
ESTRATTO DEL VERBALE DI SEDUTA**SETT. URBANISTICA E PIANO REGOLATORE**
PROT.GEN. 484.450/97**N.REG.DEL. 9/97****CONSIGLIO COMUNALE - SEDUTA DEL 10.02.97**
I CONVOCAZIONE**- OGGETTO -**

**Approvazione dei criteri per la approvazione e la determi-
nazione dei valori di monetizzazione delle aree a standard
nei piani attuativi.**

La presente deliberazione non comporta spesa.

PRESIEDE M.LETIZIA GILARDELLI- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

SONO PRESENTI:

CONSIGLIERI N. 32

**BABBINI, BALDI, BERNARDELLI, BOLLA, COLOMBO, CONTI, CROLA, DE CORATO,
DE SAVINO, DRAGHI, FATIGATI, GILARDELLI, HUTTER, LAUBER, LEGNANI, LUCINI
LUPI, MALBERTI, MENEGATTI, OCCHI, PENATI, RECCHI, RIZZO, RONCHI, SALVINI
SANTELLI, SOLDI, TENCONI, TRONCONI, VERGA, VISTARINI, ZANELLO.**

SONO ASSENTI:

IL SINDACO MARCO FORMENTINI

CONSIGLIERI N. 28

**BASSETTI, BONTEMPELLI, BORGHINI, BRANDIRALI, BRASSIOLO, BRIZZI, CAFFA,
CALAMIDA, COZZOLI, CREMA, DALLA CHIESA, DOTTI, FINZI, FIORENTINI,
FUMAGALLI, GAY, GIAMBELLI, MATE', MATTIOLI, MAURO, MOLINARO, MONTANARI,
NECCHI, REGIANINI, SECRETO, TESTORI, TINELLI, VALENTI.**

**A' SENSI DELL'ART. 35 COMMA III DELLO STATUTO SONO PRESENTI GLI
ASSESSORI:**

MALAGOLI, SERRI, BONOMI, VANTELLINI, SANTAMBROGIO, LUCCHINI,

PARTECIPA IL SEGRETARIO GENERALE GIUSEPPE ALBANESE

SCRUTATORI I CONSIGLIERI:

CROLA, OCCHI, SALVINI.

fmq.

Iscrizione o.d.g.: n. 1106.

Il Presidente invita il Consiglio ad esaminare gli emendamenti presentati di cui alla proposta di deliberazione in oggetto che si allega, già notificata ai Consiglieri comunali, illustrata e discussa nelle sedute del 16.12.1996 e 3.2.1997.

(Si procede all'esame e alla votazione di diversi emendamenti alcuni dei quali risultano ritirati, altri respinti e 6 approvati e qui allegati da sub 1) a sub 6).).

o m i s s i s

(Durante l'esame e la votazione degli emendamenti il numero dei Consiglieri presenti in aula ha subito diverse variazioni.

Ultimati l'esame e la votazione degli emendamenti, nonché le dichiarazioni di voto, risultano presenti in aula i seguenti Consiglieri in numero di 37:

Babbini, Baldi, Bernardelli, Bolla, Brassiolo, Cozzoli, Crola, Dalla Chiesa, De Savino, Draghi, Fatigati, Finzi, Fiorentini, Gilardelli, Hutter, Lauber, Legnani, Lupi, Matè, Mauro, Menegatti, Molinaro, Montanari, Occhi, Penati, Recchi, Regianini, Ronchi, Salvini, Santelli, Soldi, Tenconi, Testori, Tinelli, Tronconi, Vistarini, Zanello.

E' presente altresì in aula l'assessore Serri).

Il Presidente pone in votazione la proposta di deliberazione in oggetto nel testo, che si allega sotto la lettera B), risultante dagli emendamenti approvati.

Al riscontro dei voti, la votazione dà il seguente esito:

Presenti n. 37

Astenuti	n. 4	(Dalla Chiesa, Draghi, Gilardelli, Molinaro)
Votanti	n. 33	
Voti favorevoli	n. 29	
Voti contrari	n. 4	

Il Presidente ne fa la proclamazione.

(Si allegano, ai sensi dell'art. 53 della legge 8.6.1990, n. 142, i pareri di regolarità tecnica, di regolarità contabile e di legittimità espressi rispettivamente dal Direttore del Settore Urbanistica - P.R., dal Direttore del Settore III di Ragioneria e dal Segretario Generale sugli emendamenti approvati).

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

M. Letizia Gilardelli

IL CONSIGLIERE ANZIANO

Roberto Ronchi

IL SEGRETARIO GENERALE

Giuseppe Albanese



riquale

ALLEGATI

EC/md

ALLEGATO A

No **1106** della circolare

780 SETTORE URBANISTICA - PIANO REGOLATORE

OGGETTO: Approvazione dei criteri per la approvazione e la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree a standard nei piani attuativi.

Non comporta spesa.

PROPOSTA G.C. del

4 OTT. 1996

ON.LE CONSIGLIO COMUNALE,

la realizzazione degli interventi costruttivi previsti nei piani attuativi del piano regolatore generale è normalmente disciplinata da convenzioni sottoscritte dai soggetti attuatori con la Amministrazione Comunale aventi il contenuto essenziale stabilito dall'art. 28 della legge 17/8/1942, n° 1150 in materia di piani di lottizzazione.

Detto contenuto riguarda, in particolare, l'obbligo posto a carico del costruttore di provvedere alla cessione a favore del Comune delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed, inoltre, l'obbligo di assumere a proprie spese, in tutto o in parte, gli oneri relativi alla esecuzione di tali opere.

L'art. 12 della L.R. 3/12/1977, n° 60, come modificato dall'art. 3 della L.R. 30/7/1986 n° 31, dispone inoltre che le convenzioni di cui all'art. 28 della legge 17/8/1942, n° 1150, sopra citato, relative ai piani di lottizzazione, possono prevedere, in alternativa alla cessione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, la corresponsione a favore del Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita dal costruttore per effetto della mancata cessione e, comunque, non inferiore al costo della acquisizione di altre aree.

Tale possibilità è riconosciuta dalla norma nel caso in cui i Comuni non ritengano opportuna la cessione delle aree di urbanizzazione secondaria in relazione alla loro estensione, conformazione e localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento nel settore delle opere pubbliche.



In base a quanto espressamente previsto dall'art. 30 della legge 5/8/1978 n° 457 che, disciplinando la esecuzione dei piani di recupero di iniziativa privata, rinvia all'art. 28 della legge n° 1150/42 per la definizione dei contenuti della convenzione attuativa, si ritiene che l'istituto della monetizzazione sia legittimamente applicabile anche a tali piani, stante quanto disposto dall'art. 12 della L.R. n° 60/1977 sopra richiamato.

Sotto il profilo logico si evidenzia del resto che, se la legislazione urbanistica ammette la possibilità della monetizzazione delle aree a standard nell'ambito dei piani di lottizzazione, che possono riguardare anche aree di nuovo insediamento o di espansione edilizia, le quali necessitano normalmente di una adeguata e specifica dotazione di spazi per servizi pubblici, a maggior ragione tale possibilità è da ritenersi ammissibile nelle zone di recupero (le cosiddette zone B2 e A/82), che sono per lo più caratterizzate da un tessuto urbano consolidato, ordinariamente già dotato delle necessarie infrastrutture e servizi.

Per le stesse motivazioni, può ritenersi che l'istituto della monetizzazione sia applicabile anche al caso degli interventi previsti nelle zone A (centro storico e nuclei di interesse storico) e nelle zone B1 e B3, intese queste ultime quali zone dove non sono previsti interventi significativi sotto il profilo della modificazione dell'attuale stato dei luoghi.

In considerazione quindi del fatto che la monetizzazione delle aree a standard è una facoltà ammessa dalla legge là dove i Comuni la ritengano opportuna in base alle caratteristiche delle aree di intervento (conformazione, estensione e loro localizzazione) o ai diversi obiettivi della programmazione comunale delle opere pubbliche, si può affermare che tale istituto, quale meccanismo alternativo alla cessione delle aree, costituisca uno strumento legittimo di disciplina degli interventi edilizi nel complesso delle zone omogenee sopra indicate (A, A/82, B2, B1, B3 e in generale le zone di recupero) quando si proceda mediante piano attuativo, di iniziativa privata o di iniziativa pubblica, regolato dalla convenzione di cui all'art. 28 della legge n° 1150/42, sempre che si operi nel rispetto di criteri di programmazione tesi a favorire la più corretta ed opportuna individuazione delle aree da assoggettare all'intervento pubblico e la più conveniente allocazione delle risorse economiche provenienti dalle iniziative edilizie promosse dagli operatori privati.

In particolare, gli obiettivi che si intendono perseguire attraverso l'istituto della monetizzazione,



applicato al territorio cittadino, sono finalizzati a risolvere le seguenti problematiche di fondo:

- dare attuazione a quelle tipologie di intervento che non consentono il reperimento e l'acquisizione, all'interno dei singoli piani attuativi, di aree a standard di estensione e localizzazione significative (ad esempio i piani di recupero di limitate dimensioni nel tessuto di formazione storica);
- destinare le risorse provenienti dalla monetizzazione secondo criteri corrispondenti alle scelte complessive e prioritarie di programmazione, localizzazione ed esecuzione delle opere pubbliche operate dalla Amministrazione Comunale.

Al fine di procedere ad una corretta applicazione dell'istituto della monetizzazione per gli interventi edilizi previsti nelle zone A e B del P.R.G., l'Ufficio Tecnico Comunale (Settore Urbanistico e Settore Demanio e Patrimonio) ha predisposto un documento contenente i criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree a standard nei piani attuativi.

Il documento, che viene allegato per l'approvazione, precisa in primo luogo i criteri per la individuazione dei piani attuativi relativamente ai quali ammettere la possibilità del ricorso alla monetizzazione, nonché quelli per la valutazione della somma che gli operatori privati devono corrispondere all'Amministrazione Comunale, somma commisurata, come stabilito dalla legge, all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione delle aree a standard e, comunque, non inferiore al costo di acquisizione di altre aree con destinazione pubblica da parte della stessa Amministrazione Comunale.

In relazione a tali criteri, si riassumono gli elementi essenziali del documento, rinviando al testo allegato per l'esame degli aspetti di carattere specifico e puntuale.

Criteri per la valutazione dei piani attuativi da ammettere alla monetizzazione.

L'impiego dell'istituto della monetizzazione degli standard di piano attuativo costituisce una decisione specifica della Amministrazione Comunale, supportata volta per volta da una istruttoria urbanistica precisa, che motivi il maggior interesse pubblico e la più corretta impostazione urbanistica del provvedimento alternativo alla cessione di aree.



Il ricorso alla monetizzazione viene peraltro limitato, con il presente provvedimento, alle sole zone omogenee già totalmente o parzialmente edificate oggetto di programmazione secondo le norme tecniche di attuazione del P.R.G. e secondo le indicazioni risultanti dai piani di inquadramento operativo (PIO), eventualmente integrate o modificate in relazione alla opportunità di assicurare un migliore assetto urbanistico o alla necessità di correggere errori ed inesattezze della programmazione.

Le zone interessate saranno quindi esclusivamente le zone A, A/B2, B1, B2, B3 e, in generale, le zone di recupero ai sensi della legge n° 457/78.

Come indicato nel documento, in ordine al reperimento dello standard è peraltro opportuno precisare che:

- per le funzioni residenziali, oltre alla monetizzazione, è sempre possibile, fatte le opportune verifiche urbanistiche, la cessione di aree da destinarsi a standard, site nelle immediate prossimità, eventualmente comprese in diversa zona omogenea, aventi o no destinazione a pubblici servizi;
- per le funzioni non residenziali, lo standard dovuto, in quanto non preventivamente individuato dal P.R.G., va invece sempre reperito all'interno dell'area interessata dal piano attuativo od attingendo ad aree che non abbiano destinazione a pubblici servizi; può, in alternativa, essere valutata la possibilità che lo standard sia reso sotto forma di opere (parcheggi pluripiano, eventualmente interrati), ubicate anche esternamente al perimetro d'intervento;
- nelle zone B2, lo standard minimo aggiuntivo residenziale di P.R.G., quando previsto, è da reperire obbligatoriamente con gli interventi di pianificazione attuativa e non può essere monetizzato.

Per quanto riguarda infine le caratteristiche delle aree da assoggettare al meccanismo alternativo della monetizzazione ed, in particolare, come stabilito dalla legge, la relativa estensione, conformazione e localizzazione, si rinvia al contenuto del documento allegato (punto 3.3), dove vengono indicati criteri diversi, che fanno riferimento a fattori quali la soglia dimensionale degli interventi, l'eventuale stato di compromissione delle aree proposte per la cessione, il loro livello di accessibilità o connessione con gli spazi pubblici adiacenti, l'opportunità di rispettare una determinata morfologia urbana o di integrare la dotazione di servizi e di aree a verde in altre zone fortemente carenti.



Criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione.

Al fine di stabilire una metodologia per determinare i valori di monetizzazione, il documento predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale prende preliminarmente in considerazione:

- la necessità di stabilire un metodo che consenta la determinazione di valore per lo specifico piano attuativo in modo non solo attendibile, ma soprattutto trasparente e di immediato utilizzo, individuando quindi criteri generali di applicazione, piuttosto che procedere con valutazioni "caso per caso";
- l'opportunità di rendere applicabile il metodo individuato (e quindi riferire i criteri di monetizzazione) non solo a specifiche zone, ma a tutto il territorio cittadino per esigenze di generalizzazione del meccanismo prescelto (al fine di consentirne l'utilizzazione, per esempio, anche nei casi di cessione di aree di urbanizzazione esterne al perimetro del piano attuativo, là dove si rende necessario confrontare il valore delle diverse aree).

Premesso quanto sopra, vengono richiamate le disposizioni indicate dall'art. 12 della L.R. n° 60/77 per la determinazione della "somma" dovuta dal costruttore privato in luogo della cessione delle aree a standard:

- a) l'individuazione della utilità economica conseguita dall'operatore privato per effetto della mancata cessione delle aree;
- b) il costo di acquisizione di aree a standard di uguale valore.

Per quanto attiene al primo criterio (quello della utilità economica), si ritiene che lo stesso sia di fatto reso influente dalla disciplina di attuazione del PRG vigente, che determina la edificabilità delle aree assoggettate a pianificazione esecutiva (indipendentemente dalla cessione o meno delle aree a standard) o mediante la applicazione di un indice territoriale (nelle zone A, B1 e B3) o prestabilendo un parametro di intervento, espresso in abitanti o in superficie lorda di pavimento - s.l.p. (nelle zone A/B2 e B2).

Nell'ambito del piano regolatore di Milano, il vantaggio economico dell'operatore per la mancata cessione di aree a standard si riduce quindi, da un lato, alla sola disponibilità di una maggiore area di pertinenza e non ad una maggiore volumetria edificabile (vantaggio più funzionale che propriamente economico) e, dall'altro,



alla effettiva attuabilità dell'intervento, che il ricorso alla monetizzazione rende di più agevole esecuzione (vantaggio che, in questo ultimo caso, si configura come un diritto che non è quindi monetizzabile).

Pertanto, si può ritenere che ai fini della determinazione dei valori di monetizzazione possa farsi riferimento unicamente al criterio del costo di acquisizione di altre aree da parte della Amministrazione Comunale. Il valore delle aree di mancata cessione all'interno del piano attuativo viene quindi ad identificarsi con il corrispettivo dovuto per la acquisizione di beni analoghi e risulta conseguentemente pari alla indennità di espropriazione, essendo questa la procedura a cui normalmente fa ricorso la Amministrazione Comunale per la acquisizione delle aree da destinare alla esecuzione degli interventi di interesse pubblico.

Viene quindi proposta, nel documento tecnico, una metodologia semplificata per la deduzione in via parametrica di tali ipotetiche indennità, assunte a riferimento quali misure di valore per la monetizzazione.

In particolare, si tratta di un procedimento per la determinazione di valori medi riferiti al caso di tessuti completamente urbanizzati.

Il presupposto su cui si fonda il procedimento comporta dunque l'equiparazione delle aree di mancata cessione all'interno dei piani attuativi alle aree ubicate nel tessuto urbano interessate da vincolo preordinato alla espropriazione.

A tale categoria di aree, non prevedendo le norme in vigore un indice di edificabilità, ove si procedesse alla espropriazione, dovrebbe essere riconosciuta, ai fini dell'indennizzo, una teorica potenzialità di trasformazione edificatoria.

Si è convenuto di far discendere tale potenzialità edificatoria e il relativo diritto all'indennizzo da valutazioni di carattere equitativo, estese all'intero territorio comunale, sulla base della capacità edificatoria media deducibile dallo strumento urbanistico generale.

In sintesi, il valore ricercato è stato determinato sulla base dei seguenti fattori:

- un indice edificatorio omogeneo;
- l'articolazione di detto indice secondo un mix funzionale prefissato;



- il valore di mercato delle funzioni edificate;
- l'incidenza del fattore area su detto valore.

Per la quantificazione dell'indice edificatorio sono stati utilizzati i dati a disposizione dell'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistico relativi all'azzoneamento del PRG (dati di misurazione del Programma Urban 1986, aggiornati con le successive varianti). Sviluppando

l'edificabilità consentita nelle diverse zone di piano, è stata stimata una densità territoriale media (volumetria totale di PRG applicata alla superficie del territorio comunale).

Si è proceduto, parallelamente, sulla base dei dati di piano, alla ripartizione di tale capacità edificatoria nelle quattro principali funzioni (residenza, terziario, commercio, industria), ricavando altrettanti dati di riferimento, misura della composizione funzionale media di PRG.

I valori di mercato utilizzati sono quelli pubblicati nel "Listino prezzi degli immobili sulla piazza di Milano, accertati presso la Borsa Immobiliare" edito a cura della Camera di Commercio e del C.A.A.M. di Milano, che riporta le quotazioni medie, per metro quadrato di superficie commerciale, di immobili di varia destinazione.

L'incidenza dell'area sulle quotazioni di mercato degli immobili è stata calcolata deducendo dai prezzi a nuovo gli oneri di realizzazione sostenuti (costi di progettazione, edificazione, oneri finanziari, ecc.). Il criterio estimativo adottato, noto come "valore di trasformazione", consente infatti di enucleare il valore incognito dell'area come differenza tra il ricavo ritraibile dal bene, così come si configurerebbe ad edificazione avvenuta, ed i costi di trasformazione.

Per l'esame in dettaglio del criterio seguito, si rinvia al contenuto del documento tecnico allegato (pag. 16 e seguenti).

Le incidenze sono articolate per fasce concentriche del territorio e per destinazioni funzionali.

Ove risultasse necessario provvedere a determinazioni di maggior dettaglio, lo stesso procedimento consentirebbe di tener conto delle caratteristiche dello specifico ambito d'intervento. In questa fase il procedimento è utilizzato per ottenere parametri medi.

Per quanto attiene al calcolo del mix funzionale medio articolato nelle quattro funzioni principali



(residenza, terziario, commercio, industria) e al calcolo dell'indice territoriale medio di PRG, si rinvia al contenuto del documento tecnico allegato. In questa sede si evidenziano, in sintesi, i dati ottenuti con la applicazione delle metodologie adottate:

- composizione funzionale media di PRG:

* Residenza 72,88%

* Terziario 7,69%

* Commercio 4,99%

* Industria 14,44%

- indice territoriale medio di P.R.G.:

1,59 mc./mq. ottenuto rapportando l'edificabilità complessiva del P.R.G. all'intera superficie del territorio comunale. L'entità dell'indice territoriale così ottenuto è sostanzialmente confermata (1,50 mc./mq.) secondo il criterio dell'applicazione delle disposizioni generali di legge in materia di edificabilità; tale verifica fa emergere uno scarto non elevato (0,09 mc./mq.) che conferma la stima precedente.

Dopo aver proceduto alla individuazione dei fattori sulla base dei quali determinare il valore ricercato, il documento predisposto dall'Ufficio Tecnico descrive il procedimento seguito per la prefigurazione della ipotetica indennità di espropriazione delle aree, che viene assunta quale misura del valore di monetizzazione.

Il riferimento normativo è costituito dall'art. 5 bis della legge 8/8/1992 n° 359, secondo cui l'indennità di espropriazione di un'area con requisiti di edificabilità viene fatto pari, nel caso di cessione volontaria, alla media del valore venale e del reddito dominicale rivalutato relativo all'ultimo decennio.

Ritenendo nullo il secondo termine della media, in considerazione della sua scarsa incidenza, il primo termine della stessa, ossia il valore di mercato, è stato determinato avvalendosi del criterio estimativo di cui si è detto.

Il valore di monetizzazione di un metro quadrato di area nuda, considerato coincidente con l'ipotetica



indennità di espropriazione, nel contesto di ciascuna delle n. 66 posizioni in cui è stato ripartito il territorio cittadino (trattasi delle posizioni individuate dal "Listino dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" precedentemente citato), è stato dedotto applicando la formula riportata a pag. 18 del documento.

I valori delle singole posizioni sono riportati nella tabella ivi allegata sotto il n. 5 ed hanno come base di riferimento le quotazioni del listino immobiliare del secondo semestre 1995.

Al fine di rendere più agevole la lettura dei risultati, si sono predisposte planimetrie della città, riproducenti rispettivamente il perimetro dei comprensori e la distribuzione, secondo un'opportuna scansione, dei valori enucleati. L'entità di questi varia da un minimo di f. 157.905.= ad un massimo di f. 1.086.557.= per metro quadrato di area.

La metodologia messa a punto ha mirato dunque a definire un procedimento formalizzato che consentisse di operare, a partire dalle rilevazioni di mercato periodicamente pubblicate dalla Borsa Immobiliare di Milano (ed entro i limiti posti dal modello), la deduzione di valori il più possibile attendibili, puntuali ed aggiornati.

Si ritiene opportuno evidenziare che trattasi di valori medi, che potranno pertanto essere sottoposti a verifica nel caso di particolari condizioni dell'ambito d'intervento, ad esempio ove ricorresse una condizione di forte degrado influente in senso riduttivo sulle quotazioni ordinariamente assunte a riferimento. Dell'eventuale adozione di valori di monetizzazione non congruenti con tali entità medie, dovrà darsi congrua motivazione in sede di approvazione dell'atto convenzionale disciplinante il piano attuativo.

Si precisa, da ultimo, che qualora i parametri utilizzati per la deduzione dei valori e contemplati nella formula esposta a pagina 18 del documento subissero variazioni (alcuni di essi sono rappresentativi di una particolare congiuntura del mercato immobiliare), si procederà alla rideterminazione delle risultanti. Tale aggiornamento sarà effettuato con atto della Giunta Comunale in esecuzione della presente deliberazione.

Pareri dei Consigli di Zona.

Il documento predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale riguardante i criteri per la monetizzazione delle aree a standard nei piani attuativi è stato inviato in data



12/6/96 ai Consigli di Zona per la emissione dei pareri di competenza.

In data 2/7/1996 è stata inoltre convocata una riunione con i rappresentanti dei Consigli di Zona per illustrare le finalità del documento ed i meccanismi individuati per la monetizzazione.

Si riassumono nel seguito i pareri successivamente emessi dagli organismi del decentramento comunale, accompagnati dalle osservazioni in merito predisposte dagli uffici.

Consiglio di Zona n° 2

Ha espresso parere contrario in data 4/7/1996, pervenuto in data 17/7/1996 con le seguenti considerazioni.

