
<b>B15</b>	<i>Brera</i>	1.877,95
<b>B16</b>	<i>Sant'Ambrogio, Cadorna, v ia Dante</i>	1.594,91
<b>B19</b>	<i>Venezia, Porta Vittoria, Porta Romana</i>	1.517,53
<b>C13</b>	<i>City Life</i>	1.753,65
<b>B17</b>	<i>Parco Sempione, Arco della Pace, Corso Magenta</i>	1.402,63
<b>B18</b>	<i>Turati, Moscovia, Corso Venezia</i>	1.478,42
<b>B20</b>	<i>Porta Ticinese, Porta Romana</i>	1.259,88
<b>B21</b>	<i>Porta Ticinese, Porta Genova, via San Vittore</i>	1.160,43
<b>C12</b>	<i>Pisani, Regina Giovanna, Buenos Aires</i>	1.225,04
<b>C17</b>	<i>Sempione, Pagano, Washington</i>	1.181,15
<b>C20</b>	<i>Libia , XXII Marzo, Indipendenza</i>	1.099,87
<b>C15</b>	<i>Stazione Centrale, via Stelvio</i>	840,12
<b>C16</b>	<i>Cenisio, Farini, Sarpi</i>	929,39
<b>C18</b>	<i>Solari, Porta Genova, Ascanio Sforza</i>	965,88
<b>C19</b>	<i>Tabacchi, Sarfatti, Crema</i>	868,94
<b>D12</b>	<i>Piola, Argonne, Corsica</i>	897,65
<b>D16</b>	<i>Tito Livio, Tertulliano, Longanesi</i>	712,30
<b>D20</b>	<i>Ortles, Spadolini, Bazzi</i>	659,22
<b>D24</b>	<i>Segesta, Aretusa, Vespri Siciliani</i>	737,57
<b>D28</b>	<i>Ippodromo, Caprilli, Monte Stella</i>	615,22
<b>D36</b>	<i>Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo</i>	717,03
<b>D10</b>	<i>Parco Lambro, Feltre, Udine</i>	427,64
<b>D13</b>	<i>Lambrate, Rubattino, Rombon</i>	426,63
<b>D15</b>	<i>Forlanini, Mecenate, Ortomercato, Santa Giulia</i>	401,24
<b>D18</b>	<i>Marocchetti, Vigentino, Chiesa Rossa</i>	428,30
<b>D21</b>	<i>Barona, Famagosta, Faenza</i>	434,59
<b>D25</b>	<i>Lorenteggio, Inganni, Bisceglie, San Carlo Borromeo</i>	399,43
<b>D30</b>	<i>Musocco, Certosa, EXPO, Cascina Merlata</i>	438,26
<b>D31</b>	<i>Bovisa, Bausan, Imbonati</i>	452,17
<b>D32</b>	<i>Bovisasca, Affori, P.Rossi, Comasina</i>	356,25
<b>D33</b>	<i>Niguarda, Bignami, Parco Nord</i>	407,52
<b>D34</b>	<i>Sarca, Bicocca</i>	427,10
<b>D35</b>	<i>Monza, Crescenzago, Gorla, Quartiere Adriano</i>	437,26
<b>E5</b>	<i>Baggio, Quinto Romano, Muggiano</i>	330,52
<b>E6</b>	<i>Gallaratese, Lampugnano, Parco Trenno, Bonola</i>	337,74
<b>E7</b>	<i>Missaglia, Gratosoglio</i>	275,91
<b>E8</b>	<i>Quarto Oggiaro, Sacco</i>	306,12
<b>R2</b>	<i>Ronchetto, Chiaravalle, Ripamonti</i>	275,91

Responsabile Unità  
Valorizzazioni e Valutazioni  
arch. Antonella Panzone

Direttore di Area  
Pianificazione Attuativa 2  
arch. Paolo Guido Riganti

ANTONELLA  
PANZONE  
COMUNE DI  
MILANO  
Funzionaria dei  
Servizi Tecnici  
13.11.2024

PAOLO GUIDO RIGANTI  
COMUNE DI MILANO  
Direttore  
13.11.2024 11:06:18  
UTC