Viene evidenziato, sotto forma di premessa, che la facoltà di monetizzare le aree consentita dalla L.R. 60/77 presuppone che il P.R.G. contenga una previsione di aree e standard sufficienti a garantire le quantità minime di cui alla L.R. n° 51/75. Purtroppo non è questo il caso di Milano, dove gli standard di P.R.G., per ammissione della stessa Amministrazione, sono largamente al di sotto della norma.

Appare quindi legittimo limitare la monetizzazione solo ai piani che prefigurino un reale recupero di volumi residenziali esistenti, senza ulteriori incrementi (ampliamento, demolizione e ricostruzione di volume superiore, cambio di destinazione d'uso), i cui abitanti-vano siano stati computati nella capacità insediativa teorica del P.R.G.

Si aggiunge inoltre che, se l'obiettivo di promuovere il recupero del patrimonio edilizio storico è condivisibile, a tal fine l'Amministrazione, piuttosto, avrebbe dovuto prevedere una modifica dell'azzoneamento e della normativa di attuazione del PRG relativamente alle zone A e B2, limitando l'estensione delle zone A alle parti di territorio che effettivamente presentano le caratteristiche tipiche del tessuto storico indicate dal D.M. 1444/68 e riservando, inoltre, l'obbligo del ricorso al piano attuativo nelle zone B2 solo ai casi in cui si renda necessario procedere ad interventi di trasformazione del tessuto edilizio e di ristrutturazione urbanistica.

Viene altresì evidenziato che la decadenza dei vincoli sulle aree a standard preordinate alla espropriazione non consente all'Amministrazione Comunale di attivare le procedure di acquisizione di tali aree, venendo



quindi meno la possibilità di investire i proventi della monetizzazione.

Premesso quanto sopra sono avanzate le seguenti proposte:

- a) Le scelte circa la opportunità della monetizzazione dovrebbero essere riservate con apposita delega ai Consigli di Zona, in quanto solo la diretta e specifica conoscenza del territorio può consentire di esercitare la ineludibile discrezionalità di simili scelte, che andrebbero, in ogni caso, riferite ad aree comprese nell'ambito di competenza circoscrizionale.
- b) I proventi della monetizzazione dovrebbero essere introitati su apposito capitolo di bilancio e vincolati alla effettiva acquisizione di aree a standard.
- c) La procedura di espropriazione delle aree individuate secondo il meccanismo sopra indicato andrebbe avviata contestualmente alla approvazione del piano attuativo nell'ambito del quale viene prevista la monetizzazione.
- d) Non dovrebbe essere esclusa a priori la verifica richiesta dalla L.R. n° 60/77 circa l'utilità economica derivante alla proprietà dalla mancata cessione, in quanto, nel caso di piani finalizzati alla demolizione e ricostruzione di edifici, tale mancata cessione potrebbe consentire un maggiore sfruttamento dell'area di edificazione (sino al limite di 7 mc./mq., quest'ultimo da verificarsi nell'area di pertinenza al netto delle cessioni) ed, inoltre, favorire una valorizzazione delle costruzioni attraverso un aumento delle aree cortilizie o destinate a giardino.
- e) La determinazione dei valori di monetizzazione coincidenti con le indennità di espropriazione delle aree, oltre che riferirsi al 50% del valore di mercato, dovrebbe tenere conto anche degli oneri (di natura tecnica, amministrativa, finanziaria, legale, ecc.) che gravano sulla Amministrazione Comunale a seguito delle procedure di espropriazione da attivare e, pertanto, sarebbe prudente subordinare la determinazione dei valori ad un meccanismo di conguaglio dei maggiori costi da garantire con la costituzione di fideiussione.

Circa il parere del Consiglio di Zona n° 2, si osserva che, secondo quanto indicato nel documento tecnico allegato e nella relazione, la applicazione dell'istituto della monetizzazione che si propone di adottare con il presente provvedimento riguarderà esclusivamente



aree del tessuto edificato della città per la esecuzione di interventi in attuazione del P.R.G. oggetto di programmazione nell'ambito del PPA, senza che siano previsti nè incrementi della capacità insediativa, nè riduzioni della dotazione di aree a standard dello stesso P.R.G.

L'opportunità successivamente evidenziata di modificare l'azzoneamento e la normativa di attuazione delle zone A e B2 può essere condivisa (ed, infatti, costituisce già oggetto di attenta valutazione in sede tecnica, almeno per quanto riguarda le zone B2), ma non rappresenta argomento direttamente collegato alla monetizzazione proposta, che è un meccanismo di carattere generale a cui fare ricorso per il complesso delle zone edificate del territorio cittadino (zone A, A/B2, B2, B1 e B3), sempre che ricorrano i presupposti e siano rispettati i criteri di ammissibilità individuati.

La problematica della decadenza dei vincoli, inoltre, non costituisce un limite assoluto alla azione espropriativa delle aree a standard, in quanto è sempre possibile procedere alla approvazione di un progetto per la esecuzione di un'opera pubblica prevista su area con vincolo decaduto operando in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 1, comma 5°, della legge n° 1/78 e dichiarando, quindi, l'urgenza e indifferibilità dei lavori e la pubblica utilità degli stessi. Il che consente di dare legittimamente corso alle procedure di acquisizione coattiva delle aree (espropriazione ed occupazione d'urgenza).

Per quanto riguarda, infine, le proposte specifiche avanzate dal Consiglio di Zona, si precisa quanto segue:

- In merito al punto a), la disciplina vigente (Statuto e Regolamento sul Decentramento) stabilisce che i Consigli di Zona esprimono pareri obbligatori e non vincolanti sui piani urbanistici e, pertanto, le scelte circa la opportunità della monetizzazione non possono far capo agli organismi del decentramento, fermo restando che viene condiviso l'orientamento secondo cui i proventi della monetizzazione debbano essere preferenzialmente investiti negli ambiti zonalì di provenienza secondo indicazioni prioritarie fornite dagli stessi Consigli di Zona.
- In merito al punto b), si condivide l'impostazione secondo cui le somme di monetizzazione debbano essere introitate su apposito capitolo di bilancio per essere destinate alla acquisizione di aree a standard, stante il fatto che la monetizzazione costituisce un meccanismo alternativo alla cessione di aree all'interno dei piani attuativi; si ritiene, peraltro, che tale destinazione debba essere



prevalente, ma non esclusiva (si veda, in proposito, anche l'orientamento espresso dal Consiglio di Zona n° 9, che privilegia la destinazione non esclusiva alla acquisizione di aree, ma finalizzata pure alla esecuzione di opere).

- In merito al punto c), non si ritiene utile collegare in modo diretto ed assoluto l'approvazione del piano attuativo (e l'eventuale ricorso alla monetizzazione in luogo della cessione delle aree) alla espropriazione di una specifica area alternativa, in quanto l'obiettivo che si intende perseguire con il presente provvedimento, come illustrato nella relazione e nel documento tecnico allegato, consiste nel finalizzare le risorse economiche provenienti dalla monetizzazione alla acquisizione di aree pubbliche destinate alla esecuzione sul territorio di interventi significativi, la cui dimensione e rilevanza (ed i costi connessi) potrebbero ampiamente superare la prevedibile modesta entità (in termini assoluti e non relativi alla iniziativa a cui si riferisce) delle somme derivanti con la monetizzazione dai piani attuativi singolarmente attivati. Peraltro il problema sollevato ha una sua indubbia rilevanza. Appare opportuno quindi che l'indicazione di massima dell'impiego dei fondi derivanti dal singolo piano sia già contenuta nella relativa convenzione, sulla base anche delle indicazioni fornite dai Consigli di Zona competenti, e che inoltre la correlazione anche temporale fra gli interventi edilizi e la realizzazione delle aree a servizi venga garantita con gli strumenti di programmazione generale delle opere pubbliche.

- In merito al punto d), si osserva che la metodologia adottata per la determinazione dei valori di monetizzazione è basata su criteri di tipo equitativo che tengono conto della esigenza di contemperare l'interesse pubblico e quello privato, adottando meccanismi di calcolo dei valori di tipo automatico e generalizzato per esigenze di trasparenza e di imparzialità della attività della Amministrazione Comunale. I criteri assunti appaiono del resto congrui e correttamente formulati con riferimento non solo a tali esigenze, ma anche (come precisato in relazione e nel documento tecnico) ai meccanismi di calcolo delle volumetrie edificabili previsti dalle norme tecniche di attuazione del PRG, secondo cui il vantaggio della mancata cessione delle aree a standard all'interno dei piani attuativi (nelle zone A e B) è essenzialmente di tipo funzionale e, come tale, difficilmente traducibile in termini economici sulla base di parametri predeterminati in via generale (con riguardo agli esempi indicati dal Consiglio di Zona n° 2, appare difficile quantificare in termini attendibili il

- b) Viene peraltro ritenuta in contrasto con tale criterio l'applicazione dell'indice territoriale medio della città (1,59 mc./mq.), in quanto ciò finirebbe col favorire la monetizzazione nelle zone densamente edificate, mentre la normativa vigente in materia urbanistica (in particolare il D.M. n° 1444/68) è orientata verso forme di decongestione del tessuto urbano.
- a) Viene condivisa la scelta di commisurare i valori di monetizzazione alle indennità di espropriazione di aree aventi le medesime caratteristiche di quelle oggetto della mancata cessione all'interno dei piani attuativi.
- Ha espresso parere contrario in data 11/7/1996, pervenuto in data 22/8/1996 con le seguenti osservazioni:

Consiglio di Zona n° 3

In merito al punto e), si osserva che il meccanismo proposto per la monetizzazione è impostato secondo un criterio di programmazione, come stabilito dalla legge, ed è legato dalle singole procedure espropriative, che avranno corso autonomo rispetto alla attuazione dei piani. Il bilancio tra le spese ed i proventi sarà pertanto di carattere complessivo ed esteso a tutto il territorio comunale, escludendo con ciò la possibilità di prevedere l'obbligo di operare conguagli (e di costituire fiduciarie) a carico di uno specifico piano attuativo. Circa la copertura delle spese di espropriazione, si ritiene, in ogni caso, che il criterio adottato per la valutazione della ipotetica indennità espropriativa, stante le attuali disposizioni di legge, sia tale da determinare valori sufficientemente cautelativi per la Amministrazione Comunale.

Vantaggio di una più ampia area di cortile o di giardino o di altro spazio comune, stante la molteplicità delle situazioni che potrebbero configurarsi sulla base delle scelte di progettazione). Si ricorda inoltre che il limite di densità fondiaria di 7 mc./mq. in caso di demolizione e ricostruzione di singolo edificio, disposto dall'art. 7.2 del D.M. 1444/68, sulla base della definizione della superficie fondiaria contenuta nelle N.T.A. del P.R.G., si applica a prescindere dalla cessione o meno delle aree di urbanizzazione secondaria; quest'ultima quindi è influente nella determinazione delle volumetrie edificabili e perciò non comporta maggior vantaggio per l'operatore.





c) Si sottolinea che l'entità della monetizzazione proposta è del tutto inadeguata a consentire la espropriazione di aree a standard nella zona 3 che, oltre ad essere complessivamente carenti, come recentemente evidenziato anche da UNICEF Internazionale di New York in sede di promozione del "Progetto Bambino Urbano", presentano valori molto più elevati ("almeno quintupli").

Il Consiglio di Zona n° 3 richiede pertanto la applicazione, ai fini della monetizzazione, dell'indice di 7 mc./mq. o, se minore, l'indice effettivo del piano interessato dalla monetizzazione stessa, auspicando inoltre la predisposizione di un piano articolato di interventi pubblici per la riqualificazione complessiva della zona. Invita, infine, il Presidente a dare diffusione agli orientamenti esposti, evidenziando il danno economico per la collettività che deriverebbe dalla adozione del meccanismo proposto dalla Amministrazione Comunale.

In merito al parere e alle considerazioni espresse dal Consiglio di Zona n° 3, si osserva che l'indice territoriale omogeneo esteso a tutto il territorio comunale è soltanto uno dei fattori presi in considerazione per la determinazione dei valori di monetizzazione. In particolare, la adozione di tale indice riflette mediamente le caratteristiche del tessuto urbanizzato che, di volta in volta, vengono corrette in base alla articolazione del mix funzionale e al valore di mercato delle funzioni edificate nelle varie zone della città. Il criterio assunto, come già evidenziato in precedenza, appare equo e congruo, ritenendosi che, a nessuna area destinata a standard dal PRG, possa essere attribuito un ipotetico indice di edificabilità corrispondente a quello delle aree aventi una effettiva capacità edificatoria.

In ordine alla questione della presunta inadeguatezza della misura dell'indice edificatorio assunto ai fini dell'enucleazione dei valori di monetizzazione o, tout court, dell'inadeguatezza dell'intrinseca loro entità, giova inoltre rilevare che si tratterebbe dei medesimi criteri e parametri che l'Amministrazione potrebbe trovarsi ad applicare in sede di espropriazione delle stesse aree a standard.

Rammentato al riguardo, come già si precisa in più di un punto della presente relazione, che le norme in vigore, nel caso di aree aventi destinazione a pubblici servizi, non prestabiliscono un indice edificatorio, è evidente che l'assunzione di elevati indici a fine di monetizzazione comporterebbe, reciprocamente, l'adozione dei medesimi elevati parametri a fini di espropriazione: il che indurrebbe effetti ben più dirompenti, rispetto a quelli temuti nella limitata fattispecie,



sulle già scarse possibilità d'intervento dell'Amministrazione in tema di riequilibrio funzionale ed infrastrutturale del territorio e di regolazione dell'intero assetto urbano.

E' da rilevare altresì che proprio la spropositata misura degli oneri espropriativi, conseguente al riconoscimento (specie per via giurisdizionale) di elevatissimi, ancorchè del tutto teorici, indici edificatori, è alla base dell'irrisolto problema del recupero degli standard nei comprensori edificati e, con ciò, dell'impossibilità di un'efficace gestione urbanistica.

Si deve dunque tenere in adeguata considerazione l'effetto indiretto, moderatore, potenzialmente ben più ampio dell'intrinseca finalità qui contemplata, connesso con l'adozione dei proposti criteri di valutazione.

Per quanto attiene infine alle considerazioni circa la definizione di un piano dei servizi relativo alla zona, si precisa che il meccanismo della monetizzazione può, in ogni caso, essere inteso quale strumento orientato a migliorare l'azione di intervento della Amministrazione Comunale nel settore delle opere pubbliche e dei servizi, stante la dichiarata finalità di destinare le risorse provenienti da tale meccanismo alla realizzazione di interventi di tipo significativo a soddisfacimento delle esigenze della cittadinanza.

Consiglio di Zona n° 4

Ha espresso parere favorevole in data 18/7/1996, pervenuto in data 29/8/1996, richiedendo che la "monetizzazione degli standard sia ripartita in opere di urbanizzazione secondo la provenienza zonale".

Consiglio di Zona n° 9

Ha espresso parere contrario in data 11/7/96, pervenuto in data 26/7/96, formulando considerazioni e proponendo "linee programmatiche" analoghe nei contenuti a quelle esposte dal Consiglio di Zona n° 2, alle quali si fa dunque rinvio (anche per quanto attiene alle osservazioni svolte dagli uffici). Si precisa, peraltro, che il Consiglio di Zona n° 9 suggerisce di destinare i proventi della monetizzazione non solo alla acquisizione di aree a standard, ma anche alla esecuzione di interventi di recupero e di risanamento di strutture per servizi alla popolazione.



Consiglio di Zona n° 11

Ha espresso parere in data 18/7/1996, pervenuto in data 29/8/96, formulato nei seguenti termini:

- chiede una maggior chiarezza del testo del documento ai fini della sua corretta applicazione;
- auspica un coordinamento fra le circoscrizioni per determinare i criteri finalizzati ad evitare squilibri fra il versamento delle somme e la loro ripartizione;
- chiede, infine, di prevedere l'obbligatorietà del parere del Consiglio di Zona in ordine alle singole scelte di monetizzazione.

In merito al parere che, stante la sua formulazione, può ritenersi favorevole, si segnala che il testo del documento sulla monetizzazione appare sufficientemente chiaro, seppur con elementi di complessità legati peraltro ad aspetti di natura tecnica.

L'opportunità di un coordinamento fra le varie zone per determinare criteri a cui riferirsi per l'impiego delle risorse provenienti dalla monetizzazione compete alla iniziativa delle zone stesse.

Si precisa da ultimo che i Consigli di Zona esprimeranno il loro parere obbligatorio in sede di esame dei singoli piani attuativi, secondo quanto espressamente previsto dallo Statuto Comunale e dal Regolamento sul Decentramento.

Consiglio di Zona n° 14

Ha espresso parere favorevole in data 11/7/1996, pervenuto in data 26/8/1996, con la precisazione che "per quanto riguarda l'utilizzazione dei fondi provenienti dalla monetizzazione, questi dovrebbero venire utilizzati prioritariamente in zona, secondo progetti esistenti o da individuare".

Consiglio di Zona n° 17

Ha espresso parere favorevole in data 22/23 luglio 1996, pervenuto in data 3/9/96 "relativamente ai criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree a standard nei piani attuativi fatto salvo il vincolante parere favorevole in ambito di identificazione delle aree da parte della zona".



In merito a quanto espresso dal Consiglio di Zona n° 17, si precisa che il parere "in ambito di identificazione delle aree da parte della Zona" è di tipo obbligatorio e non vincolante, come già evidenziato in precedenza.

Consiglio di Zona n° 18

Ha espresso parere favorevole in data 4/7/1996, pervenuto in data 17/7/1996, senza formulare alcuna considerazione.

Consiglio di Zona n° 20

Ha restituito la richiesta di parere con rapporto in data 12/8/1996, pervenuto in data 19/8/1996, senza esprimere il parere stesso per "decorrenza dei termini".

I pareri dei Consigli di Zona sopra richiamati sono pervenuti fuori termine (la relativa richiesta è stata infatti inviata in data 12/6/96). Stante peraltro la rilevanza dell'argomento ed il suo carattere di generalità, gli uffici hanno in ogni caso provveduto a svolgere le osservazioni di rito nei termini indicati nella relazione.

Alla data di invio del presente provvedimento per la approvazione, i Consigli di Zona i cui pareri non sono richiamati in relazione non hanno fatto pervenire alcuna comunicazione.

* * *

Considerazioni conclusive.

Come illustrato nel documento tecnico e nella relazione, l'istituto della monetizzazione che si propone di applicare quale meccanismo alternativo alla cessione delle aree a standard all'interno dei piani attuativi è finalizzato non solo a favorire la attuazione degli interventi di recupero edilizio ed urbano, ma anche ad investire i relativi proventi finanziari nella esecuzione di interventi pubblici significativi, sia in termini di acquisizione delle aree, sia in termini di esecuzione delle opere pubbliche.



Si ritiene, pertanto, che la gestione di bilancio di tali proventi debba essere vincolata al perseguimento di quest'ultima finalità.

Per quanto attiene, inoltre, alla concreta destinazione delle risorse, si ritiene opportuno stabilire, in esito al complesso delle considerazioni svolte dagli organismi del decentramento comunale, che le somme disponibili debbano essere prioritariamente utilizzate per la soluzione di problematiche attinenti aree e servizi pubblici segnalate dai Consigli di Zona competenti, nel cui ambito territoriale siano attivati i piani attuativi sottoposti al meccanismo della monetizzazione.

* * *

Ciò premesso, si presenta all'approvazione la seguente

P R O P O S T A

"Il Consiglio Comunale, vista la relazione della Giunta Comunale, delibera

- 1) - di approvare, nei termini risultanti dal documento dell'Ufficio Tecnico Comunale allegato sotto la lettera A) e dalla relazione, i criteri per la applicazione e la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree a standard nei piani attuativi del piano regolatore comunale;
- 2) - di introitare le somme provenienti dalla monetizzazione delle aree a standard su apposito capitolo di bilancio con destinazione vincolata alla acquisizione di aree a standard e alla esecuzione di interventi pubblici, secondo le indicazioni di priorità formulate dai Consigli di zona competenti, nel cui ambito territoriale siano attivati i piani attuativi oggetto della monetizzazione, garantendo la correlazione anche temporale fra gli interventi edilizi e la realizzazione delle opere a servizi attraverso gli strumenti di programmazione generale delle opere pubbliche;
- 3) - di dare atto che, ai sensi dell'art. 53 della legge 8/6/1990 n° 142, il Direttore dell'Area Tecnica - Settore Urbanistico, dell'Area Tecnica - Settore Demanio e Patrimonio e del Settore Urbanistica - P.R. ed, inoltre, il Ragioniere Generale ed il Segretario Generale hanno espresso i pareri di rispettiva competenza che si allegano alla presente deliberazione quali parti integranti.

IL SINDACO
Marco Formentini

COMUNE di MILANO

**U.T. SETTORE URBANISTICO
U.T. SETTORE DEMANIO E PATRIMONIO**

**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI
VALORI DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE
A STANDARD NEI PIANI ATTUATIVI.**

giugno 1996

Direttori di Settore:

ing. arch. Pietro Lupieri,
arch. Ferdinando Bertuzzi.

Coordinamento:

arch. Paolo Simonetti.

**Analisi e impostazione
metodologica:**

arch. Michela Brambati , ing. Daniele Spada,
con il contributo dell'arch. Gregorio Praderio
(collaborazione professionale).

Laboratorio CAD:

geom. Romano Bottacchiari (responsabile),
geom. Luigi Morleo, geom. Roberto Venturelli.

INDICE

1. **OPPORTUNITÀ PREVISTE DALLA NORMATIVA URBANISTICA E OBIETTIVI COMUNALI**
2. **PRECONDIZIONI PER L'ADOZIONE DI PIANI ATTUATIVI CON MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.**
3. **CRITERI PER LA VALUTAZIONE DI PIANI ATTUATIVI CON MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.**
 - 3.1. **Zone per cui può essere ammesso il ricorso alla monetizzazione.**
 - 3.2. **Planificazione Particolareggiata Esecutiva programmata in P.L.O.**
 - 3.2.1. **Modifiche di perimetro e modifiche funzionali.**
 - 3.3. **Valutazione specifica dell'opportunità della monetizzazione.**
 - 3.3.1. **Estensione.**
 - 3.3.2. **Conformazione.**
 - 3.3.3. **Localizzazione.**
4. **DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE.**
 - 4.1. **Fattori che determinano il valore di monetizzazione.**
 - 4.1.1. **Utilità economica dell'operatore.**
 - 4.1.2. **Costo di acquisizione di aree a standard.**
5. **PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE SULLA BASE DI CRITERI ESPROPRIATIVI**
 - 5.1. **Calcolo del mix funzionale.**
 - 5.2. **Calcolo dell'indice territoriale medio di PRG.**
 - 5.2.1. **Verifica dell'indice territoriale massimo.**
 - 5.3. **Determinazione del valore di monetizzazione di un'area considerato coincidente con l'ipotetica indennità di espropriazione.**
6. **APPLICAZIONE DELLA METODOLOGIA DI CALCOLO DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE.**
7. **CONCLUSIONI.**

Allegati:

1. tab. 1, "Volume teorico totale e mix funzionale di PRG in zone A, B1, B3, D/I al dicembre 1995";
2. tab. 2, "Volume teorico totale e mix funzionale di PRG in zone B2, C, D/TA, GAL, MS, Z, ZRU al dicembre 1995";
3. tab. 3, "Riepilogo volume teorico e mix funzionale di PRG al dicembre 1995";
4. tab. 4, "Stima del diritto edificatorio medio cittadino al dicembre 1995";
5. tab. 5, "Valori minimi di monetizzazione per ogni zona del Listino dei Prezzi degli Immobili accertati presso la Borsa Immobiliare";
6. tav. 1 "Rilievo aerofotogrammetrico con individuazione delle zone del Listino dei Prezzi degli Immobili accertati presso la Borsa Immobiliare";
7. tav. 2 "Valori medi di monetizzazione delle aree a standard nei piani attuativi sulla base dei valori di esproprio all'interno del territorio urbanizzato".

1. OPPORTUNITÀ PREVISTE DALLA NORMATIVA URBANISTICA E OBIETTIVI COMUNALI.

La normativa urbanistica regionale vigente, all'art.12 della legge 5 dicembre 1977, n.60, modificato dalla L.R.31/86, dà facoltà ai Comuni, in sede di convenzione di lottizzazione, di prevedere la corresponsione di una adeguata somma in alternativa totale o parziale alla cessione gratuita delle aree di urbanizzazione, quando non venga ritenuta opportuna dai Comuni stessi l'acquisizione delle aree in relazione alla estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento.

Tale disciplina, se si riferisce esplicitamente alle convenzioni dei Piani di Lottizzazione, si può ritenere che per estensione riguardi anche i Piani di Recupero ed in generale ogni convenzione di piano attuativo.

La comune natura di Piano Particolareggiato, infatti, ed il riferimento all'art.28 della L.U. da parte dell'art.30 della legge 5 agosto 1978, n.457, per le convenzioni dei Piani di Recupero, porta, per gli aspetti che interessano la monetizzazione, ad assimilare i Piani di Recupero di iniziativa privata ai Piani di Lottizzazione.

L'Amministrazione Comunale, come già indicato nella trattazione di massima del 24.10.1995, intende cogliere questa facoltà offerta dalla legislazione regionale come una possibile alternativa all'acquisizione di aree a standard all'interno dei piani di recupero, opportunità che si intende utilizzare per rispondere a due problematiche urbanistiche:

1. dare attuazione a quella tipologia di interventi che non consente l'acquisizione di aree a standard di estensione e localizzazione significative (ad esempio Piani di Recupero di limitate dimensioni nel tessuto di formazione storica);
2. impiegare i fondi provenienti dalla monetizzazione quale ulteriore e corretta risorsa per la effettiva acquisizione e realizzazione di nuove e più idonee aree ed attrezzature pubbliche.

L'istituto della monetizzazione, infatti, insieme ad altre opportunità offerte dalla legislazione vigente, quali ad esempio il reperimento delle aree a standard di piano attuativo in zone esterne, adiacenti o prossime all'intervento, costituisce un'ulteriore possibilità di realizzare le nuove aree a servizi e di attuare interventi edilizi con particolari caratteristiche morfologiche.

Infatti per alcune tipologie di piani attuativi (che prevedano ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia, o completamento) ricadenti in zone già densamente edificate, si può verificare che il reperimento delle aree pubbliche all'interno del perimetro d'intervento non risulti significativo, né per dimensione né per localizzazione e forma; anzi determini soluzioni tipo-morfologiche non corrette e complessivamente un sistema degli spazi pubblici disperso e incoerente, oppure di difficile utilizzazione e di costosa manutenzione.

Analogamente l'eventuale obbligo di cessione di aree a standard esterne può creare meccanismi distorti di mercato delle aree e in alcuni casi costituire un

disincentivo ad attuare la P.P.E. rispetto ad interventi sull'esistente senza ricorso a piano attuativo.

Per contro, laddove le altre soluzioni non sono praticabili od opportune, l'acquisizione di risorse finanziarie in luogo della cessione gratuita delle aree consente al Comune di dare attuazione alle aree già individuate e vincolate a tale scopo dal PRG.

Al fine di garantire la necessaria correlazione funzionale fra gli interventi che determinano un maggior carico urbanistico e la realizzazione di nuovi spazi pubblici è necessario impiegare prioritariamente le somme, derivanti dalla monetizzazione di aree a standard, all'interno dell'ambito urbano entro cui si situano i singoli interventi.

2. PRECONDIZIONI PER L'ADOZIONE DI PIANI ATTUATIVI CON MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

Nel merito, l'impiego, nei termini di legge, della monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria nelle convenzioni di piani attuativi ricadenti in zone A e B (zone già urbanizzate caratterizzate da un tessuto denso) richiede, da parte dell'A.C., la precisazione di criteri di applicazione in relazione a:

a) adozione di criteri urbanistici generali e valutazione delle specifiche caratteristiche dei Piani Attuativi per i quali ammettere la totale o parziale monetizzazione delle aree a standard;

b) valutazione della somma da corrispondere al Comune da parte dei proprietari operatori commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree a standard da parte dell'A.C..

3. CRITERI PER LA VALUTAZIONE DI PIANI ATTUATIVI CON MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

3.1. Zone per cui può essere ammesso il ricorso alla monetizzazione.

Le zone omogenee di PRG in cui verrà valutata l'ammissibilità alla monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria sono:

- zone A/B2 e B2;
- zone di recupero ai sensi della L.457/78;
- zone A,B1,B3.

Si attuano le programmazioni del IV PPA., ed eventuali aggiornamenti successivi, con le modifiche ritenute opportune, come specificato in seguito.

Per le zone A/B2 e B2, dato il dispositivo di PRG per cui l'adozione di piani attuativi non può che avvenire attraverso la programmazione dei P.I.O., il quale stabilisce il perimetro, le quantità, le funzioni, le cessioni e le prescrizioni particolari alla P.P.E., il ricorso a monetizzazione in queste zone non può che attuare le previsioni dei P.I.O. allegati al IV PPA, con le opportune verifiche puntuali.

Diversamente dovrebbero essere resi vigenti P.I.O. attualmente non allegati, e tale facoltà compete al Consiglio Comunale. Operativamente va verificato lo stato di elaborazione dei progetti di P.I.O. non allegati ed i tempi per la loro verifica e approvazione.

In zone diverse dalle B2, non interessate da P.I.O., i piani attuativi devono essere programmati o essere previsti dalle N.T.A.. Anche in questo caso è comunque il Consiglio Comunale che può integrare o modificare le previsioni del PPA.

3.2. Pianificazione Particolareggiata Esecutiva programmata in P.I.O.

A meno di specifici problemi attuativi, si può ritenere che nelle zone interessate da un P.I.O., se l'A.C. intende dotarsi di criteri di selezione agevolati, tali cioè da non richiedere ogni volta una verifica ed una eventuale modifica sostanziale delle previsioni, è necessario che la monetizzazione riguardi P.P.E. già programmata nel IV PPA.

A maggior ragione in caso di P.R.R.I.P. e P.Z. programmati, in quanto piani di preminente interesse pubblico, un'eventuale modifica delle programmazioni e monetizzazione delle aree a standard può essere operata solo nel caso l'A.C. lo ritenga puntualmente necessario e operativamente gestibile.

L'aderenza sostanziale alle programmazioni dei P.I.O. deve essere garantita per quanto definito nella tavola "modalità di intervento" (ambiti soggetti a P.P.E., quantità, funzioni, standard); le previsioni delle tavole "indicazioni alla P.P.E., criteri di intervento" e "prescrizioni particolari" possono invece essere variate per dimostrata impossibilità realizzativa o se motivate dal migliore risultato urbanistico.

3.2.1. Modifiche di perimetro e modifiche funzionali.

Modifiche di perimetro o funzionali rispetto alle programmazioni, nei limiti posti dalla normativa tecnica di PRG, possono essere ammesse nel caso:

a) sia dimostrata la necessità di assicurare un migliore assetto urbanistico;

b) siano giustificate da errori ed inesattezze della programmazione.

La valutazione se ammettere piani attuativi che costituiscono parti di programmazioni più vaste va fatta, ad ogni modo, caso per caso.

Per quanto riguarda lo standard di piano attuativo, è opportuno comunque ricordare che:

1. per le funzioni residenziali, oltre alla monetizzazione, è sempre possibile, fatte le opportune verifiche urbanistiche, la cessione di aree a standard nelle immediate vicinanze, anche su aree già azionate come tali in PRG e in altre zone omogenee;
2. per le funzioni non residenziali lo standard dovuto, in quanto non azionato in PRG, va invece sempre reperito all'interno dello strumento di P.P.E., o su aree non azionate a standard, oppure va verificato che sia possibile tramutarlo in opere (parcheggi pluripiano anche interrati) che incrementino la dotazione di aree a standard del PRG, anche esternamente al perimetro di intervento;
3. nelle zone B2 lo standard minimo aggiuntivo residenziale di PRG, quando previsto, è da reperire obbligatoriamente con interventi di P.P.E. all'interno delle zone B2, va quindi attuato e non può essere monetizzato.

3.3. Valutazione specifica dell'opportunità della monetizzazione.

Dato il carattere di giudizio insito nell'utilizzo degli elementi definiti dalla L.R. 60/77 per la valutazione delle cessioni (estensione, conformazione, localizzazione), stabiliti alcuni criteri generali, occorre sempre motivare la specifica non opportunità della cessione per urbanizzazione secondaria.

Pertanto, ai fini del raggiungimento del miglior risultato e degli obiettivi del singolo piano attuativo, i criteri per l'A.C. vanno intesi in maniera non rigida e vincolante.

3.3.1. Estensione.

Fatto salvo il criterio della verifica puntuale delle condizioni che consentono il raggiungimento dell'interesse pubblico, viene definita una soglia dimensionale dell'intervento sopra la quale non si intende ammettere il ricorso alla monetizzazione.

In particolare, in relazione alle differenti zone omogenee e quindi alle diverse problematiche urbanistiche commesse, viene stabilito il seguente criterio:

- a) nelle zone A/B2 e B2:
 - è sempre ammissibile la monetizzazione delle aree a standard dovute, fatti salvi i principi generali di PRG relativi allo standard minimo aggiuntivo, che deve sempre essere attuato, e allo standard delle funzioni non residenziali (vedi paragrafo 3.2.1.);
- b) nelle altre zone, fatte salve le quote minime previste all'art.19 delle N.T.A.:

- in caso di superfici di intervento inferiori o uguali a mq. 5.000, è ammissibile la monetizzazione totale o parziale della quota rimanente delle aree a standard dovute;
- in caso di superfici di intervento comprese fra mq. 5.000 e mq. 10.000, è ammissibile la monetizzazione solo parziale delle aree a standard;
- in caso di superfici di intervento superiori a mq. 10.000, non è ammissibile la monetizzazione delle aree a standard.

3.3.2. Conformazione.

Al fine di motivare l'assenza di interesse pubblico alla cessione è necessario che sia dimostrata almeno una delle seguenti condizioni:

- a) che la completa cessione all'interno dell'area dello standard dovuto renda di fatto impossibile una corretta impostazione planivolumetrica, e quindi non consenta di perseguire l'obiettivo di qualificare l'intervento sotto il profilo dell'inserimento nel contesto circostante;
- b) che l'area per urbanizzazione secondaria di possibile cessione, in relazione agli obiettivi del piano, sia compromessa dalla presenza di servitù o preesistenze, impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
- c) che la cessione sia qualitativamente insufficiente, cioè non sia possibile ricavare un'area di urbanizzazione secondaria che prospetti per una parte significativa del suo perimetro sullo spazio pubblico esistente, o se interna che non sia possibile renderla effettivamente passante.

3.3.3. Localizzazione.

L'opportunità della monetizzazione dovrà essere valutata per ogni singolo piano attuativo in funzione della localizzazione.

La previsione o meno di aree di cessione per urbanizzazione secondaria andrà rapportata alle caratteristiche del tessuto urbano circostante, valutando fattori quali:

- a) la necessità di rispettare una determinata morfologia urbana;
- b) la possibilità di integrare le aree di urbanizzazione con i servizi esistenti;
- c) la necessità di controbilanciare una dotazione di servizi ed aree verdi in una zona fortemente deficitaria.

4. DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE.

Al fine di stabilire una metodologia per determinare i valori di monetizzazione si sono fatte alcune considerazioni iniziali:

- a) che sia necessario stabilire un metodo che consenta la determinazione del singolo valore per lo specifico piano attuativo in modo attendibile ma anche trasparente e di immediato utilizzo; ne discende la volontà di individuare categorie omogenee, piuttosto che procedere a valutazioni "caso per caso";
- b) che sia opportuno applicare il metodo prescelto, e quindi riferire le categorie di monetizzazione, non solo alle zone B2 ma a tutta la città. Si ritiene infatti che, date determinate caratteristiche degli interventi, la metodologia per la determinazione dei valori di monetizzazione possa rivelarsi utile anche nelle altre zone del PRG, come ad esempio, in caso di cessione di aree di urbanizzazione in zone esterne al perimetro di piano attuativo, per confrontare il valore delle diverse aree.

4.1. Fattori che determinano il valore di monetizzazione.

La L.R.60/77, all'art.12, fissa due criteri a cui rapportare la somma che gli operatori devono corrispondere al Comune:

- a) l'individuazione dell'utilità economica conseguita dagli operatori per effetto della mancata cessione di aree;
- b) il costo di acquisizione di aree a standard di uguale valore.

4.1.1. Utilità economica dell'operatore.

Si può ritenere che questo primo criterio venga di fatto reso ininfluenza dalla disciplina di attuazione del PRG vigente, che individua l'edificabilità delle aree soggette a P.P.E. indipendentemente dalla cessione o meno delle aree a standard.

Infatti a seconda delle zone normative di PRG, di possibile applicazione della procedura di monetizzazione, l'edificabilità delle aree si sviluppa o attraverso un indice territoriale (zone A, B1, B3) o mediante una quantità fissa, espressa in abitanti o s.l.p., (zone A/B2, B2), e quindi è determinata prima che vengano individuate le aree di cessione e la residua area di concentrazione fondiaria.

Questo principio verrebbe a cadere qualora si determinasse l'edificabilità sulla base di indici fondiari; la volumetria realizzabile sarebbe infatti una funzione derivata dalla quantità di aree di urbanizzazione effettivamente previste nell'ambito, e tale modalità, come si è visto, non è prevista dal PRG vigente.

Il vantaggio economico dell'operatore per la mancata cessione si riduce quindi, da un lato, alla sola disponibilità di una maggiore area di pertinenza, e non a

maggiori volumetrie edificabili (vantaggio più funzionale che propriamente economico) e dall'altro, alla effettiva attuabilità dell'intervento, che il ricorso alla monetizzazione rende di più agevole attuazione, vantaggio che però si configura come un diritto e che quindi non dovrebbe essere monetizzato.

4.1.2. Costo di acquisizione di aree a standard.

Concludendo, richiamate le precedenti considerazioni, si può ritenere che il criterio di monetizzazione sia sostanzialmente riconducibile al solo caso della mancata acquisizione da parte del Comune delle aree a standard all'interno del piano attuativo. Il valore delle aree equivarrebbe così al corrispettivo dovuto per l'acquisizione di analoghi beni e risulterebbe, conseguentemente, pari o superiore all'indennità di espropriazione.

Si propone di seguito una metodologia semplificata per la deduzione in via parametrica di tali ipotetiche indennità, assunte a riferimento quali misure di valore. Si tratta di un procedimento per la determinazione di entità medie, riferito alla fattispecie di tessuti completamente urbanizzati.

I valori ricavati dovranno essere sottoposti a verifiche caso per caso, affinché, per ciascun piano attuativo, sia dimostrata la conformità con i principi stabiliti dalla legge regionale n. 60/1977.

5. PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE SULLA BASE DI CRITERI ESPROPRIATIVI.

La metodologia anzidetta è stata proposta e precisata nell'ambito del Gruppo di Lavoro intersettoriale costituito con trattazione di massima della Giunta Municipale 24.10.1995 in atti 333188.400/95.

Il presupposto su cui si fonda il procedimento comporta dunque l'equiparazione delle aree qui considerate con aree ubicate nel tessuto urbano interessate da vincolo preordinato all'espropriazione, per le quali le norme in vigore non prestabiliscono un indice edificatorio.

A queste aree, ove si procedesse all'espropriazione, dovrebbe essere riconosciuta, ai fini dell'indennizzo, una teorica potenzialità di trasformazione, correlata alle potenzialità edificatorie all'intorno.

Per questo procedimento si è convenuto di far discendere tali diritto e potenzialità da valutazioni di carattere equitativo, estese all'intero territorio comunale, sulla capacità edificatoria dello strumento urbanistico generale.

In sintesi, il valore ricercato è determinato dai seguenti fattori:

- un indice edificatorio omogeneo;
- l'articolazione di detto indice secondo un mix funzionale prefissato;
- il valore di mercato delle funzioni edificate;
- l'incidenza del fattore area su detto valore.

Per la quantificazione dell'indice si sono utilizzati i dati a disposizione dell'U.T. - Settore Urbanistico relativi all'azzoneamento di PRG (dati misurazione Programma Urban 1986, aggiornati con le successive Varianti). Sviluppando l'edificabilità consentita nelle diverse zone di piano (si vedano i paragrafi successivi e le corrispondenti tabelle), si è stimata una densità territoriale media (volumetria totale di PRG applicata alla superficie del territorio comunale).

Si è proceduto, parallelamente, sulla base dei dati di piano, alla ripartizione di tale capacità edificatoria nelle quattro principali funzioni (residenza, terziario, commercio, industria), ricavando altrettanti dati di riferimento, misura della composizione funzionale media di PRG.

I valori di mercato utilizzati sono quelli riportati nel "Listino dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano, accertati presso la Borsa Immobiliare" a cura della Camera di Commercio e del C.A.A.M. di Milano, e sono disponibili come quotazioni medie a metro quadrato di superficie commerciale di immobili.

L'incidenza del costo delle aree sulle quotazioni di mercato degli immobili è stata calcolata deducendo gli oneri di trasformazione - costi di progettazione, realizzazione, oneri finanziari, ecc. - ed è articolata per fasce concentriche e per destinazioni funzionali.

In sede di definizione del valore di monetizzazione questo procedimento potrà eventualmente essere ristretto all'ambito di ciascun piano attuativo. In questa fase il procedimento è utilizzato per ottenere parametri medi.

5.1. Calcolo del mix funzionale.

Come già visto la composizione funzionale media di piano è stata ricavata sviluppando l'edificabilità delle zone funzionali ed omogenee di PRG ricondotta alle principali funzioni urbanistiche (residenza, uffici, commercio, produttivo), utilizzando i dati di misurazione del PRG del Programma Urban e le quantità previste dalle norme tecniche di attuazione del piano regolatore.

In particolare si sono sviluppate separatamente le volumetrie edificabili derivanti dall'applicazione di indici territoriali alla superficie azzoneata, zone A, B1, B3, D/I (tab.1), da quelle espresse attraverso altri parametri, con riferimento a valori

assoluti, zone B2, C, D/TA, MS , ZRU, Zone Speciali e Variante Gallaratese (tab.2).

Il mix funzionale risultante comporta una quota elevata di funzioni compatibili (22,77%), che sono a loro volta un mix di funzioni principali (tab.3).

In considerazione del fatto che le Norme Tecniche di Attuazione del PRG esprimono la percentuale della funzione principale come un minimo, che può pertanto essere del 100%, si è ripartita percentualmente la quota di funzioni compatibili nelle funzioni principali.

Tale ripartizione è stata effettuata secondo percentuali (60% Residenza, 15% Terziario, 20% Commercio, 5% Industria) ricavate sulla base di stime della distribuzione media delle funzioni compatibili nelle varie zone di PRG, e in ragione anche dell'effettiva distribuzione di tali funzioni nella città, così come emergono dai più recenti dati disponibili (dati ISTAT, Censimento popolazione, abitazioni e attività economiche 1981, 1991, dati Archivio Statistico Provinciale per l'Occupazione 1992, dati 1995 Settore Commercio, ecc.) che fanno rilevare come in particolare le funzioni terziarie e soprattutto quelle commerciali siano sottorappresentate dal PRG come azzonamento proprio, mentre quelle produttive siano di fatto maggiormente riconosciute.

Ne risulta quindi che le funzioni terziarie e commerciali siano contenute nella quota di funzioni compatibili in misura maggiore di quelle produttive.

Il dato complessivo ottenuto appare alla verifica sufficientemente attendibile, tenuto conto che non si tratta di una semplice rappresentazione di uno stato di fatto, quanto della rappresentazione delle potenzialità e delle volontà delineate dal PRG.

In tal modo le percentuali stimate relative alle diverse funzioni risultano essere:

RESIDENZA 72,88 %

TERZIARIO 7,69 %

COMMERCIO 4,99 %

INDUSTRIA 14,44 %

5.2. Calcolo dell'indice territoriale medio di PRG.

Come accennato sopra il calcolo del diritto edificatorio medio non può che essere una stima teorica; si ricorda infatti che la capacità edificatoria complessiva di piano è data dalla somma delle quantità esistenti e di quelle di progetto.

Il dato ufficiale di PRG che quantifica le potenzialità edificatorie tenendo conto delle volumetrie esistenti è quello relativo alla funzione residenziale; il dato di

PRG di capacità insediativa residenziale teorica massima fa infatti riferimento alla quantità di vari residenziali esistenti e previsti (art.19, L.R.51/75).

Nel caso di Milano la capacità insediativa teorica residenziale di PRG è di 2.104.090 abitanti, cui corrisponde, applicando il parametro di 100 mc per ogni abitante, una volumetria teorica residenziale di 210.409.000 mc.

Considerando questa volumetria teorica residenziale come il 72,88% (percentuale della residenza nel mix funzionale medio di PRG) del totale, si ricava (tab.4) una volumetria complessiva, riferita a tutte le destinazioni funzionali, di mc 288.718.414; questo dato si ottiene sviluppando la formula:

$$\text{VOL.TOT.mc} = (\text{CAP.INS.RES.ab} \times 100 \text{ mc/ab}) \text{ mc} \times 100 / \% \text{ FUNZ.RES.}$$

Per ottenere l'indice territoriale medio di PRG ricercato, il valore ottenuto di volumetria totale di piano è stato quindi rapportato all'intera superficie del territorio comunale, aree edificabili e relativi standard (mq 181.766.028).

L'indice territoriale ottenuto è di 1,59 mc/mq.

5.2.1. Verifica dell'indice territoriale massimo.

Parallelamente è stata condotta una verifica dell'indice territoriale generale seguendo un'altra metodologia: sulla base cioè delle disposizioni generali di legge in materia di edificabilità.

L'indice territoriale è stato calcolato secondo la formula:

$$\text{I.T. max} = \frac{\text{S.T. - URB.PRIM.}}{1} \times \frac{1}{\text{I.F.} + (\text{STANDARD RES.} + \text{ST. TERZ / COMM.} + \text{ST. IND.})}$$

che dà l'indice territoriale massimo sulla base degli indici fondiari di riferimento per le diverse zone omogenee, dedotte le urbanizzazioni secondarie di legge per le varie funzioni, calcolate applicando la formula:

$$(\text{VOL RES} \times \frac{44}{100} + \text{VOL TERZ / COMM} \times \frac{1}{3,3} + \text{VOL IND} \times \frac{1}{3,3} \times 20\%).$$

Facendo riferimento alla città di Milano, i parametri utilizzati sono:

URB. PRIM.: 22,5 % S.T. (pari a 40.930.000 mq azionati a V, M, IF, SR, ST)

% R: 72,88 %

% T+C: 12,68 %

% I: 14,44 %

I.F.: 7 mc/mq in zone B (pari all' 89,9% del territorio urbanizzato comunale)

5 mc/mq in zone A (pari al 3,7%)

4,5 mc/mq in zone C (pari al 6,4%)

L'indice I.T. risultante è di 1,5 mc/mq circa, inferiore a quello derivante dalla stima delle volumetrie esistenti e previste, con uno scarto non elevato che ne conferma l'ordine di grandezza.

5.3 Determinazione del valore di monetizzazione di un'area considerato coincidente con l'ipotetica indennità di espropriazione.

Premesso che l'art. 5 bis della legge 8.8.1992 n. 359 dispone che l'indennità di espropriazione di un'area avente requisiti di edificabilità sia pari - nel caso di cessione volontaria - alla media del valore venale e del reddito dominicale rivalutata relativo all'ultimo decennio, essendosi supposto nullo - consideratane la scarsa influenza - il secondo termine della media, ai fini dell'enucleazione del primo si è operato come segue.

Adottate quale base di riferimento le n. 66 posizioni individuate nel "Listino dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano accertati presso la Borsa Immobiliare" edito a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Milano in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e Provincia, si è proceduto alla ripartizione del tessuto urbanizzato in n. 4 settori (un nucleo e tre corone pressoché concentriche) secondo questa aggregazione:

Settore 1: posizione 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 8bis (= 66);

Settore 2: posizione 9, 10, 11, 28, 29, 40, 41, 52, 53, 54;

Settore 3: posizione 12, 13, 14, 15, 30, 31, 33, 42, 43, 44, 55, 56, 57;

Settore 4: posizione 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 32, 34, 35,
36, 37, 38, 39, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 58, 59, 60, 61,
62, 63, 64, 65.

Nell'ambito di ogni settore si sono identificati valori medi per ciascuna delle quattro funzioni insediative considerate, oltre che per gli spazi destinati a parcheggio (box auto), contemplati nella misura di cui all'art. 41 - sexies della legge 17.8.1942 n. 1150 come modificato dall'art. 2 della legge 24.3.1989 n. 122.

Per la determinazione del più probabile valore unitario di mercato dell'area ci si è avvalsi del criterio estimativo del "valore di trasformazione".

Detto criterio consente di dedurre il valore incognito dell'area come differenza fra il ricavo ritraibile dal bene così come si configurerebbe ad edificazione avvenuta ed i costi di trasformazione. Nell'applicazione ci si è attenuti a canoni di ordinarietà.

Nel caso in esame, trattandosi di area urbana, il processo di trasformazione è stato ipotizzato coinvolgere unicamente la fase di predisposizione delle condizioni amministrative ed organizzative, la fase di edificazione, la fase di commercializzazione del prodotto finito. La durata del processo è stata dunque assunta in ventiquattro mesi, diciotto dei quali dedicati alle operazioni propriamente realizzative.

Per talune funzioni, segnatamente l'artigianale e l'industriale, considerate le particolari caratteristiche delle corrispondenti tipologie (si è supposto l'utilizzo di componenti prefabbricate), dette operazioni sono state ritenute svilupparsi su un arco di quindici mesi.

Allo scopo di perseguire una migliore congruenza con i meccanismi di mercato, il modello assume tre distinte figure di operatori economici quali agenti della trasformazione edilizia:

- il proprietario del suolo;
- il promotore edilizio;
- l'appaltatore edilizio.

Tale distinzione tiene conto della complessità degli interventi connessi col coordinamento di tutti i fattori produttivi necessari alla conversione di un'area in prodotto finito. A tali figure competono precise aliquote del prodotto finale dell'operazione immobiliare.

Dato il carattere di generalità degli schemi adottati, il procedimento ha necessariamente assunto carattere parametrico.

Oltre ai ricavi, come dianzi identificati, le variabili ulteriormente prese in considerazione nel modello sono le seguenti:

- l'utile lordo (comprensivo del profitto netto e degli oneri fiscali su di esso incidenti) del promotore immobiliare;
- i costi organizzativi, connessi con l'attività di coordinamento dei fattori produttivi esercitata dallo stesso operatore;
- il costo di costruzione, variabile in funzione della tipologia edilizia prescelta (costo d'appalto);
- i costi tecnici di costruzione (progettazione di massima ed esecutiva, direzione lavori, assistenza e controllo, collaudo, ecc.);
- gli oneri di urbanizzazione;
- il contributo sul costo di costruzione;
- gli oneri finanziari, misura degli interessi passivi incidenti sui capitali progressivamente impiegati nel processo di trasformazione sotto specie di:
 - costo di costruzione;
 - costi tecnici di costruzione;
 - oneri di urbanizzazione;
 - contributo sul costo di costruzione.

Il valore lordo deducibile dalla differenza fra detti ricavi e costi è stato successivamente depurato - a mezzo di un coefficiente che tiene conto delle variabili ulteriormente gravanti sulla figura del promotore immobiliare - delle voci relative a:

- i costi tecnici di acquisizione dell'area (competenze notarili, tecnico-censuarie, spese di intermediazione, ecc.);
- gli oneri finanziari connessi con detta fase acquisitiva, misura dell'immobilizzo del prezzo di un tale fattore primario, dei detti costi tecnici, degli oneri fiscali;

così da ottenere l'incognito valore originario dell'area (corrispettivo riconosciuto alla proprietà fondiaria).

Le incidenze del fattore area rispetto alle quotazioni assunte a riferimento sono riportate nel seguente prospetto:

Incidenza dell'area

Funzione	Settori			
	1	2	3	4
r = residenza	$r_1 = 46,1\%$	$r_2 = 39,4\%$	$r_3 = 34,5\%$	$r_4 = 25,5\%$
c = commercio	$c_1 = 48,9\%$	$c_2 = 36,2\%$	$c_3 = 30,7\%$	$c_4 = 13,4\%$
u = ufficio	$u_1 = 40,2\%$	$u_2 = 33,5\%$	$u_3 = 22,7\%$	$u_4 = 11,7\%$
l = laboratorio	$l_1 = 42,3\%$	$l_2 = 30,3\%$	$l_3 = 21,0\%$	$l_4 = 8,0\%$
b = box auto	$b_1 = 35,7\%$	$b_2 = 34,6\%$	$b_3 = 36,1\%$	$b_4 = 35,5\%$

Il valore di monetizzazione di un mq di area nuda, considerato coincidente con l'ipotetica indennità di espropriazione, nel contesto di ciascuna delle n. 66 posizioni, è deducibile sulla base della formula qui riportata.

Per k (numero delle posizioni) = 1, 2, 3 66:

$$X_k = \text{valore di monetizzazione di un mq di area nuda} = \sum_{h=1}^5 X_h$$

in cui:

- X_1 (in L/mq_a) = t . d . e . f_r . r_n . V_{res(k)} . m
- X_2 (in L/mq_a) = t . d . e . f_c . c_n . V_{com(k)} . m
- X_3 (in L/mq_a) = t . d . e . f_u . u_n . V_{uff(k)} . m
- X_4 (in L/mq_a) = t . d . f_l . l_n . V_{lab(k)} . m
- X_5 (in L/mq_a) = t . g . i . b_n . V_{box(k)} . m

Il significato dei simboli ed il valore delle variabili che ricorrono nelle cinque espressioni è il seguente:

- a = area nuda;
- $d = 1/m \ 3,30$, essendo $m \ 3,30$ l'altezza virtuale utilizzata per la determinazione della s.l.p. (= superficie lorda di pavimento);
- e = fattore di conversione di un mq di s.l.p. in un mq di s.c. (superficie commerciale = 0,956 s.l.p.);
- $g = 0,1$ mq /mc, corrispondente alla dotazione di spazi a parcheggio di cui all'art. 2 della legge n. 122/1989;
- $i = 1/(mq \ 27,50/box)$, essendo assunta pari a mq 27,50 la superficie convenzionale di un box auto (comprensiva della quota degli spazi di accesso e di manovra);
- X_h = apporto della singola funzione insediativa alla determinazione del valore di monetizzazione di un mq di area nuda;
- n = numero dei settori ($n = 1, 2, 3, 4$);
- t = indice edificatorio territoriale medio = $mc/mq \ 1,59$;
- f_r = incidenza della funzione insediativa $r = 72,88\%$;
- f_c = incidenza della funzione insediativa $c = 4,99\%$;
- f_u = incidenza della funzione insediativa $u = 7,69\%$;
- f_l = incidenza della funzione insediativa $l = 14,44\%$;
- r_n = incidenza del fattore area relativa alla funzione r ;
- c_n = incidenza del fattore area relativa alla funzione c ;
- u_n = incidenza del fattore area relativa alla funzione u ;
- l_n = incidenza del fattore area relativa alla funzione l ;
- b_n = incidenza del fattore area relativa alla funzione b ;
- V_r = quotazione unitaria media relativa alla funzione r (in L/mq_{sc});
- V_c = quotazione unitaria media relativa alla funzione c (in L/mq_{sc});
- V_u = quotazione unitaria media relativa alla funzione u (in L/mq_{sc});

- V_1 = quotazione unitaria media relativa alla funzione 1 (in L/mq sc);
- V_b = quotazione media relativa ad un box (in L/box);
- $m = 0,50$ = fattore di mediazione di cui all'art. 5 bis, comma 2, della legge n. 359/1992.

6. APPLICAZIONE DELLA METODOLOGIA DI CALCOLO DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE.

La metodologia messa a punto consente di predisporre, per ognuna delle 66 zone del listino immobiliare, un calcolo automatizzato in grado di tradurre i valori di mercato di un metro quadrato di superficie commerciale costruita, aggiornati periodicamente dalla Borsa Immobiliare, in valori di monetizzazione di un metro quadrato di area, sulla base di criteri espropriativi.

Le quotazioni del listino del II semestre 1995 sono state così elaborate in corrispondenti valori minimi di monetizzazione (tab.5).

Viene in tal modo adottata una formula matematica per il calcolo delle somme di monetizzazione, che utilizza valori aggiornabili ogni volta che si verifichi una variazione significativa degli stessi, a cui si allega una mappa della città in scala 1:50.000, con relativo tabulato di rappresentazione delle somme di monetizzazione, per ogni singola zona del Listino dei Prezzi degli Immobili, ai valori attuali.

Va ricordato che le somme ottenute sono intese come valori di riferimento, da sottoporre a verifica in caso di significativi scostamenti all'intorno dal mix funzionale medio individuato, o in presenza di particolari condizioni di degrado.

Sulla base di questo calcolo è possibile valutare l'incidenza della monetizzazione per ogni mq di s.l.p. costruibile, sviluppando lo standard dovuto per ogni funzione insediabile.

Applicando il mix funzionale medio attualmente fissato (tab.3), il costo della monetizzazione inciderebbe per il 79% circa del valore unitario di monetizzazione su ogni mq. di s.l.p.costruibile.

Infatti, immaginando un intervento in zona semiperiferica (valore ipotetico di monetizzazione di £.220.000 per ogni mq di area non ceduta), che preveda la realizzazione di 5.000 mq di s.l.p., di cui 3.644 a residenza, 385 a uffici, 250 a commercio e 722 a funzioni artigianali, lo standard dovuto risulterebbe di 3.966 mq., così ottenuto:

Funz.	s.l.p.	standard min	standard	incid.perc.
RES	3.644 mq	$3,3/100 \times 26,5$	3.187 mq	(63,73%)
TERZ	385 mq	100	385 mq	(7,69 %)
COMM	250 mq	100	250 mq	(4,99 %)
IND	722 mq	1/5	144 mq	(2,89 %)
totale	5.000 mq		3.966 mq	(79,30%)

Moltiplicando la superficie di aree a standard dovuto per il valore unitario di monetizzazione si ottiene un costo di monetizzazione di £.872.317.160 che corrisponde a £. 174.463 per ogni mq di s.l.p.. realizzabile, pari al 79% circa del valore unitario di monetizzazione.

7. CONCLUSIONI.

Dall'applicazione della metodologia di calcolo sovraesposta si sono così ricavati valori di monetizzazione (tab.5) che appaiono congrui rispetto al criterio di un equo risarcimento dei mancati benefici per l'Amministrazione Comunale.

I singoli fattori di cui si compone la formula adottata andranno aggiornati ogni qualvolta si verifichino significativi spostamenti dei dati utilizzati per la formazione di valori medi.

Dalla lettura della tavola di rappresentazione dei valori di monetizzazione su tutta la città si possono trarre alcune considerazioni generali.

Emerge una configurazione per aree a valori omogenei disposte ad anelli concentrici; questo quadro viene in parte deformato in alcuni settori, che presentano valori inferiori a quelli dell'anello di appartenenza.

In particolare è possibile notare una certa corrispondenza fra zone di recupero (zone B2) e abbassamento dei valori immobiliari e di monetizzazione (zona di P.ta Ticinese, P.ta Genova, corso Garibaldi, ecc., rispetto ad analoghe zone ad est e ovest). Parallelamente risultano appartenere alla fascia di valore superiore quegli ambiti caratterizzati da un tessuto più 'risolto' e quindi da una maggiore qualità urbana (es. città studi, zona di via Washington, Q.T8, ecc.). Nelle fasce periferiche i valori immobiliari e di monetizzazione diminuiscono in corrispondenza delle zone caratterizzate dalla presenza di quartieri popolari.

In casi particolari, in considerazione del fatto che i valori che emergono costituiscono le medie all'interno degli ambiti presi in esame (zone del Listino Immobiliare) e che questi valori in parte sono influenzati dalla presenza di zone degradate (zone di recupero), con la verifica di ogni singolo caso l'A.C. può ritenere opportuna un'eventuale correzione dei valori medi.

TAB. 1	VOLUME TEORICO TOTALE E MIX FUNZIONALE DI PRG IN ZONE A,B1,B3,D/I						DIC 1995
ZONE OM.	R mc	TA mc	C mc	I mc	COMP mc	TOTALE mc	
A	4,363,292	3,055,255	18,214		1,501,114	8,937,875	
B1,B3,D/I	60,826,776	2,370,048	342,943	24,280,337	39,513,916	127,334,020	
TOTALE	65,190,068	5,425,303	361,157	24,280,337	41,015,030	136,271,895	
%	47.84	3.98	.27	17.82	30.10	100.00	

TAB. 2	VOLUME TEORICO TOTALE E MIX FUNZIONALE DI PRG IN ZONE B2,C,D/TA,GAL,MS,Z,ZRU						DIC 1995
ZONE OM.	R mc	TA mc	C mc	I mc	COMP mc	TOTALE mc	
B2,C,D/TA,GAL,MS	44,663,502	1,477,499	224,400	*	500,660	46,866,061	
Z,ZRU	1,689,455	1,144,453	245,840	777,803	1,366,243	5,223,794	
TOTALE	46,352,957	2,621,952	470,240	777,803	1,866,903	52,089,855	
%	88.99	5.03	.90	1.49	3.58	100.00	

* Per le B2 il dato non è deducibile dal PRG in quanto relativo all'esistente

TAB. 3		RIEPILOGO VOLUME TEORICO E MIX FUNZIONALE DI PRG					DIC 1995	
FUNZIONI	A,B1,B3,D/I mc	B2,C,D/TA,MS,Z mc	VOLUME TOT mc	%	% DISTRIB. FUNZ.COMP.	VOL.MAX mc	% STIMATA	
R	65,190,068	46,352,957	111,543,025	59.22	60	137,272,185	72.88	
TA	5,425,303	2,621,952	8,047,255	4.27	15	14,479,545	7.69	
C	361,157	470,240	831,397	.44	20	9,407,784	4.99	
I	24,280,337	777,803	25,058,140	13.30	5	27,202,237	14.44	
COMP.	41,015,030	1,866,903	42,881,933	22.77				
TOTALE	136,271,895	52,089,855	188,361,750	100.00	100	188,361,750	100.00	

TAB. 4		STIMA DEL DIRITTO EDIFICATORIO MEDIO CITTADINO					DIC 1995	
	ABITANTI	Mc./AB.	V. RES. Mc.	% RES.	STIMA V. TOT	SUP. COM. Mq	I.T.mc/mq	
CAP. INS.	2,104,090	100.00	210,409,000	72.88	288,718,414	181,766,028	1.59	

COMUNE DI MILANO
U.T. SETTORE URBANISTICO
PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANA

Tab.5 - Valori minimi di Monetizzazione per ogni
zona del Listino dei Prezzi degli Immobili
accertati presso la Borsa Immobiliare

Dati riferiti all'Anno 95 Semestre 2

ZONA DEL LIST.IMM.	SETTORE	VALORE MINIMO DI MONETIZZAZIONE Lit/Mq DI AREA
01	DIAZ - DUOMO - SCALA	968,427
02	CAIROLI - CORDUSIO	760,784
03	VITTORIO EMANUELE - S.BABILA	967,401
04	AUGUSTO	745,243
05	BRERA	744,298
06	SPIGA - MONTENAPOLEONE	1,086,557
07	VETRA - S.VITO	692,119
08	NIRONE - S.AMBROGIO	777,392
08bis	MISSORI - S.SOFIA	739,623
09	PORTA VOLTA	449,726
10	SOLFERINO - S.MARCO	510,747
11	REPUBBLICA - CENTRO DIREZIONALE	534,477
12	SARPI - PROCACCINI	330,435
13	LAGOSTA - STAZIONE GARIBALDI	332,016
14	BUENOS AIRES - VITRUVIO	412,672
15	GENERAL GOVONE - CENISIO	335,565
16	BOVISA - DERGANO	205,304
17	ISTRIA - MACIACHINI	230,834
18	CARBONARI	266,761
19	APORTI - LORETO	241,488
20	PADOVA - PALMANOVA	203,815
21	MUSOCCO - VILLAPIZZONE	196,119
22	QUARTO OGGIARO	157,905
23	PELLEGRINO ROSSI - AFFORI - BRUZZANO	198,935
24	NIGUARDA	201,531
25	FULVIO TESTI - CA'GRANDA	219,366
26	GRECO	208,013
27	PRECOTTO - MONZA	216,395
28	VENEZIA - MONFORTE	609,758
29	TRIBUNALE - CINQUE GIORNATE	511,131
30	INDIPENDENZA - PICENO	399,792
31	LIBIA - CIRENE	382,161
32	MARTINI - CUOCO	218,050
33	ABRUZZI - ROMAGNA	357,393
34	TEODOSIO - VALLAZZE	232,891
35	PACINI - PONZIO	247,945
36	ARGONNE - CORSICA	251,246
37	UDINE	209,884
38	LAMBRATE	203,680
39	FORLANINI - MECENATE	190,070
40	CONCA DEL NAVIGLIO - PORTA GENOVA	407,495
41	MERCALLI - QUADRONNO	549,037

COMUNE DI MILANO
U.T. SETTORE URBANISTICO
PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANA

Tab.5 - Valori minimi di Monetizzazione per ogni
zona del Listino dei Prezzi degli Immobili
accertati presso la Borsa Immobiliare

Dati riferiti all'Anno 95 Semestre 2

ZONA DEL LIST.IMM.	SETTORE	VALORE MINIMO DI MONETIZZAZIONE Lit/Mq DI AREA
42	SOLARI - NAPOLI	357,007
43	NAVIGLI - CASSALA	324,442
44	BLIGNY - TOSCANA	334,400
45	FRATTINI - LORENTEGGIO	221,686
46	LODOVICO IL MORO - RONCHETTO	189,937
47	FAENZA - FAMAGOSTA - BARONA	200,859
48	CERMENATE	195,539
49	VIGENTINO	213,035
50	CORVETTO	223,230
51	GRATOSOGLIO	164,273
52	PARCO - CASTELLO	573,452
53	LEOPARDI - BOCCACCIO - PAGANO	554,856
54	S.VITTORE	535,597
55	FIERA - SEMPIONE	397,830
56	FIERA - MONTEROSA	406,519
57	WASHINGTON - PO - VESUVIO	405,666
58	ACCURSIO	203,249
59	CAPRILLI - S.SIRO	257,712
60	SELINUNTE - REMBRANDT	231,444
61	TRIPOLI - BANDE NERE	225,938
62	AXUM - OSPEDALE S.CARLO	181,510
63	QUARTIERE GALLARATESE - TRENNO	171,838
64	BAGGIO - QUINTO ROMANO	169,053
65	PRIMATICCIO - INGANNI	209,218



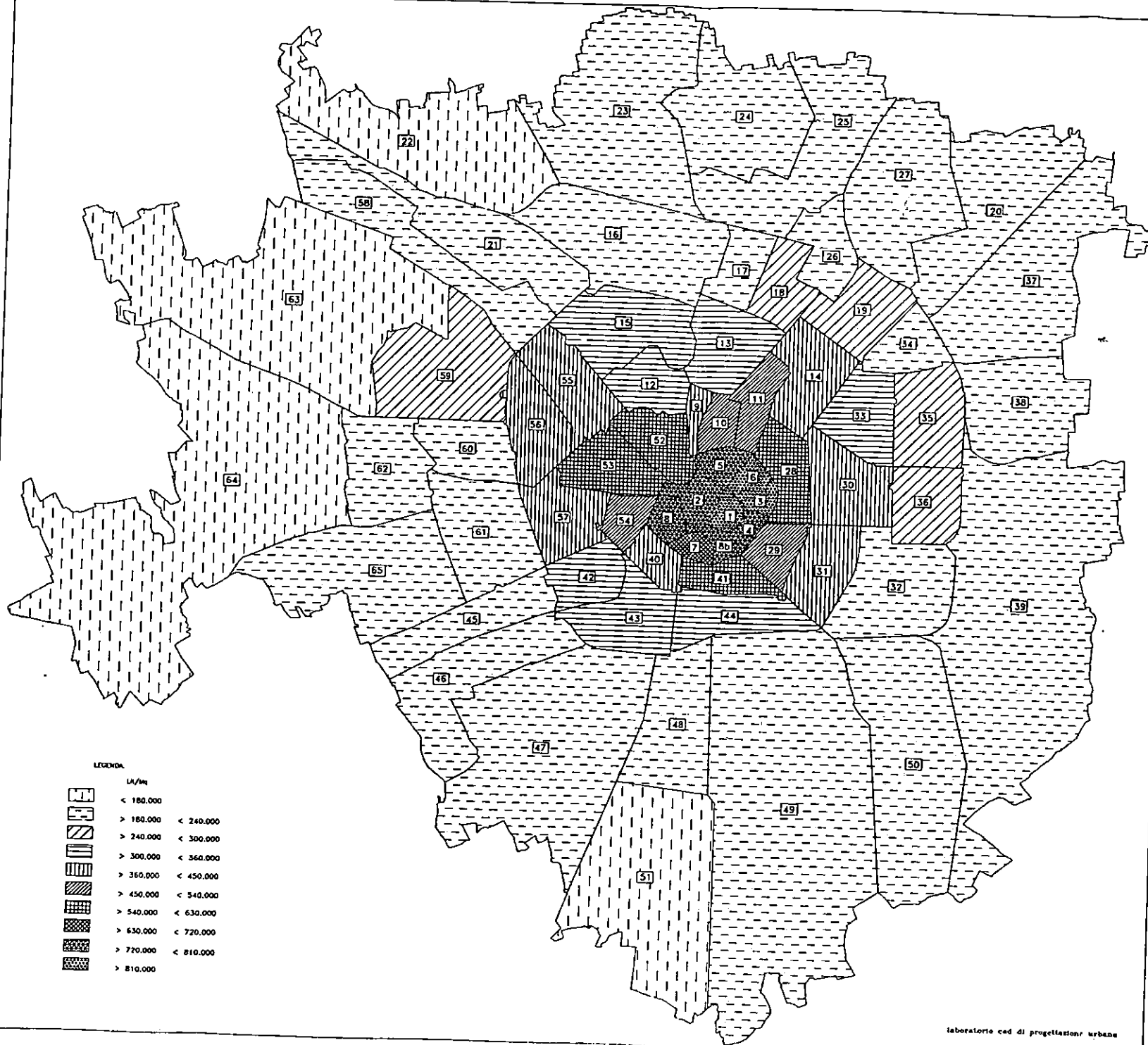
COMUNE DI MILANO
UFFICIO TECNICO - SETTORE URBANISTICO

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI
VALORI DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE
A STANDARD NEI PIANI ATTUATIVI

TAV. I "RILIEVO AEROFOTOGRAFICO CON
INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DEL LISTINO
DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI ACCERTATI
PRESSO LA BORSA IMMOBILIARE"

SCALA 1:50.000





LEGENDA

LEGGENDA	Lt./mq
[diagonal lines /]	< 180.000
[diagonal lines \]	> 180.000 < 240.000
[horizontal lines]	> 240.000 < 300.000
[vertical lines]	> 300.000 < 360.000
[cross-hatch]	> 360.000 < 450.000
[grid]	> 450.000 < 540.000
[diagonal lines /]	> 540.000 < 630.000
[diagonal lines \]	> 630.000 < 720.000
[cross-hatch]	> 720.000 < 810.000
[grid]	> 810.000



COMUNE DI MILANO
 UFFICIO TECNICO - SETTORE URBANISTICO
CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD NEI PIANI ATTUATIVI

TAV.2 : "VALORI MEDI DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD NEI PIANI ATTUATIVI SULLA BASE DEI VALORI DI ESPROPRIO ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO"

ZONE URBANISTICO	VALORE MINIMO DI MONETIZZAZIONE Lt./mq di AREA	
01	DIAS - DUOMO - SCALA	856.427
02	CAROLI - CORDUSIO	760.784
03	V. EMANUELE - S. BABILA	957.401
04	ALCANTO	745.245
05	BRESCIA	74.298
06	SPICA - MONTEAPOLONE	1.086.537
07	VETRA - S. VITO	692.115
08	NURONE - S. AMBROGIO	777.392
08bis	MISSORI - S. SOFIA	739.625
09	PORTA VOLTA	449.726
10	SOLTERNO - S. MARCO	510.747
11	REPUBBLICA - C. DREXORALE	356.477
12	SARPI - PROCACCINI	354.055
13	LAGOSTA - STAZIONE GARIBOLDI	332.018
14	BUELOS ARES - VITRUVIO	412.872
15	GENERAL GOVONI - CENGIO	335.585
16	BOVISA - DERGANO	205.304
17	ISTRA - MACLACHINI	230.834
18	GARIBOLDI	284.781
19	APORTI - LORETO	241.488
20	PADOVA - PALMANOVA	203.815
21	MUSCOCCO - VILLAPIZZONE	198.118
22	QUARTO - OGGIANO	157.905
23	F. ROSSI - AFTORI - BRUZZANO	193.835
24	PIGLIARDA	201.531
25	FULVIO TESTI - CA' GRANDA	219.368
26	GRECO	200.013
27	PRECOTTO - MONZA	218.395
28	VENEZIA - MORETTI	609.758
29	TERMINALE - CIVIOLI GORNATE	511.131
30	INDIPENDENZA - PICENO	199.797
31	LIBIA - CRENE	382.181
32	MARTINI - CUCCO	218.050
33	ABRUZZI - ROMAGNA	357.513
34	TUDOSIO - VALLAZZI	232.891
35	PADRIN - PONZIO	247.845
36	ARGONNE - CORSICA	251.246
37	UDINE	209.884
38	LAMBRATE	203.840
39	TORLAMBONE - MECENATE	190.070
40	CINCA NAVIGLIO - PIA GENOVA	407.495
41	MERCALLI - QUADROMINO	549.037
42	SOLARI - NAPOLI	357.007
43	NAVIGLI - CASSALA	324.442
44	BLIGNY - TOSCANA	334.400
45	FRATTINE - LORENTEGGIO	231.686
46	LODYNGO E. MORO - RONCHETTO	189.537
47	FAENZA - FALMAGOSTA - BARONA	200.838
48	CERNUSATE	185.138
49	VIGENTINO	213.035
50	CORVETTO	225.230
51	GRATOSOGGIO	164.273
52	PARDO - CASTELLO	573.452
53	LEOPARDO - BOCCACCIO - PAGANO	254.856
54	S. VITTORE	335.597
55	PIERA - SEMPIONE	197.830
56	PIERA - MONTEROSA	406.519
57	WASHINGTON - PO - VESUVIO	405.666
58	ACCURSIO	203.249
59	CAPRELLI - S. SIRO	257.712
60	SELIRUNTE - REMBRANDT	231.444
61	TROPOLI - BANDE NERE	225.858
62	ARUN - OSPEDALE S. CARLO	181.519
63	Q. RE GALLARATESE - TRENNO	171.830
64	BAGGIO - QUINTO ROMANO	169.053
65	PRINATICO - RIGANI	209.216

SETT.: URBANISTICA E PIANO REGOLATORE
PROT. GEN.: 0252449.400/96

PROT. SETT.:

- OGGETTO -

Approvazione dei criteri per la approvazione e la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree a standard nei piani attuativi.
La presente deliberazione non comporta spesa.

=====

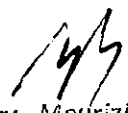
- Vista la proposta di deliberazione indicata in oggetto;
- Visto l'art. 53 della legge 8.6.1990, n. 142;
- Visto il parere del Ragioniere Generale relativo alla regolarita' contabile;
- Visti i pareri del Direttore del Settore proponente e dei Direttori dei competenti Settori dell'Ufficio Tecnico Municipale in ordine alla regolarita' tecnica della proposta di deliberazione;

si esprime parere positivo

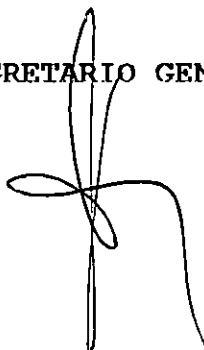
in ordine alla legittimita' della proposta di deliberazione precitata

04 OTT. 1996

MILANO,


Avv. Maurizio Lunghi

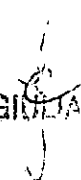
IL SEGRETARIO GENERALE



RIF. INT.: 052449

UFFICIO CONTROLLO DELIBERAZIONI

La proposta di cui al retroesteso oggetto risulta regolare
in linea di legittimità e si inoltra per la sottoscrizione
del parere.


Dr. GIULIANO GALLI

3

ATTI DEL COMUNE DI MILANO

P. G. Al. 252449.400/96

3

N.º Al. 2210

P.R. 96

Il 19.....

N.º Il 19.....

N.º Il 19.....

OGGETTO:

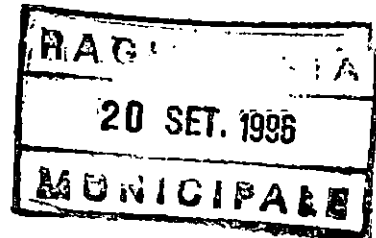
PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
CONSILIARE AVENTE PER OGGETTO:
Approvazione dei criteri per la
approvazione e la determinazione
dei valori di monetizzazione delle
aree a standard nei piani
attuativi.

SETTORE URBANISTICA
PIANO REGOLATORE
Sezione Pianificazione
EC/md

In relazione a quanto previsto dall'art.
53 comma 1º della Legge 8/6/1990 n. 142
si trasmette per il parere di regolarità
contabile l'allegata proposta di
deliberazione avente pari oggetto e
numero di protocollo.

ALLA CIVICA RAGIONERIA

IL DIRETTORE DI SETTORE
Dr. Emilio Cazzani



24/9/86 R

CIVICA RAGIONERIA

Settore III

23/9/86

La proposta di deliberazione di cui sopra
risulta regolare in linea contabile.

ACQUA REGISTRI A GENOVA - N. 25

Il Ragioniere Generale

Antecedenti N. R

dell'anno 19.....



COMUNE DI MILANO
UFFICIO TECNICO - SETTORE URBANISTICO
VIA PIRELLI 39 - 20124 MILANO
Telefono 62086504 - 29003979
Fax 29003979

PROT. GEN. 252449/96

PROT. SETTORE: 933/96

OGGETTO

Approvazione dei criteri per la approvazione e la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree a standard nei piani attuativi.

AI SENSI DELL'ART. 53 (1° COMMA) DELLA LEGGE 8.6.1990 N. 142

IL DIRETTORE DI SETTORE

- Vista la relazione contenuta nella proposta di deliberazione in oggetto;
- accertato che l'istruttoria tecnica, per quanto ritenuto necessario, è stata svolta;

ESPRIME PARERE POSITIVO

in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.

IL DIRETTORE DI SETTORE
(ing. arch. Pietro Lupieri)

Milano, 18 settembre 1996

ATTI DEL COMUNE DI MILANO

P. G. 252449.400/96

N.° 2210 }
 il P.R. 96
 il 19.....

N.° }
 il 19.....

N.° }
 il 19.....

OGGETTO:

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
 CONSILIARE AVENTE PER OGGETTO:
 Approvazione dei criteri per la
 approvazione e la determinazione
 dei valori di monetizzazione delle
 aree a standard nei piani
 attuativi.

SETTORE URBANISTICA
 PIANO REGOLATORE

Sezione Pianificazione
 EC/md

IL DIRETTORE DEL SETTORE URBANISTICA -
 PIANO REGOLATORE

- Visti gli artt. 32 e 53 della Legge 8/6/1990, n° 142;
- Visto il parere favorevole espresso dal Direttore dell'U.T. Settore Urbanistico;
- Visto il parere favorevole espresso dal Direttore dell'U.T. Settore Demanio e Patrimonio;
- Accertato che l'istruttoria che per la proposta poteva essere ritenuta necessaria è stata svolta;
- Rilevata la conformità della proposta di cui trattasi alla normativa vigente in materia, per quanto di competenza

ESPRIME PARERE POSITIVO

in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.

IL DIRETTORE DI SETTORE
 Dr. Emilio Caracciolo

Antecedenti N.

dell'anno 19.....



Proposta di deliberazione in atti 252449.400/2210.780/1996, concernente:

**APPROVAZIONE DEI CRITERI PER LA APPROVAZIONE E LA
DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE A
STANDARD NEI PIANI ATTUATIVI.**

Il Direttore dell'U.T. Settore Demanio e Patrimonio Valutazioni Immobiliari ed Espropriazioni per
Pubblica Utilità, in qualità di responsabile del Settore interessato,

visto l'art. 53 della legge 8 giugno 1990 n. 142,

ESPRIME

parere favorevole, sotto l'aspetto tecnico, in ordine alla proposta di deliberazione in oggetto.

IL DIRETTORE DI SETTORE
(Dott. Arch. Ferdinando Bertuzzi)

Milano, li 18 settembre 1996



EMENDAMENTO ALLA DELIBERA N. 1106

A pag. 4, 4° paragrafo, dopo “pubblici servizi”, aggiungere:

“preferibilmente localizzate nella stessa zona di decentramento;”.

F.to: Molinaro, Hutter.



EMENDAMENTO ALLA DELIBERA N. 1106
sub-emendato

A pag. 3, dopo l'ultima frase, aggiungere la seguente:

“In coerenza con i principi generali contenuti nello Statuto comunale e nel Regolamento del Decentramento che presiedono all'istituzione ed alle funzioni affidate ai Consigli di Zona in termini di partecipazione alla formulazione degli strumenti di pianificazione urbanistica generale e attuativa, i provvedimenti di valutazione dei piani da ammettere alla monetizzazione dovranno essere sottoposti alla consultazione obbligatoria dei Consigli circoscrizionali previo apposito lavoro istruttorio della Commissione circoscrizionale e comunque entro 30 giorni dalla loro comunicazione al Consiglio di Zona”.

F.to: Molinaro, Hutter, Tenconi.



EMENDAMENTO ALLA DELIBERA N. 1106

Aggiungere a pag. 7 dopo 5° capoverso:

“Va segnalato che i costi di costruzione nel biennio '95-'96 sono aumentati anche a causa degli incrementi legati alle nuove normative ecologico-ambientali e fiscali”.

F.to: Lupi, Crema.



7/QUATER

EMENDAMENTO ALLA DELIBERA N. 1106

Aggiungere a pag. 9 dopo 2° capoverso:

“Va altresì tenuto conto che il listino immobiliare risulta in diminuzione nel 1996 nella misura del 7%”.

F.to: Lupi, Crema.



EMENDAMENTO ALLA DELIBERA N. 1106

Aggiungere a pag. 19 dopo 2° paragrafo, aggiungere la seguente frase:

“L’individuazione delle aree a standard acquisibili da parte dell’Amministrazione comunale con i predetti fondi o l’esecuzione di servizi pubblici, dovrà essere concordata e programmata con i Consigli di Zona territorialmente competenti in modo contestuale agli interventi edilizi oggetto di monetizzazione”.

F.to: Molinaro, Hutter.



33/BIS
RIFORMULATO

EMENDAMENTO ALLA DELIBERA N. 1106

Alla pag. 19 nel dispositivo, punto 1) dopo “Piano Regolatore Comunale”;

aggiungere:

“e rinviare a successivi provvedimenti della Giunta comunale l’aggiornamento dei valori di monetizzazione riportati nella tabella 5 allegata, considerato che i parametri utilizzati per la deduzione di tali valori hanno subito e possono subire variazioni”;

F.to: Lupi.



ALLEGATI

EC/md

N° 1106 della circolare

780 SETTORE URBANISTICA - PIANO REGOLATORE

OGGETTO: Approvazione dei criteri per la approvazione e la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree a standard nei piani attuativi.

Non comporta spesa.

ON.LE CONSIGLIO COMUNALE,

la realizzazione degli interventi costruttivi previsti nei piani attuativi del piano regolatore generale è normalmente disciplinata da convenzioni sottoscritte dai soggetti attuatori con la Amministrazione Comunale aventi il contenuto essenziale stabilito dall'art. 28 della legge 17/8/1942, n° 1150 in materia di piani di lottizzazione.

Detto contenuto riguarda, in particolare, l'obbligo posto a carico del costruttore di provvedere alla cessione a favore del Comune delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed, inoltre, l'obbligo di assumere a proprie spese, in tutto o in parte, gli oneri relativi alla esecuzione di tali opere.

L'art. 12 della L.R. 3/12/1977, n° 60, come modificato dall'art. 3 della L.R. 30/7/1986 n° 31, dispone inoltre che le convenzioni di cui all'art. 28 della legge 17/8/1942, n° 1150, sopra citato, relative ai piani di lottizzazione, possono prevedere, in alternativa alla cessione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, la corresponsione a favore del Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita dal costruttore per effetto della mancata cessione e, comunque, non inferiore al costo della acquisizione di altre aree.

Tale possibilità è riconosciuta dalla norma nel caso in cui i Comuni non ritengano opportuna la cessione delle aree di urbanizzazione secondaria in relazione alla loro estensione, conformazione e localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento nel settore delle opere pubbliche.



In base a quanto espressamente previsto dall'art. 30 della legge 5/8/1978 n° 457 che, disciplinando la esecuzione dei piani di recupero di iniziativa privata, rinvia all'art. 28 della legge n° 1150/42 per la definizione dei contenuti della convenzione attuativa, si ritiene che l'istituto della monetizzazione sia legittimamente applicabile anche a tali piani, stante quanto disposto dall'art. 12 della L.R. n° 60/1977 sopra richiamato.

Sotto il profilo logico si evidenzia del resto che, se la legislazione urbanistica ammette la possibilità della monetizzazione delle aree a standard nell'ambito dei piani di lottizzazione, che possono riguardare anche aree di nuovo insediamento o di espansione edilizia, le quali necessitano normalmente di una adeguata e specifica dotazione di spazi per servizi pubblici, a maggior ragione tale possibilità è da ritenersi ammissibile nelle zone di recupero (le cosiddette zone B2 e A/B2), che sono per lo più caratterizzate da un tessuto urbano consolidato, ordinariamente già dotato delle necessarie infrastrutture e servizi.

Per le stesse motivazioni, può ritenersi che l'istituto della monetizzazione sia applicabile anche al caso degli interventi previsti nelle zone A (centro storico e nuclei di interesse storico) e nelle zone B1 e B3, intese queste ultime quali zone dove non sono previsti interventi significativi sotto il profilo della modificazione dell'attuale stato dei luoghi.

In considerazione quindi del fatto che la monetizzazione delle aree a standard è una facoltà ammessa dalla legge là dove i Comuni la ritengano opportuna in base alle caratteristiche delle aree di intervento (conformazione, estensione e loro localizzazione) o ai diversi obiettivi della programmazione comunale delle opere pubbliche, si può affermare che tale istituto, quale meccanismo alternativo alla cessione delle aree, costituisca uno strumento legittimo di disciplina degli interventi edilizi nel complesso delle zone omogenee sopra indicate (A, A/B2, B2, B1, B3 e in generale le zone di recupero) quando si proceda mediante piano attuativo, di iniziativa privata o di iniziativa pubblica, regolato dalla convenzione di cui all'art. 28 della legge n° 1150/42, sempre che si operi nel rispetto di criteri di programmazione tesi a favorire la più corretta ed opportuna individuazione delle aree da assoggettare all'intervento pubblico e la più conveniente allocazione delle risorse economiche provenienti dalle iniziative edilizie promosse dagli operatori privati.

In particolare, gli obiettivi che si intendono perseguire attraverso l'istituto della monetizzazione,



applicato al territorio cittadino, sono finalizzati a risolvere le seguenti problematiche di fondo:

- dare attuazione a quelle tipologie di intervento che non consentono il reperimento e l'acquisizione, all'interno dei singoli piani attuativi, di aree a standard di estensione e localizzazione significative (ad esempio i piani di recupero di limitate dimensioni nel tessuto di formazione storica);
- destinare le risorse provenienti dalla monetizzazione secondo criteri corrispondenti alle scelte complessive e prioritarie di programmazione, localizzazione ed esecuzione delle opere pubbliche operate dalla Amministrazione Comunale.

Al fine di procedere ad una corretta applicazione dell'istituto della monetizzazione per gli interventi edilizi previsti nelle zone A e B del P.R.G., l'Ufficio Tecnico Comunale (Settore Urbanistico e Settore Demanio e Patrimonio) ha predisposto un documento contenente i criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree a standard nei piani attuativi.

Il documento, che viene allegato per l'approvazione, precisa in primo luogo i criteri per la individuazione dei piani attuativi relativamente ai quali ammettere la possibilità del ricorso alla monetizzazione, nonché quelli per la valutazione della somma che gli operatori privati devono corrispondere all'Amministrazione Comunale, somma commisurata, come stabilito dalla legge, all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione delle aree a standard e, comunque, non inferiore al costo di acquisizione di altre aree con destinazione pubblica da parte della stessa Amministrazione Comunale.

In relazione a tali criteri, si riassumono gli elementi essenziali del documento, rinviando al testo allegato per l'esame degli aspetti di carattere specifico e puntuale.

Criteri per la valutazione dei piani attuativi da ammettere alla monetizzazione.

L'impiego dell'istituto della monetizzazione degli standard di piano attuativo costituisce una decisione specifica della Amministrazione Comunale, supportata volta per volta da una istruttoria urbanistica precisa, che motivi il maggior interesse pubblico e la più corretta impostazione urbanistica del provvedimento alternativo alla cessione di aree.

In coerenza con i principi generali contenuti nello Statuto comunale e nel Regolamento del Decentramento che presiedono all'istituzione ed alle funzioni affidate ai Consigli di Zona in termini di partecipazione al-



COMUNE DI MILANO

la formulazione degli strumenti di pianificazione urbanistica generale e attuativa, i provvedimenti di valutazione dei piani da ammettere alla monetizzazione dovranno essere sottoposti alla consultazione obbligatoria dei Consigli circoscrizionali previo apposito lavoro istruttorio della Commissione circoscrizionale e comunque entro 30 giorni dalla loro comunicazione al Consiglio di Zona.

Il ricorso alla monetizzazione viene peraltro limitato, con il presente provvedimento, alle sole zone omogenee già totalmente o parzialmente edificate oggetto di programmazione secondo le norme tecniche di attuazione del P.R.G. e secondo le indicazioni risultanti dai piani di inquadramento operativo (PIO), eventualmente integrate o modificate in relazione alla opportunità di assicurare un migliore assetto urbanistico o alla necessità di correggere errori ed inesattezze della programmazione.

Le zone interessate saranno quindi esclusivamente le zone A, A/82, B1, B2, B3 e, in generale, le zone di recupero ai sensi della legge n° 457/78.

Come indicato nel documento, in ordine al reperimento dello standard è peraltro opportuno precisare che:

- per le funzioni residenziali, oltre alla monetizzazione, è sempre possibile, fatte le opportune verifiche urbanistiche, la cessione di aree da destinarsi a standard, site nelle immediate prossimità, eventualmente comprese in diversa zona omogenea, aventi o no destinazione a pubblici servizi, preferibilmente localizzate nella stessa zona di decentramento;
- per le funzioni non residenziali, lo standard dovuto, in quanto non preventivamente individuato dal P.R.G., va invece sempre reperito all'interno dell'area interessata dal piano attuativo od attingendo ad aree che non abbiano destinazione a pubblici servizi; può, in alternativa, essere valutata la possibilità che lo standard sia reso sotto forma di opere (parcheggi pluripiano, eventualmente interrati), ubicate anche esternamente al perimetro d'intervento;
- nelle zone B2, lo standard minimo aggiuntivo residenziale di P.R.G., quando previsto, è da reperire obbligatoriamente con gli interventi di pianificazione attuativa e non può essere monetizzato.

Per quanto riguarda infine le caratteristiche delle aree da assoggettare al meccanismo alternativo della monetizzazione ed, in particolare, come stabilito dalla legge, la relativa estensione, conformazione e localizzazione, si rinvia al contenuto del documento allegato (punto 3.3), dove vengono indicati criteri diversi, che fanno riferimento a fattori quali la soglia dimensionale degli interventi, l'eventuale stato di compromissione delle aree proposte per la cessione, il loro livello di accessibilità o connessione con gli spazi pubblici adiacenti, l'opportunità di rispettare una determinata morfologia urbana o di integrare la dotazione di servizi e di aree a verde in altre zone fortemente carenti.



Criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione.

Al fine di stabilire una metodologia per determinare i valori di monetizzazione, il documento predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale prende preliminarmente in considerazione:

- la necessità di stabilire un metodo che consenta la determinazione di valore per lo specifico piano attuativo in modo non solo attendibile, ma soprattutto trasparente e di immediato utilizzo, individuando quindi criteri generali di applicazione, piuttosto che procedere con valutazioni "caso per caso";
- l'opportunità di rendere applicabile il metodo individuato (e quindi riferire i criteri di monetizzazione) non solo a specifiche zone, ma a tutto il territorio cittadino per esigenze di generalizzazione del meccanismo prescelto (al fine di consentirne l'utilizzazione, per esempio, anche nei casi di cessione di aree di urbanizzazione esterne al perimetro del piano attuativo, là dove si rende necessario confrontare il valore delle diverse aree).

Premesso quanto sopra, vengono richiamate le disposizioni indicate dall'art. 12 della L.R. n° 60/77 per la determinazione della "somma" dovuta dal costruttore privato in luogo della cessione delle aree a standard:

- a) l'individuazione della utilità economica conseguita dall'operatore privato per effetto della mancata cessione delle aree;
- b) il costo di acquisizione di aree a standard di uguale valore.

Per quanto attiene al primo criterio (quello della utilità economica), si ritiene che lo stesso sia di fatto reso ininfluenza dalla disciplina di attuazione del PRG vigente, che determina la edificabilità delle aree assoggettate a pianificazione esecutiva (indipendentemente dalla cessione o meno delle aree a standard) o mediante la applicazione di un indice territoriale (nelle zone A, B1 e B3) o prestabilendo un parametro di intervento, espresso in abitanti o in superficie lorda di pavimento - s.l.p. (nelle zone A/B2 e B2).

Nell'ambito del piano regolatore di Milano, il vantaggio economico dell'operatore per la mancata cessione di aree a standard si riduce quindi, da un lato, alla sola disponibilità di una maggiore area di pertinenza e non ad una maggiore volumetria edificabile (vantaggio più funzionale che propriamente economico) e, dall'altro,



alla effettiva attuabilità dell'intervento, che il ricorso alla monetizzazione rende di più agevole esecuzione (vantaggio che, in questo ultimo caso, si configura come un diritto che non è quindi monetizzabile).

Pertanto, si può ritenere che ai fini della determinazione dei valori di monetizzazione possa farsi riferimento unicamente al criterio del costo di acquisizione di altre aree da parte della Amministrazione Comunale. Il valore delle aree di mancata cessione all'interno del piano attuativo viene quindi ad identificarsi con il corrispettivo dovuto per la acquisizione di beni analoghi e risulta conseguentemente pari alla indennità di espropriazione, essendo questa la procedura a cui normalmente fa ricorso la Amministrazione Comunale per la acquisizione delle aree da destinare alla esecuzione degli interventi di interesse pubblico.

Viene quindi proposta, nel documento tecnico, una metodologia semplificata per la deduzione in via parametrica di tali ipotetiche indennità, assunte a riferimento quali misure di valore per la monetizzazione.

In particolare, si tratta di un procedimento per la determinazione di valori medi riferiti al caso di tessuti completamente urbanizzati.

Il presupposto su cui si fonda il procedimento comporta dunque l'equiparazione delle aree di mancata cessione all'interno dei piani attuativi alle aree ubicate nel tessuto urbano interessate da vincolo preordinato alla espropriazione.

A tale categoria di aree, non prevedendo le norme in vigore un indice di edificabilità, ove si procedesse alla espropriazione, dovrebbe essere riconosciuta, ai fini dell'indennizzo, una teorica potenzialità di trasformazione edificatoria.

Si è convenuto di far discendere tale potenzialità edificatoria e il relativo diritto all'indennizzo da valutazioni di carattere equitativo, estese all'intero territorio comunale, sulla base della capacità edificatoria media deducibile dallo strumento urbanistico generale.

In sintesi, il valore ricercato è stato determinato sulla base dei seguenti fattori:

- un indice edificatorio omogeneo;
- l'articolazione di detto indice secondo un mix funzionale prefissato;



- il valore di mercato delle funzioni edificate;
- l'incidenza del fattore area su detto valore.

Per la quantificazione dell'indice edificatorio sono stati utilizzati i dati a disposizione dell'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistico relativi all'azzoneamento del PRG (dati di misurazione del Programma Urban 1986, aggiornati con le successive varianti). Sviluppando

l'edificabilità consentita nelle diverse zone di piano, è stata stimata una densità territoriale media (volumetria totale di PRG applicata alla superficie del territorio comunale).

Si è proceduto, parallelamente, sulla base dei dati di piano, alla ripartizione di tale capacità edificatoria nelle quattro principali funzioni (residenza, terziario, commercio, industria), ricavando altrettanti dati di riferimento, misura della composizione funzionale media di PRG.

I valori di mercato utilizzati sono quelli pubblicati nel "Listino prezzi degli immobili sulla piazza di Milano, accertati presso la Borsa Immobiliare" edito a cura della Camera di Commercio e del C.A.A.M. di Milano, che riporta le quotazioni medie, per metro quadrato di superficie commerciale, di immobili di varia destinazione.

Va segnalato che i costi di costruzione nel biennio '95-'96 sono aumentati anche a causa degli incrementi legati alle nuove normative ecologico-ambientali e fiscali.

L'incidenza dell'area sulle quotazioni di mercato degli immobili è stata calcolata deducendo dai prezzi a nuovo gli oneri di realizzazione sostenuti (costi di progettazione, edificazione, oneri finanziari, ecc.). Il criterio estimativo adottato, noto come "valore di trasformazione", consente infatti di enucleare il valore incognito dell'area come differenza tra il ricavo ritraibile dal bene, così come si configurerebbe ad edificazione avvenuta, ed i costi di trasformazione.

Per l'esame in dettaglio del criterio seguito, si rinvia al contenuto del documento tecnico allegato (pag. 16 e seguenti).

Le incidenze sono articolate per fasce concentriche del territorio e per destinazioni funzionali.

Ove risultasse necessario provvedere a determinazioni di maggior dettaglio, lo stesso procedimento consentirebbe di tener conto delle caratteristiche dello specifico ambito d'intervento. In questa fase il procedimento è utilizzato per ottenere parametri medi.

Per quanto attiene al calcolo del mix funzionale medio articolato nelle quattro funzioni principali



(residenza, terziario, commercio, industria) e al calcolo dell'indice territoriale medio di PRG, si rinvia al contenuto del documento tecnico allegato. In questa sede si evidenziano, in sintesi, i dati ottenuti con la applicazione delle metodologie adottate:

- composizione funzionale media di PRG:

* Residenza 72,88%

* Terziario 7,69%

* Commercio 4,99%

* Industria 14,44%

- indice territoriale medio di P.R.G.:

1,59 mc./mq. ottenuto rapportando l'edificabilità complessiva del P.R.G. all'intera superficie del territorio comunale. L'entità dell'indice territoriale così ottenuto è sostanzialmente confermata (1,50 mc./mq.) secondo il criterio dell'applicazione delle disposizioni generali di legge in materia di edificabilità; tale verifica fa emergere uno scarto non elevato (0,09 mc./mq.) che conferma la stima precedente.

Dopo aver proceduto alla individuazione dei fattori sulla base dei quali determinare il valore ricercato, il documento predisposto dall'Ufficio Tecnico descrive il procedimento seguito per la prefigurazione della ipotetica indennità di espropriazione delle aree, che viene assunta quale misura del valore di monetizzazione.

Il riferimento normativo è costituito dall'art. 5 bis della legge 8/8/1992 n° 359, secondo cui l'indennità di espropriazione di un'area con requisiti di edificabilità viene fatto pari, nel caso di cessione volontaria, alla media del valore venale e del reddito dominicale rivalutato relativo all'ultimo decennio.

Ritenendo nullo il secondo termine della media, in considerazione della sua scarsa incidenza, il primo termine della stessa, ossia il valore di mercato, è stato determinato avvalendosi del criterio estimativo di cui si è detto.

Il valore di monetizzazione di un metro quadrato di area nuda, considerato coincidente con l'ipotetica

indennità di espropriazione, nel contesto di ciascuna delle n. 66 posizioni in cui è stato ripartito il territorio cittadino (trattasi delle posizioni individuate dal "Listino dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" precedentemente citato), è stato dedotto applicando la formula riportata a pag. 18 del documento.

I valori delle singole posizioni sono riportati nella tabella ivi allegata sotto il n. 5 ed hanno come base di riferimento le quotazioni del listino immobiliare del secondo semestre 1995. Va altresì tenuto conto che il listino immobiliare risulta in diminuzione nel 1996 nella misura del 7%.

Al fine di rendere più agevole la lettura dei risultati, si sono predisposte planimetrie della città, riproducenti rispettivamente il perimetro dei comprensori e la distribuzione, secondo un'opportuna scansione, dei valori enucleati. L'entità di questi varia da un minimo di f. 157.905.= ad un massimo di f. 1.086.557.= per metro quadrato di area.

La metodologia messa a punto ha mirato dunque a definire un procedimento formalizzato che consentisse di operare, a partire dalle rilevazioni di mercato periodicamente pubblicate dalla Borsa Immobiliare di Milano (ed entro i limiti posti dal modello), la deduzione di valori il più possibile attendibili, puntuali ed aggiornati.

Si ritiene opportuno evidenziare che trattasi di valori medi, che potranno pertanto essere sottoposti a verifica nel caso di particolari condizioni dell'ambito d'intervento, ad esempio ove ricorresse una condizione di forte degrado influente in senso riduttivo sulle quotazioni ordinariamente assunte a riferimento. Dell'eventuale adozione di valori di monetizzazione non congruenti con tali entità medie, dovrà darsi congrua motivazione in sede di approvazione dell'atto convenzionale disciplinante il piano attuativo.

Si precisa, da ultimo, che qualora i parametri utilizzati per la deduzione dei valori e contemplati nella formula esposta a pagina 18 del documento subissero variazioni (alcuni di essi sono rappresentativi di una particolare congiuntura del mercato immobiliare), si procederà alla rideterminazione delle risultanti. Tale aggiornamento sarà effettuato con atto della Giunta Comunale in esecuzione della presente deliberazione.

Pareri dei Consigli di Zona.

Il documento predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale riguardante i criteri per la monetizzazione delle aree a standard nei piani attuativi è stato inviato in data



12/6/96 ai Consigli di Zona per la emissione dei pareri di competenza.

In data 2/7/1996 è stata inoltre convocata una riunione con i rappresentanti dei Consigli di Zona per illustrare le finalità del documento ed i meccanismi individuati per la monetizzazione.

Si riassumono nel seguito i pareri successivamente emessi dagli organismi del decentramento comunale, accompagnati dalle osservazioni in merito predisposte dagli uffici.

Consiglio di Zona n° 2

Ha espresso parere contrario in data 4/7/1996, pervenuto in data 17/7/1996 con le seguenti considerazioni.

Viene evidenziato, sotto forma di premessa, che la facoltà di monetizzare le aree consentita dalla L.R. 60/77 presuppone che il P.R.G. contenga una previsione di aree e standard sufficienti a garantire le quantità minime di cui alla L.R. n° 51/75. Purtroppo non è questo il caso di Milano, dove gli standard di P.R.G., per ammissione della stessa Amministrazione, sono largamente al di sotto della norma.

Appare quindi legittimo limitare la monetizzazione solo ai piani che prefigurino un reale recupero di volumi residenziali esistenti, senza ulteriori incrementi (ampliamento, demolizione e ricostruzione di volume superiore, cambio di destinazione d'uso), i cui abitanti-vano siano stati computati nella capacità insediativa teorica del P.R.G.

Si aggiunge inoltre che, se l'obiettivo di promuovere il recupero del patrimonio edilizio storico è condivisibile, a tal fine l'Amministrazione, piuttosto, avrebbe dovuto prevedere una modifica dell'azzoneamento e della normativa di attuazione del PRG relativamente alle zone A e B2, limitando l'estensione delle zone A alle parti di territorio che effettivamente presentano le caratteristiche tipiche del tessuto storico indicate dal D.M. 1444/68 e riservando, inoltre, l'obbligo del ricorso al piano attuativo nelle zone B2 solo ai casi in cui si renda necessario procedere ad interventi di trasformazione del tessuto edilizio e di ristrutturazione urbanistica.

Viene altresì evidenziato che la decadenza dei vincoli sulle aree a standard preordinate alla espropriazione non consente all'Amministrazione Comunale di attivare le procedure di acquisizione di tali aree, venendo



quindi meno la possibilità di investire i proventi della monetizzazione.

Premesso quanto sopra sono avanzate le seguenti proposte:

- a) Le scelte circa la opportunità della monetizzazione dovrebbero essere riservate con apposita delega ai Consigli di Zona, in quanto solo la diretta e specifica conoscenza del territorio può consentire di esercitare la ineludibile discrezionalità di simili scelte, che andrebbero, in ogni caso, riferite ad aree comprese nell'ambito di competenza circoscrizionale.
- b) I proventi della monetizzazione dovrebbero essere introitati su apposito capitolo di bilancio e vincolati alla effettiva acquisizione di aree a standard.
- c) La procedura di espropriazione delle aree individuate secondo il meccanismo sopra indicato andrebbe avviata contestualmente alla approvazione del piano attuativo nell'ambito del quale viene prevista la monetizzazione.
- d) Non dovrebbe essere esclusa a priori la verifica richiesta dalla L.R. n° 60/77 circa l'utilità economica derivante alla proprietà dalla mancata cessione, in quanto, nel caso di piani finalizzati alla demolizione e ricostruzione di edifici, tale mancata cessione potrebbe consentire un maggiore sfruttamento dell'area di edificazione (sino al limite di 7 mc./mq., quest'ultimo da verificarsi nell'area di pertinenza al netto delle cessioni) ed, inoltre, favorire una valorizzazione delle costruzioni attraverso un aumento delle aree cortilizie o destinate a giardino.
- e) La determinazione dei valori di monetizzazione coincidenti con le indennità di espropriazione delle aree, oltre che riferirsi al 50% del valore di mercato, dovrebbe tenere conto anche degli oneri (di natura tecnica, amministrativa, finanziaria, legale, ecc.) che gravano sulla Amministrazione Comunale a seguito delle procedure di espropriazione da attivare e, pertanto, sarebbe prudente subordinare la determinazione dei valori ad un meccanismo di conguaglio dei maggiori costi da garantire con la costituzione di fideiussione.

Circa il parere del Consiglio di Zona n° 2, si osserva che, secondo quanto indicato nel documento tecnico allegato e nella relazione, la applicazione dell'istituto della monetizzazione che si propone di adottare con il presente provvedimento riguarderà esclusivamente



aree del tessuto edificato della città per la esecuzione di interventi in attuazione del P.R.G. oggetto di programmazione nell'ambito del PPA, senza che siano previsti nè incrementi della capacità insediativa, nè riduzioni della dotazione di aree a standard dello stesso P.R.G.

L'opportunità successivamente evidenziata di modificare l'azzoneamento e la normativa di attuazione delle zone A e B2 può essere condivisa (ed, infatti, costituisce già oggetto di attenta valutazione in sede tecnica, almeno per quanto riguarda le zone B2), ma non rappresenta argomento direttamente collegato alla monetizzazione proposta, che è un meccanismo di carattere generale a cui fare ricorso per il complesso delle zone edificate del territorio cittadino (zone A, A/B2, B2, B1 e B3), sempre che ricorrano i presupposti e siano rispettati i criteri di ammissibilità individuati.

La problematica della decadenza dei vincoli, inoltre, non costituisce un limite assoluto alla azione espropriativa delle aree a standard, in quanto è sempre possibile procedere alla approvazione di un progetto per la esecuzione di un'opera pubblica prevista su area con vincolo decaduto operando in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 1, comma 5°, della legge n° 1/78 e dichiarando, quindi, l'urgenza e indifferibilità dei lavori e la pubblica utilità degli stessi. Il che consente di dare legittimamente corso alle procedure di acquisizione coattiva delle aree (espropriazione ed occupazione d'urgenza).

Per quanto riguarda, infine, le proposte specifiche avanzate dal Consiglio di Zona, si precisa quanto segue:

- In merito al punto a), la disciplina vigente (Statuto e Regolamento sul Decentramento) stabilisce che i Consigli di Zona esprimono pareri obbligatori e non vincolanti sui piani urbanistici e, pertanto, le scelte circa la opportunità della monetizzazione non possono far capo agli organismi del decentramento, fermo restando che viene condiviso l'orientamento secondo cui i proventi della monetizzazione debbano essere preferenzialmente investiti negli ambiti zionali di provenienza secondo indicazioni prioritarie fornite dagli stessi Consigli di Zona.
- In merito al punto b), si condivide l'impostazione secondo cui le somme di monetizzazione debbano essere introitate su apposito capitolo di bilancio per essere destinate alla acquisizione di aree a standard, stante il fatto che la monetizzazione costituisce un meccanismo alternativo alla cessione di aree all'interno dei piani attuativi; si ritiene, peraltro, che tale destinazione debba essere



prevalente, ma non esclusiva (si veda, in proposito, anche l'orientamento espresso dal Consiglio di Zona n° 9, che privilegia la destinazione non esclusiva alla acquisizione di aree, ma finalizzata pure alla esecuzione di opere).

- In merito al punto c), non si ritiene utile collegare in modo diretto ed assoluto l'approvazione del piano attuativo (e l'eventuale ricorso alla monetizzazione in luogo della cessione delle aree) alla espropriazione di una specifica area alternativa, in quanto l'obiettivo che si intende perseguire con il presente provvedimento, come illustrato nella relazione e nel documento tecnico allegato, consiste nel finalizzare le risorse economiche provenienti dalla monetizzazione alla acquisizione di aree pubbliche destinate alla esecuzione sul territorio di interventi significativi, la cui dimensione e rilevanza (ed i costi connessi) potrebbero ampiamente superare la prevedibile modesta entità (in termini assoluti e non relativi alla iniziativa a cui si riferisce) delle somme derivanti con la monetizzazione dai piani attuativi singolarmente attivati. Peraltro il problema sollevato ha una sua indubbia rilevanza. Appare opportuno quindi che l'indicazione di massima dell'impiego dei fondi derivanti dal singolo piano sia già contenuta nella relativa convenzione, sulla base anche delle indicazioni fornite dai Consigli di Zona competenti, e che inoltre la correlazione anche temporale fra gli interventi edilizi e la realizzazione delle aree a servizi venga garantita con gli strumenti di programmazione generale delle opere pubbliche.
- In merito al punto d), si osserva che la metodologia adottata per la determinazione dei valori di monetizzazione è basata su criteri di tipo equitativo che tengono conto della esigenza di contemperare l'interesse pubblico e quello privato, adottando meccanismi di calcolo dei valori di tipo automatico e generalizzato per esigenze di trasparenza e di imparzialità della attività della Amministrazione Comunale. I criteri assunti appaiono del resto congrui e correttamente formulati con riferimento non solo a tali esigenze, ma anche (come precisato in relazione e nel documento tecnico) ai meccanismi di calcolo delle volumetrie edificabili previsti dalle norme tecniche di attuazione del PRG, secondo cui il vantaggio della mancata cessione delle aree a standard all'interno dei piani attuativi (nelle zone A e B) è essenzialmente di tipo funzionale e, come tale, difficilmente traducibile in termini economici sulla base di parametri predeterminati in via generale (con riguardo agli esempi indicati dal Consiglio di Zona n° 2, appare difficile quantificare in termini attendibili il



vantaggio di una più ampia area di cortile o di giardino o di altro spazio comune, stante la molteplicità delle situazioni che potrebbero configurarsi sulla base delle scelte di progettazione). Si ricorda inoltre che il limite di densità fondiaria di 7 mc./mq. in caso di demolizione e ricostruzione di singolo edificio, disposto dall'art. 7.2 del D.M. 1444/68, sulla base della definizione della superficie fondiaria contenuta nelle N.T.A. del P.R.G., si applica a prescindere dalla cessione o meno delle aree di urbanizzazione secondaria; quest'ultima quindi è ininfluente nella determinazione delle volumetrie edificabili e perciò non comporta maggior vantaggio per l'operatore.

- In merito al punto e), si osserva che il meccanismo proposto per la monetizzazione è impostato secondo un criterio di programmazione, come stabilito dalla legge, ed è slegato dalle singole procedure espropriative, che avranno corso autonomo rispetto alla attuazione dei piani. Il bilancio tra le spese ed i proventi sarà pertanto di carattere complessivo ed esteso a tutto il territorio comunale, escludendosi con ciò la possibilità di prevedere l'obbligo di operare conguagli (e di costituire fidejussioni) a carico di uno specifico piano attuativo. Circa la copertura delle spese di espropriazione, si ritiene, in ogni caso, che il criterio adottato per la valutazione della ipotetica indennità espropriativa, stante le attuali disposizioni di legge, sia tale da determinare valori sufficientemente cautelativi per la Amministrazione Comunale.

Consiglio di Zona n° 3

Ha espresso parere contrario in data 11/7/1996, pervenuto in data 22/8/1996 con le seguenti osservazioni:

- a) Viene condivisa la scelta di commisurare i valori di monetizzazione alle indennità di espropriazione di aree aventi le medesime caratteristiche di quelle oggetto della mancata cessione all'interno dei piani attuativi.
- b) Viene peraltro ritenuta in contrasto con tale criterio l'applicazione dell'indice territoriale medio della città (1,59 mc./mq.), in quanto ciò finirebbe col favorire la monetizzazione nelle zone densamente edificate, mentre la normativa vigente in materia urbanistica (in particolare il D.M. n° 1444/68) è orientata verso forme di decongestionamento del tessuto urbano.



c) Si sottolinea che l'entità della monetizzazione proposta è del tutto inadeguata a consentire la espropriazione di aree a standard nella zona 3 che, oltre ad essere complessivamente carenti, come recentemente evidenziato anche da UNICEF Internazionale di New York in sede di promozione del "Progetto Bambino Urbano", presentano valori molto più elevati ("almeno quintupli").

Il Consiglio di Zona n° 3 richiede pertanto la applicazione, ai fini della monetizzazione, dell'indice di 7 mc./mq. o, se minore, l'indice effettivo del piano interessato dalla monetizzazione stessa, auspicando inoltre la predisposizione di un piano articolato di interventi pubblici per la riqualificazione complessiva della zona. Invita, infine, il Presidente a dare diffusione agli orientamenti esposti, evidenziando il danno economico per la collettività che deriverebbe dalla adozione del meccanismo proposto dalla Amministrazione Comunale.

In merito al parere e alle considerazioni espresse dal Consiglio di Zona n° 3, si osserva che l'indice territoriale omogeneo esteso a tutto il territorio comunale è soltanto uno dei fattori presi in considerazione per la determinazione dei valori di monetizzazione. In particolare, la adozione di tale indice riflette mediamente le caratteristiche del tessuto urbanizzato che, di volta in volta, vengono corrette in base alla articolazione del mix funzionale e al valore di mercato delle funzioni edificate nelle varie zone della città. Il criterio assunto, come già evidenziato in precedenza, appare equo e congruo, ritenendosi che, a nessuna area destinata a standard dal PRG, possa essere attribuito un ipotetico indice di edificabilità corrispondente a quello delle aree aventi una effettiva capacità edificatoria.

In ordine alla questione della presunta inadeguatezza della misura dell'indice edificatorio assunto ai fini dell'enucleazione dei valori di monetizzazione o, tout court, dell'inadeguatezza dell'intrinseca loro entità, giova inoltre rilevare che si tratterebbe dei medesimi criteri e parametri che l'Amministrazione potrebbe trovarsi ad applicare in sede di espropriazione delle stesse aree a standard.

Rammentato al riguardo, come già si precisa in più di un punto della presente relazione, che le norme in vigore, nel caso di aree aventi destinazione a pubblici servizi, non prestabiliscono un indice edificatorio, è evidente che l'assunzione di elevati indici a fine di monetizzazione comporterebbe, reciprocamente, l'adozione dei medesimi elevati parametri a fini di espropriazione: il che indurrebbe effetti ben più dirompenti, rispetto a quelli temuti nella limitata fattispecie,



sulle già scarse possibilità d'intervento dell'Amministrazione in tema di riequilibrio funzionale ed infrastrutturale del territorio e di regolazione dell'intero assetto urbano.

E' da rilevare altresì che proprio la spropositata misura degli oneri espropriativi, conseguente al riconoscimento (specie per via giurisdizionale) di elevatissimi, ancorchè del tutto teorici, indici edificatori, è alla base dell'irrisolto problema del recupero degli standard nei comprensori edificati e, con ciò, dell'impossibilità di un'efficace gestione urbanistica.

Si deve dunque tenere in adeguata considerazione l'effetto indiretto, moderatore, potenzialmente ben più ampio dell'intrinseca finalità qui contemplata, connesso con l'adozione dei proposti criteri di valutazione.

Per quanto attiene infine alle considerazioni circa la definizione di un piano dei servizi relativo alla zona, si precisa che il meccanismo della monetizzazione può, in ogni caso, essere inteso quale strumento orientato a migliorare l'azione di intervento della Amministrazione Comunale nel settore delle opere pubbliche e dei servizi, stante la dichiarata finalità di destinare le risorse provenienti da tale meccanismo alla realizzazione di interventi di tipo significativo a soddisfacimento delle esigenze della cittadinanza.

Consiglio di Zona n° 4

Ha espresso parere favorevole in data 18/7/1996, pervenuto in data 29/8/1996, richiedendo che la "monetizzazione degli standard sia ripartita in opere di urbanizzazione secondo la provenienza zonale".

Consiglio di Zona n° 9

Ha espresso parere contrario in data 11/7/96, pervenuto in data 26/7/96, formulando considerazioni e proponendo "linee programmatiche" analoghe nei contenuti a quelle esposte dal Consiglio di Zona n° 2, alle quali si fa dunque rinvio (anche per quanto attiene alle osservazioni svolte dagli uffici). Si precisa, peraltro, che il Consiglio di Zona n° 9 suggerisce di destinare i proventi della monetizzazione non solo alla acquisizione di aree a standard, ma anche alla esecuzione di interventi di recupero e di risanamento di strutture per servizi alla popolazione.



Consiglio di Zona n° 11

Ha espresso parere in data 18/7/1996, pervenuto in data 29/8/96, formulato nei seguenti termini:

- chiede una maggior chiarezza del testo del documento ai fini della sua corretta applicazione;
- auspica un coordinamento fra le circoscrizioni per determinare i criteri finalizzati ad evitare squilibri fra il versamento delle somme e la loro ripartizione;
- chiede, infine, di prevedere l'obbligatorietà del parere del Consiglio di Zona in ordine alle singole scelte di monetizzazione.

In merito al parere che, stante la sua formulazione, può ritenersi favorevole, si segnala che il testo del documento sulla monetizzazione appare sufficientemente chiaro, seppur con elementi di complessità legati peraltro ad aspetti di natura tecnica.

L'opportunità di un coordinamento fra le varie zone per determinare criteri a cui riferirsi per l'impiego delle risorse provenienti dalla monetizzazione compete alla iniziativa delle zone stesse.

Si precisa da ultimo che i Consigli di Zona esprimeranno il loro parere obbligatorio in sede di esame dei singoli piani attuativi, secondo quanto espressamente previsto dallo Statuto Comunale e dal Regolamento sul Decentramento.

Consiglio di Zona n° 14

Ha espresso parere favorevole in data 11/7/1996, pervenuto in data 26/8/1996, con la precisazione che "per quanto riguarda l'utilizzazione dei fondi provenienti dalla monetizzazione, questi dovrebbero venire utilizzati prioritariamente in zona, secondo progetti esistenti o da individuare".

Consiglio di Zona n° 17

Ha espresso parere favorevole in data 22/23 luglio 1996, pervenuto in data 3/9/96 "relativamente ai criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree a standard nei piani attuativi fatto salvo il vincolante parere favorevole in ambito di identificazione delle aree da parte della zona".



In merito a quanto espresso dal Consiglio di Zona n° 17, si precisa che il parere "in ambito di identificazione delle aree da parte della Zona" è di tipo obbligatorio e non vincolante, come già evidenziato in precedenza.

Consiglio di Zona n° 18

Ha espresso parere favorevole in data 4/7/1996, pervenuto in data 17/7/1996, senza formulare alcuna considerazione.

Consiglio di Zona n° 20

Ha restituito la richiesta di parere con rapporto in data 12/8/1996, pervenuto in data 19/8/1996, senza esprimere il parere stesso per "decorrenza dei termini".

I pareri dei Consigli di Zona sopra richiamati sono pervenuti fuori termine (la relativa richiesta è stata infatti inviata in data 12/6/96). Stante peraltro la rilevanza dell'argomento ed il suo carattere di generalità, gli uffici hanno in ogni caso provveduto a svolgere le osservazioni di rito nei termini indicati nella relazione.

Alla data di invio del presente provvedimento per la approvazione, i Consigli di Zona i cui pareri non sono richiamati in relazione non hanno fatto pervenire alcuna comunicazione.

* * *

Considerazioni conclusive.

Come illustrato nel documento tecnico e nella relazione, l'istituto della monetizzazione che si propone di applicare quale meccanismo alternativo alla cessione delle aree a standard all'interno dei piani attuativi è finalizzato non solo a favorire la attuazione degli interventi di recupero edilizio ed urbano, ma anche ad investire i relativi proventi finanziari nella esecuzione di interventi pubblici significativi, sia in termini di acquisizione delle aree, sia in termini di esecuzione delle opere pubbliche.



Si ritiene, pertanto, che la gestione di bilancio di tali proventi debba essere vincolata al perseguimento di quest'ultima finalità.

Per quanto attiene, inoltre, alla concreta destinazione delle risorse, si ritiene opportuno stabilire, in esito al complesso delle considerazioni svolte dagli organismi del decentramento comunale, che le somme disponibili debbano essere prioritariamente utilizzate per la soluzione di problematiche attinenti aree e servizi pubblici segnalate dai Consigli di Zona competenti, nel cui ambito territoriale siano attivati i piani attuativi sottoposti al meccanismo della monetizzazione.

L'individuazione delle aree a standard acquisibili da parte dell'Amministrazione comunale con i predetti fondi o l'esecuzione di servizi pubblici, dovrà essere concordata e programmata con i Consigli di Zona territorialmente competenti in modo contestuale agli interventi edilizi oggetto di monetizzazione.

* * *

Ciò premesso, si presenta all'approvazione la seguente

P R O P O S T A

"Il Consiglio Comunale, vista la relazione della Giunta Comunale, delibera

- 1) - di approvare, nei termini risultanti dal documento dell'Ufficio Tecnico Comunale allegato sotto la lettera A) e dalla relazione, i criteri per la applicazione e la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree a standard nei piani attuativi del piano regolatore comunale e rinviare a successivi provvedimenti della Giunta comunale l'aggiornamento dei valori di monetizzazione riportati nella tabella 5 allegata, considerato che i parametri utilizzati per la deduzione di tali valori hanno subito e possono subire variazioni;
- 2) - di introitare le somme provenienti dalla monetizzazione delle aree a standard su apposito capitolo di bilancio con destinazione vincolata alla acquisizione di aree a standard e alla esecuzione di interventi pubblici, secondo le indicazioni di priorità formulate dai Consigli di zona competenti, nel cui ambito territoriale siano attivati i piani attuativi oggetto della monetizzazione, garantendo la correlazione anche temporale fra gli interventi edilizi e la realizzazione delle opere a servizi attraverso gli strumenti di programmazione generale delle opere pubbliche;



- 3) - di dare atto che, ai sensi dell'art. 53 della legge 8/6/1990 n° 142, il Direttore dell'Area Tecnica - Settore Urbanistico, dell'Area Tecnica - Settore Demanio e Patrimonio e del Settore Urbanistica - P.R. ed, inoltre, il Ragioniere Generale ed il Segretario Generale hanno espresso i pareri di rispettiva competenza che si allegano alla presente deliberazione quali parti integranti.

IL SINDACO
Marco Formentini

COMUNE di MILANO

**U.T. SETTORE URBANISTICO
U.T. SETTORE DEMANIO E PATRIMONIO**

**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI
VALORI DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE
A STANDARD NEI PIANI ATTUATIVI.**

giugno 1996

Direttori di Settore:

ing. arch. Pietro Lupieri,
arch. Ferdinando Bertuzzi.

Coordinamento:

arch. Paolo Simonetti.

**Analisi e impostazione
metodologica:**

arch. Michela Brambati , ing. Daniele Spada,
con il contributo dell'arch. Gregorio Praderio
(collaborazione professionale).

Laboratorio CAD:

geom. Romano Bottacchiari (responsabile),
geom. Luigi Morleo, geom. Roberto Venturelli.

INDICE

1. OPPORTUNITÀ PREVISTE DALLA NORMATIVA URBANISTICA E OBIETTIVI COMUNALI
2. PRECONDIZIONI PER L'ADOZIONE DI PIANI ATTUATIVI CON MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.
3. CRITERI PER LA VALUTAZIONE DI PIANI ATTUATIVI CON MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.
 - 3.1. Zone per cui può essere ammesso il ricorso alla monetizzazione.
 - 3.2. Pianificazione Particolareggiata Esecutiva programmata in P.L.O.
 - 3.2.1. Modifiche di perimetro e modifiche funzionali.
 - 3.3. Valutazione specifica dell'opportunità della monetizzazione.
 - 3.3.1. Estensione.
 - 3.3.2. Conformazione.
 - 3.3.3. Localizzazione.
4. DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE.
 - 4.1. Fattori che determinano il valore di monetizzazione.
 - 4.1.1. Utilità economica dell'operatore.
 - 4.1.2. Costo di acquisizione di aree a standard.
5. PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE SULLA BASE DI CRITERI ESPROPRIATIVI
 - 5.1. Calcolo del mix funzionale.
 - 5.2. Calcolo dell'indice territoriale medio di PRG.
 - 5.2.1. Verifica dell'indice territoriale massimo.
 - 5.3. Determinazione del valore di monetizzazione di un'area considerato coincidente con l'ipotetica indennità di espropriazione.
6. APPLICAZIONE DELLA METODOLOGIA DI CALCOLO DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE.
7. CONCLUSIONI

INDICE

1. **OPPORTUNITÀ PREVISTE DALLA NORMATIVA URBANISTICA E OBIETTIVI COMUNALI**
2. **PRECONDIZIONI PER L'ADOZIONE DI PIANI ATTUATIVI CON MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.**
3. **CRITERI PER LA VALUTAZIONE DI PIANI ATTUATIVI CON MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.**
 - 3.1. **Zone per cui può essere ammesso il ricorso alla monetizzazione.**
 - 3.2. **Pianificazione Particolareggiata Esecutiva programmata in P.I.O.**
 - 3.2.1. **Modifiche di perimetro e modifiche funzionali.**
 - 3.3. **Valutazione specifica dell'opportunità della monetizzazione.**
 - 3.3.1. **Estensione.**
 - 3.3.2. **Conformazione.**
 - 3.3.3. **Localizzazione.**
4. **DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE.**
 - 4.1. **Fattori che determinano il valore di monetizzazione.**
 - 4.1.1. **Utilità economica dell'operatore.**
 - 4.1.2. **Costo di acquisizione di aree a standard.**
5. **PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE SULLA BASE DI CRITERI ESPROPRIATIVI.**
 - 5.1. **Calcolo del mix funzionale.**
 - 5.2. **Calcolo dell'indice territoriale medio di PRG.**
 - 5.2.1. **Verifica dell'indice territoriale massimo.**
 - 5.3. **Determinazione del valore di monetizzazione di un'area considerato coincidente con l'ipotetica indennità di espropriazione.**
6. **APPLICAZIONE DELLA METODOLOGIA DI CALCOLO DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE.**
7. **CONCLUSIONI**

Allegati:

1. tab. 1, "Volume teorico totale e mix funzionale di PRG in zone A, B1, B3, D/I al dicembre 1995";
2. tab. 2, "Volume teorico totale e mix funzionale di PRG in zone B2, C, D/TA, GAL, MS, Z, ZRU al dicembre 1995";
3. tab. 3, "Riepilogo volume teorico e mix funzionale di PRG al dicembre 1995";
4. tab. 4, "Stima del diritto edificatorio medio cittadino al dicembre 1995";
5. tab. 5, "Valori minimi di monetizzazione per ogni zona del Listino dei Prezzi degli Immobili accertati presso la Borsa Immobiliare";
6. tav. 1 "Rilievo aerofotogrammetrico con individuazione delle zone del Listino dei Prezzi degli Immobili accertati presso la Borsa Immobiliare";
7. tav. 2 "Valori medi di monetizzazione delle aree a standard nei piani attuativi sulla base dei valori di esproprio all'interno del territorio urbanizzato".

1. OPPORTUNITÀ PREVISTE DALLA NORMATIVA URBANISTICA E OBIETTIVI COMUNALI.

La normativa urbanistica regionale vigente, all'art.12 della legge 5 dicembre 1977, n.60, modificato dalla L.R.31/86, dà facoltà ai Comuni, in sede di convenzione di lottizzazione, di prevedere la corresponsione di una adeguata somma in alternativa totale o parziale alla cessione gratuita delle aree di urbanizzazione, quando non venga ritenuta opportuna dai Comuni stessi l'acquisizione delle aree in relazione alla estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento.

Tale disciplina, se si riferisce esplicitamente alle convenzioni dei Piani di Lottizzazione, si può ritenere che per estensione riguardi anche i Piani di Recupero ed in generale ogni convenzione di piano attuativo.

La comune natura di Piano Particolareggiato, infatti, ed il riferimento all'art.28 della L.U. da parte dell'art.30 della legge 5 agosto 1978, n.457, per le convenzioni dei Piani di Recupero, porta, per gli aspetti che interessano la monetizzazione, ad assimilare i Piani di Recupero di iniziativa privata ai Piani di Lottizzazione.

L'Amministrazione Comunale, come già indicato nella trattazione di massima del 24.10.1995, intende cogliere questa facoltà offerta dalla legislazione regionale come una possibile alternativa all'acquisizione di aree a standard all'interno dei piani di recupero, opportunità che si intende utilizzare per rispondere a due problematiche urbanistiche:

1. dare attuazione a quella tipologia di interventi che non consente l'acquisizione di aree a standard di estensione e localizzazione significative (ad esempio Piani di Recupero di limitate dimensioni nel tessuto di formazione storica);
2. impiegare i fondi provenienti dalla monetizzazione quale ulteriore e corretta risorsa per la effettiva acquisizione e realizzazione di nuove e più idonee aree ed attrezzature pubbliche.

L'istituto della monetizzazione, infatti, insieme ad altre opportunità offerte dalla legislazione vigente, quali ad esempio il reperimento delle aree a standard di piano attuativo in zone esterne, adiacenti o prossime all'intervento, costituisce un'ulteriore possibilità di realizzare le nuove aree a servizi e di attuare interventi edilizi con particolari caratteristiche morfologiche.

Infatti per alcune tipologie di piani attuativi (che prevedano ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia, o completamento) ricadenti in zone già densamente edificate, si può verificare che il reperimento delle aree pubbliche all'interno del perimetro d'intervento non risulti significativo, né per dimensione né per localizzazione e forma; anzi determini soluzioni tipo-morfologiche non corrette e complessivamente un sistema degli spazi pubblici disperso e incoerente, oppure di difficile utilizzazione e di costosa manutenzione. Analogamente l'eventuale obbligo di cessione di aree a standard esterne può creare meccanismi distorti di mercato delle aree e in alcuni casi costituire un

disincentivo ad attuare la P.P.E. rispetto ad interventi sull'esistente senza ricorso a piano attuativo.

Per contro, laddove le altre soluzioni non sono praticabili od opportune, l'acquisizione di risorse finanziarie in luogo della cessione gratuita delle aree consente al Comune di dare attuazione alle aree già individuate e vincolate a tale scopo dal PRG.

Al fine di garantire la necessaria correlazione funzionale fra gli interventi che determinano un maggior carico urbanistico e la realizzazione di nuovi spazi pubblici è necessario impiegare prioritariamente le somme, derivanti dalla monetizzazione di aree a standard, all'interno dell'ambito urbano entro cui si situano i singoli interventi.

2. PRECONDIZIONI PER L'ADOZIONE DI PIANI ATTUATIVI CON MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

Nel merito, l'impiego, nei termini di legge, della monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria nelle convenzioni di piani attuativi ricadenti in zone A e B (zone già urbanizzate caratterizzate da un tessuto denso) richiede, da parte dell'A.C., la precisazione di criteri di applicazione in relazione a:

- a) adozione di criteri urbanistici generali e valutazione delle specifiche caratteristiche dei Piani Attuativi per i quali ammettere la totale o parziale monetizzazione delle aree a standard;
- b) valutazione della somma da corrispondere al Comune da parte dei proprietari operatori commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree a standard da parte dell'A.C..

3. CRITERI PER LA VALUTAZIONE DI PIANI ATTUATIVI CON MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

3.1. Zone per cui può essere ammesso il ricorso alla monetizzazione.

Le zone omogenee di PRG in cui verrà valutata l'ammissibilità alla monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria sono:

- zone A/B2 e B2;
- zone di recupero ai sensi della L.457/78;
- zone A, B1, B3.

Si attuano le programmazioni del IV PPA., ed eventuali aggiornamenti successivi, con le modifiche ritenute opportune, come specificato in seguito.

Per le zone A/B2 e B2, dato il dispositivo di PRG per cui l'adozione di piani attuativi non può che avvenire attraverso la programmazione dei P.I.O., il quale stabilisce il perimetro, le quantità, le funzioni, le cessioni e le prescrizioni particolari alla P.P.E., il ricorso a monetizzazione in queste zone non può che attuare le previsioni dei P.I.O. allegati al IV PPA, con le opportune verifiche puntuali.

Diversamente, dovrebbero essere resi vigenti P.I.O. attualmente non allegati, e tale facoltà compete al Consiglio Comunale. Operativamente va verificato lo stato di elaborazione dei progetti di P.I.O. non allegati ed i tempi per la loro verifica e approvazione.

In zone diverse dalle B2, non interessate da P.I.O., i piani attuativi devono essere programmati o essere previsti dalle N.T.A.. Anche in questo caso è comunque il Consiglio Comunale che può integrare o modificare le previsioni del PPA.

3.2. Pianificazione Particolareggiata Esecutiva programmata in P.I.O.

A meno di specifici problemi attuativi, si può ritenere che nelle zone interessate da un P.I.O., se l'A.C. intende dotarsi di criteri di selezione agevolati, tali cioè da non richiedere ogni volta una verifica ed una eventuale modifica sostanziale delle previsioni, è necessario che la monetizzazione riguardi P.P.E. già programmata nel IV PPA.

A maggior ragione in caso di P.R.R.I.P. e P.Z. programmati, in quanto piani di preminente interesse pubblico, un'eventuale modifica delle programmazioni e monetizzazione delle aree a standard può essere operata solo nel caso l'A.C. lo ritenga puntualmente necessario e operativamente gestibile. L'aderenza sostanziale alle programmazioni dei P.I.O. deve essere garantita per quanto definito nella tavola "modalità di intervento" (ambiti soggetti a P.P.E., quantità, funzioni, standard); le previsioni delle tavole "indicazioni alla P.P.E., criteri di intervento" e "prescrizioni particolari" possono invece essere variate per dimostrata impossibilità realizzativa o se motivate dal migliore risultato urbanistico.

3.2.1. Modifiche di perimetro e modifiche funzionali.

Modifiche di perimetro o funzionali rispetto alle programmazioni, nei limiti posti dalla normativa tecnica di PRG, possono essere ammesse nel caso:

- a) sia dimostrata la necessità di assicurare un migliore assetto urbanistico;
- b) siano giustificate da errori ed inesattezze della programmazione.

La valutazione se ammettere piani attuativi che costituiscono parti di programmazioni più vaste va fatta, ad ogni modo, caso per caso.

Per quanto riguarda lo standard di piano attuativo, è opportuno comunque ricordare che:

1. per le funzioni residenziali, oltre alla monetizzazione, è sempre possibile, fatte le opportune verifiche urbanistiche, la cessione di aree a standard nelle immediate vicinanze, anche su aree già azionate come tali in PRG e in altre zone omogenee;
2. per le funzioni non residenziali lo standard dovuto, in quanto non azionato in PRG, va invece sempre reperito all'interno dello strumento di P.P.E., o su aree non azionate a standard, oppure va verificato che sia possibile tramutarlo in opere (parcheggi pluripiano anche interrati) che incrementino la dotazione di aree a standard del PRG, anche esternamente al perimetro di intervento;
3. nelle zone B2 lo standard minimo aggiuntivo residenziale di PRG, quando previsto, è da reperire obbligatoriamente con interventi di P.P.E. all'interno delle zone B2, va quindi attuato e non può essere monetizzato.

3.3. Valutazione specifica dell'opportunità della monetizzazione.

Dato il carattere di giudizio insito nell'utilizzo degli elementi definiti dalla L.R. 60/77 per la valutazione delle cessioni (estensione, conformazione, localizzazione), stabiliti alcuni criteri generali, occorre sempre motivare la specifica non opportunità della cessione per urbanizzazione secondaria.

Pertanto, ai fini del raggiungimento del miglior risultato e degli obiettivi del singolo piano attuativo, i criteri per l'A.C. vanno intesi in maniera non rigida e vincolante.

3.3.1. Estensione.

Fatto salvo il criterio della verifica puntuale delle condizioni che consentono il raggiungimento dell'interesse pubblico, viene definita una soglia dimensionale dell'intervento sopra la quale non si intende ammettere il ricorso alla monetizzazione.

In particolare, in relazione alle differenti zone omogenee e quindi alle diverse problematiche urbanistiche commesse, viene stabilito il seguente criterio:

- a) nelle zone A/B2 e B2:
 - è sempre ammissibile la monetizzazione delle aree a standard dovute, fatti salvi i principi generali di PRG relativi allo standard minimo aggiuntivo, che deve sempre essere attuato, e allo standard delle funzioni non residenziali (vedi paragrafo 3.2.1.);
- b) nelle altre zone, fatte salve le quote minime previste all'art.19 delle N.T.A.:

- in caso di superfici di intervento inferiori o uguali a mq. 5.000, è ammissibile la monetizzazione totale o parziale della quota rimanente delle aree a standard dovute;
- in caso di superfici di intervento comprese fra mq. 5.000 e mq. 10.000, è ammissibile la monetizzazione solo parziale delle aree a standard;
- in caso di superfici di intervento superiori a mq. 10.000, non è ammissibile la monetizzazione delle aree a standard.

3.3.2. Conformazione.

Al fine di motivare l'assenza di interesse pubblico alla cessione è necessario che sia dimostrata almeno una delle seguenti condizioni:

- a) che la completa cessione all'interno dell'area dello standard dovuto renda di fatto impossibile una corretta impostazione planivolumetrica, e quindi non consenta di perseguire l'obiettivo di qualificare l'intervento sotto il profilo dell'inserimento nel contesto circostante;
- b) che l'area per urbanizzazione secondaria di possibile cessione, in relazione agli obiettivi del piano, sia compromessa dalla presenza di servitù o preesistenze, impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
- c) che la cessione sia qualitativamente insufficiente, cioè non sia possibile ricavare un'area di urbanizzazione secondaria che prospetti per una parte significativa del suo perimetro sullo spazio pubblico esistente, o se interna che non sia possibile renderla effettivamente passante.

3.3.3. Localizzazione.

L'opportunità della monetizzazione dovrà essere valutata per ogni singolo piano attuativo in funzione della localizzazione.

La previsione o meno di aree di cessione per urbanizzazione secondaria andrà rapportata alle caratteristiche del tessuto urbano circostante, valutando fattori quali:

- a) la necessità di rispettare una determinata morfologia urbana;
- b) la possibilità di integrare le aree di urbanizzazione con i servizi esistenti;
- c) la necessità di controbilanciare una dotazione di servizi ed aree verdi in una zona fortemente deficitaria.

4. DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE.

Al fine di stabilire una metodologia per determinare i valori di monetizzazione si sono fatte alcune considerazioni iniziali:

a) che sia necessario stabilire un metodo che consenta la determinazione del singolo valore per lo specifico piano attuativo in modo attendibile ma anche trasparente e di immediato utilizzo; ne discende la volontà di individuare categorie omogenee, piuttosto che procedere a valutazioni "caso per caso";

b) che sia opportuno applicare il metodo prescelto, e quindi riferire le categorie di monetizzazione, non solo alle zone B2 ma a tutta la città. Si ritiene infatti che, date determinate caratteristiche degli interventi, la metodologia per la determinazione dei valori di monetizzazione possa rivelarsi utile anche nelle altre zone del PRG, come ad esempio, in caso di cessione di aree di urbanizzazione in zone esterne al perimetro di piano attuativo, per confrontare il valore delle diverse aree.

4.1. Fattori che determinano il valore di monetizzazione.

La L.R.60/77, all'art.12, fissa due criteri a cui rapportare la somma che gli operatori devono corrispondere al Comune:

a) l'individuazione dell'utilità economica conseguita dagli operatori per effetto della mancata cessione di aree;

b) il costo di acquisizione di aree a standard di uguale valore.

4.1.1. Utilità economica dell'operatore.

Si può ritenere che questo primo criterio venga di fatto reso ininfluenza dalla disciplina di attuazione del PRG vigente, che individua l'edificabilità delle aree soggette a P.P.E. indipendentemente dalla cessione o meno delle aree a standard.

Infatti a seconda delle zone normative di PRG, di possibile applicazione della procedura di monetizzazione, l'edificabilità delle aree si sviluppa o attraverso un indice territoriale (zone A, B1, B3) o mediante una quantità fissa, espressa in abitanti o s.l.p., (zone A/B2, B2), e quindi è determinata prima che vengano individuate le aree di cessione e la residua area di concentrazione fondiaria.

Questo principio verrebbe a cadere qualora si determinasse l'edificabilità sulla base di indici fondiari; la volumetria realizzabile sarebbe infatti una funzione derivata dalla quantità di aree di urbanizzazione effettivamente previste nell'ambito, e tale modalità, come si è visto, non è prevista dal PRG vigente.

Il vantaggio economico dell'operatore per la mancata cessione si riduce quindi, da un lato, alla sola disponibilità di una maggiore area di pertinenza, e non a

maggiori volumetrie edificabili (vantaggio più funzionale che propriamente economico) e dall'altro, alla effettiva attuabilità dell'intervento, che il ricorso alla monetizzazione rende di più agevole attuazione, vantaggio che però si configura come un diritto e che quindi non dovrebbe essere monetizzato.

4.1.2. Costo di acquisizione di aree a standard.

Concludendo, richiamate le precedenti considerazioni, si può ritenere che il criterio di monetizzazione sia sostanzialmente riconducibile al solo caso della mancata acquisizione da parte del Comune delle aree a standard all'interno del piano attuativo. Il valore delle aree equivarrebbe così al corrispettivo dovuto per l'acquisizione di analoghi beni e risulterebbe, conseguentemente, pari o superiore all'indennità di espropriazione.

Si propone di seguito una metodologia semplificata per la deduzione in via parametrica di tali ipotetiche indennità, assunte a riferimento quali misure di valore. Si tratta di un procedimento per la determinazione di entità medie, riferito alla fattispecie di tessuti completamente urbanizzati.

I valori ricavati dovranno essere sottoposti a verifiche caso per caso, affinché, per ciascun piano attuativo, sia dimostrata la conformità con i principi stabiliti dalla legge regionale n. 60/1977.

5. PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE SULLA BASE DI CRITERI ESPROPRIATIVI.

La metodologia anzidetta è stata proposta e precisata nell'ambito del Gruppo di Lavoro intersettoriale costituito con trattazione di massima della Giunta Municipale 24.10.1995 in atti 333188.400/95.

Il presupposto su cui si fonda il procedimento comporta dunque l'equiparazione delle aree qui considerate con aree ubicate nel tessuto urbano interessate da vincolo preordinato all'espropriazione, per le quali le norme in vigore non prestabiliscono un indice edificatorio.

A queste aree, ove si procedesse all'espropriazione, dovrebbe essere riconosciuta, ai fini dell'indennizzo, una teorica potenzialità di trasformazione, correlata alle potenzialità edificatorie all'intorno.

Per questo procedimento si è convenuto di far discendere tali diritto e potenzialità da valutazioni di carattere equitativo, estese all'intero territorio comunale, sulla capacità edificatoria dello strumento urbanistico generale.

In sintesi, il valore ricercato è determinato dai seguenti fattori:

- un indice edificatorio omogeneo;
- l'articolazione di detto indice secondo un mix funzionale prefissato;
- il valore di mercato delle funzioni edificate;
- l'incidenza del fattore area su detto valore.

Per la quantificazione dell'indice si sono utilizzati i dati a disposizione dell'U.T. - Settore Urbanistico relativi all'azonamento di PRG (dati misurazione Programma Urban 1986, aggiornati con le successive Varianti). Sviluppando l'edificabilità consentita nelle diverse zone di piano (si vedano i paragrafi successivi e le corrispondenti tabelle), si è stimata una densità territoriale media (volumetria totale di PRG applicata alla superficie del territorio comunale).

Si è proceduto, parallelamente, sulla base dei dati di piano, alla ripartizione di tale capacità edificatoria nelle quattro principali funzioni (residenza, terziario, commercio, industria), ricavando altrettanti dati di riferimento, misura della composizione funzionale media di PRG.

I valori di mercato utilizzati sono quelli riportati nel "Listino dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano, accertati presso la Borsa Immobiliare" a cura della Camera di Commercio e del C.A.A.M. di Milano, e sono disponibili come quotazioni medie a metro quadrato di superficie commerciale di immobili.

L'incidenza del costo delle aree sulle quotazioni di mercato degli immobili è stata calcolata deducendo gli oneri di trasformazione - costi di progettazione, realizzazione, oneri finanziari, ecc.- ed è articolata per fasce concentriche e per destinazioni funzionali.

In sede di definizione del valore di monetizzazione questo procedimento potrà eventualmente essere ristretto all'ambito di ciascun piano attuativo. In questa fase il procedimento è utilizzato per ottenere parametri medi.

5.1. Calcolo del mix funzionale.

Come già visto la composizione funzionale media di piano è stata ricavata sviluppando l'edificabilità delle zone funzionali ed omogenee di PRG ricondotta alle principali funzioni urbanistiche (residenza, uffici, commercio, produttivo), utilizzando i dati di misurazione del PRG del Programma Urban e le quantità previste dalle norme tecniche di attuazione del piano regolatore.

In particolare si sono sviluppate separatamente le volumetrie edificabili derivanti dall'applicazione di indici territoriali alla superficie azionata, zone A, B1, B3, D/I (tab.1), da quelle espresse attraverso altri parametri, con riferimento a valori

assoluti, zone B2, C, D/TA, MS , ZRU, Zone Speciali e Variante Gallaratese (tab.2).

Il mix funzionale risultante comporta una quota elevata di funzioni compatibili (22,77%), che sono a loro volta un mix di funzioni principali (tab.3).

In considerazione del fatto che le Norme Tecniche di Attuazione del PRG esprimono la percentuale della funzione principale come un minimo, che può pertanto essere del 100%, si è ripartita percentualmente la quota di funzioni compatibili nelle funzioni principali.

Tale ripartizione è stata effettuata secondo percentuali (60% Residenza, 15% Terziario, 20% Commercio, 5% Industria) ricavate sulla base di stime della distribuzione media delle funzioni compatibili nelle varie zone di PRG, e in ragione anche dell'effettiva distribuzione di tali funzioni nella città, così come emergono dai più recenti dati disponibili (dati ISTAT, Censimento popolazione, abitazioni e attività economiche 1981, 1991, dati Archivio Statistico Provinciale per l'Occupazione 1992, dati 1995 Settore Commercio, ecc.) che fanno rilevare come in particolare le funzioni terziarie e soprattutto quelle commerciali siano sottorappresentate dal PRG come azzonamento proprio, mentre quelle produttive siano di fatto maggiormente riconosciute.

Ne risulta quindi che le funzioni terziarie e commerciali siano contenute nella quota di funzioni compatibili in misura maggiore di quelle produttive.

Il dato complessivo ottenuto appare alla verifica sufficientemente attendibile, tenuto conto che non si tratta di una semplice rappresentazione di uno stato di fatto, quanto della rappresentazione delle potenzialità e delle volontà delineate dal PRG.

In tal modo le percentuali stimate relative alle diverse funzioni risultano essere:

RESIDENZA 72,88 %

TERZIARIO 7,69 %

COMMERCIO 4,99 %

INDUSTRIA 14,44 %

5.2. Calcolo dell'indice territoriale medio di PRG.

Come accennato sopra il calcolo del diritto edificatorio medio non può che essere una stima teorica; si ricorda infatti che la capacità edificatoria complessiva di piano è data dalla somma delle quantità esistenti e di quelle di progetto.

Il dato ufficiale di PRG che quantifica le potenzialità edificatorie tenendo conto delle volumetrie esistenti è quello relativo alla funzione residenziale; il dato di

PRG di capacità insediativa residenziale teorica massima fa infatti riferimento alla quantità di vani residenziali esistenti e previsti (art.19, L.R.51/75).

Nel caso di Milano la capacità insediativa teorica residenziale di PRG è di 2.104.090 abitanti, cui corrisponde, applicando il parametro di 100 mc per ogni abitante, una volumetria teorica residenziale di 210.409.000 mc.

Considerando questa volumetria teorica residenziale come il 72,88% (percentuale della residenza nel mix funzionale medio di PRG) del totale, si ricava (tab.4) una volumetria complessiva, riferita a tutte le destinazioni funzionali, di mc 288.718.414; questo dato si ottiene sviluppando la formula:

$$VOL.TOT.mc = (CAP.INS.RES.ab \times 100 mc/ab) mc \times 100 / \% FUNZ.RES.$$

Per ottenere l'indice territoriale medio di PRG ricercato, il valore ottenuto di volumetria totale di piano è stato quindi rapportato all'intera superficie del territorio comunale, aree edificabili e relativi standard (mq 181.766.028).

L'indice territoriale ottenuto è di 1,59 mc/mq.

5.2.1. Verifica dell'indice territoriale massimo.

Parallelamente è stata condotta una verifica dell'indice territoriale generale seguendo un'altra metodologia: sulla base cioè delle disposizioni generali di legge in materia di edificabilità.

L'indice territoriale è stato calcolato secondo la formula:

$$I.T. = \frac{S.T. - URB.PRIM.}{I.F. + (STANDARD RES. + ST. TERZ / COMM. + ST. IND.)} \times \frac{1}{S.T.}$$

che dà l'indice territoriale massimo sulla base degli indici fondiari di riferimento per le diverse zone omogenee, dedotte le urbanizzazioni secondarie di legge per le varie funzioni, calcolate applicando la formula:

$$(VOL RES \times \frac{44}{100} + VOL TERZ / COMM \times \frac{1}{3,3} + VOL IND \times \frac{1}{3,3} \times 20\%).$$

Facendo riferimento alla città di Milano, i parametri utilizzati sono:

URB. PRIM.: 22,5 % S.T. (pari a 40.930.000 mq azzonati a V, M, IF, SR, ST)

% R: 72,88 %

% T+C: 12,68 %

% I: 14,44 %

I.F.: 7 mc/mq in zone B (pari all' 89,9% del territorio urbanizzato comunale)

5 mc/mq in zone A (pari al 3,7%)

4,5 mc/mq in zone C (pari al 6,4%)

L'indice I.T. risultante è di 1,5 mc/mq circa, inferiore a quello derivante dalla stima delle volumetrie esistenti e previste, con uno scarto non elevato che ne conferma l'ordine di grandezza.

5.3 Determinazione del valore di monetizzazione di un'area considerato coincidente con l'ipotetica indennità di espropriazione.

Premesso che l'art. 5 bis della legge 8.8.1992 n. 359 dispone che l'indennità di espropriazione di un'area avente requisiti di edificabilità sia pari - nel caso di cessione volontaria - alla media del valore venale e del reddito dominicale rivalutata relativo all'ultimo decennio, essendosi supposto nullo - consideratane la scarsa influenza - il secondo termine della media, ai fini dell'enucleazione del primo si è operato come segue.

Adottate quale base di riferimento le n. 66 posizioni individuate nel "Listino dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano accertati presso la Borsa Immobiliare" edito a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Milano in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e Provincia, si è proceduto alla ripartizione del tessuto urbanizzato in n. 4 settori (un nucleo e tre corone pressoché concentriche) secondo questa aggregazione:

Settore 1: posizione 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 8bis (= 66);

Settore 2: posizione 9, 10, 11, 28, 29, 40, 41, 52, 53, 54;

Settore 3: posizione 12, 13, 14, 15, 30, 31, 33, 42, 43, 44, 55, 56, 57;

Settore 4: posizione 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 32, 34, 35,
36, 37, 38, 39, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 58, 59, 60, 61,
62, 63, 64, 65.

Nell'ambito di ogni settore si sono identificati valori medi per ciascuna delle quattro funzioni insediative considerate, oltre che per gli spazi destinati a parcheggio (box auto), contemplati nella misura di cui all'art. 41 - sexies della legge 17.8.1942 n. 1150 come modificato dall'art. 2 della legge 24.3.1989 n. 122.

Per la determinazione del più probabile valore unitario di mercato dell'area ci si è avvalsi del criterio estimativo del "valore di trasformazione".

Detto criterio consente di dedurre il valore incognito dell'area come differenza fra il ricavo ritraibile dal bene così come si configurerebbe ad edificazione avvenuta ed i costi di trasformazione. Nell'applicazione ci si è attenuti a canoni di ordinarietà.

Nel caso in esame, trattandosi di area urbana, il processo di trasformazione è stato ipotizzato coinvolgere unicamente la fase di predisposizione delle condizioni amministrative ed organizzative, la fase di edificazione, la fase di commercializzazione del prodotto finito. La durata del processo è stata dunque assunta in ventiquattro mesi, diciotto dei quali dedicati alle operazioni propriamente realizzative.

Per talune funzioni, segnatamente l'artigianale e l'industriale, considerate le particolari caratteristiche delle corrispondenti tipologie (si è supposto l'utilizzo di componenti prefabbricate), dette operazioni sono state ritenute svilupparsi su un arco di quindici mesi.

Allo scopo di perseguire una migliore congruenza con i meccanismi di mercato, il modello assume tre distinte figure di operatori economici quali agenti della trasformazione edilizia:

- il proprietario del suolo;
- il promotore edilizio;
- l'appaltatore edilizio.

Tale distinzione tiene conto della complessità degli interventi connessi col coordinamento di tutti i fattori produttivi necessari alla conversione di un'area in prodotto finito. A tali figure competono precise aliquote del prodotto finale dell'operazione immobiliare.

Dato il carattere di generalità degli schemi adottati, il procedimento ha necessariamente assunto carattere parametrico.

Oltre ai ricavi, come dianzi identificati, le variabili ulteriormente prese in considerazione nel modello sono le seguenti:

- l'utile lordo (comprensivo del profitto netto e degli oneri fiscali su di esso incidenti) del promotore immobiliare;
- i costi organizzativi, connessi con l'attività di coordinamento dei fattori produttivi esercitata dallo stesso operatore;
- il costo di costruzione, variabile in funzione della tipologia edilizia prescelta (costo d'appalto);
- i costi tecnici di costruzione (progettazione di massima ed esecutiva, direzione lavori, assistenza e controllo, collaudo, ecc.);
- gli oneri di urbanizzazione;
- il contributo sul costo di costruzione;
- gli oneri finanziari, misura degli interessi passivi incidenti sui capitali progressivamente impiegati nel processo di trasformazione sotto specie di:
 - costo di costruzione;
 - costi tecnici di costruzione;
 - oneri di urbanizzazione;
 - contributo sul costo di costruzione.

Il valore lordo deducibile dalla differenza fra detti ricavi e costi è stato successivamente depurato - a mezzo di un coefficiente che tiene conto delle variabili ulteriormente gravanti sulla figura del promotore immobiliare - delle voci relative a:

- i costi tecnici di acquisizione dell'area (competenze notarili, tecnico-censuarie, spese di intermediazione, ecc.);
- gli oneri finanziari connessi con detta fase acquisitiva, misura dell'immobilizzo del prezzo di un tale fattore primario, dei detti costi tecnici, degli oneri fiscali;

così da ottenere l'incognito valore originario dell'area (corrispettivo riconosciuto alla proprietà fondiaria).

Le incidenze del fattore area rispetto alle quotazioni assunte a riferimento sono riportate nel seguente prospetto:

Incidenza dell'area

Funzione	Settori			
	1	2	3	4
r = residenza	$r_1 = 46,1\%$	$r_2 = 39,4\%$	$r_3 = 34,5\%$	$r_4 = 25,5\%$
c = commercio	$c_1 = 48,9\%$	$c_2 = 36,2\%$	$c_3 = 30,7\%$	$c_4 = 13,4\%$
u = ufficio	$u_1 = 40,2\%$	$u_2 = 33,5\%$	$u_3 = 22,7\%$	$u_4 = 11,7\%$
l = laboratorio	$l_1 = 42,3\%$	$l_2 = 30,3\%$	$l_3 = 21,0\%$	$l_4 = 8,0\%$
b = box auto	$b_1 = 35,7\%$	$b_2 = 34,6\%$	$b_3 = 36,1\%$	$b_4 = 35,5\%$

Il valore di monetizzazione di un mq di area nuda, considerato coincidente con l'ipotetica indennità di espropriazione, nel contesto di ciascuna delle n. 66 posizioni, è deducibile sulla base della formula qui riportata.

Per k (numero delle posizioni) = 1, 2, 3 66:

$$X_k = \text{valore di monetizzazione di un mq di area nuda} = \sum_{h=1}^5 X_h$$

in cui:

- X_1 (in L/mq_a) = t . d . e . f_r . r_n . V_{rx(k)} . m
- X_2 (in L/mq_a) = t . d . e . f_c . c_n . V_{cx(k)} . m
- X_3 (in L/mq_a) = t . d . e . f_u . u_n . V_{ux(k)} . m
- X_4 (in L/mq_a) = t . d . f_l . l_n . V_{lx(k)} . m
- X_5 (in L/mq_a) = t . g . i . b_n . V_{bx(k)} . m

Il significato dei simboli ed il valore delle variabili che ricorrono nelle cinque espressioni è il seguente:

- a = area nuda;
- $d = 1/m \cdot 3,30$, essendo $m \cdot 3,30$ l'altezza virtuale utilizzata per la determinazione della s.l.p. (= superficie lorda di pavimento);
- e = fattore di conversione di un mq di s.l.p. in un mq di s.c. (superficie commerciale = 0,956 s.l.p.);
- $g = 0,1$ mq/mc, corrispondente alla dotazione di spazi a parcheggio di cui all'art. 2 della legge n. 122/1989;
- $i = 1/(mq \cdot 27,50/box)$, essendo assunta pari a mq 27,50 la superficie convenzionale di un box auto (comprensiva della quota degli spazi di accesso e di manovra);
- X_n = apporto della singola funzione insediativa alla determinazione del valore di monetizzazione di un mq di area nuda;
- n = numero dei settori ($n = 1, 2, 3, 4$);
- t = indice edificatorio territoriale medio = $mc/mq \cdot 1,59$;
- f_r = incidenza della funzione insediativa $r = 72,88\%$;
- f_c = incidenza della funzione insediativa $c = 4,99\%$;
- f_u = incidenza della funzione insediativa $u = 7,69\%$;
- f_l = incidenza della funzione insediativa $l = 14,44\%$;
- r_n = incidenza del fattore area relativa alla funzione r ;
- c_n = incidenza del fattore area relativa alla funzione c ;
- u_n = incidenza del fattore area relativa alla funzione u ;
- l_n = incidenza del fattore area relativa alla funzione l ;
- b_n = incidenza del fattore area relativa alla funzione b ;
- V_r = quotazione unitaria media relativa alla funzione r (in L/mq_{sc});
- V_c = quotazione unitaria media relativa alla funzione c (in L/mq_{sc});
- V_u = quotazione unitaria media relativa alla funzione u (in L/mq_{sc});

- V_1 = quotazione unitaria media relativa alla funzione l (in L/mq sc);
- V_b = quotazione media relativa ad un box (in L/box);
- $m = 0,50$ = fattore di mediazione di cui all'art. 5 bis, comma 2, della legge n. 359/1992.

6. APPLICAZIONE DELLA METODOLOGIA DI CALCOLO DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE.

La metodologia messa a punto consente di predisporre, per ognuna delle 66 zone del listino immobiliare, un calcolo automatizzato in grado di tradurre i valori di mercato di un metro quadrato di superficie commerciale costruita, aggiornati periodicamente dalla Borsa Immobiliare, in valori di monetizzazione di un metro quadrato di area, sulla base di criteri espropriativi.

Le quotazioni del listino del II semestre 1995 sono state così elaborate in corrispondenti valori minimi di monetizzazione (tab.5).

Viene in tal modo adottata una formula matematica per il calcolo delle somme di monetizzazione, che utilizza valori aggiornabili ogni volta che si verifichi una variazione significativa degli stessi, a cui si allega una mappa della città in scala 1:50.000, con relativo tabulato di rappresentazione delle somme di monetizzazione, per ogni singola zona del Listino dei Prezzi degli Immobili, ai valori attuali.

Va ricordato che le somme ottenute sono intese come valori di riferimento, da sottoporre a verifica in caso di significativi scostamenti all'intorno dal mix funzionale medio individuato, o in presenza di particolari condizioni di degrado.

Sulla base di questo calcolo è possibile valutare l'incidenza della monetizzazione per ogni mq di s.l.p. costruibile, sviluppando lo standard dovuto per ogni funzione insediabile.

Applicando il mix funzionale medio attualmente fissato (tab.3), il costo della monetizzazione inciderebbe per il 79% circa del valore unitario di monetizzazione su ogni mq. di s.l.p. costruibile.

Infatti, immaginando un intervento in zona semiperiferica (valore ipotetico di monetizzazione di £.220.000 per ogni mq di area non ceduta), che preveda la realizzazione di 5.000 mq di s.l.p., di cui 3.644 a residenza, 385 a uffici, 250 a commercio e 722 a funzioni artigianali, lo standard dovuto risulterebbe di 3.966 mq., così ottenuto:

Funz.	s.l.p.	standard min	standard	incid.perc.
RES	3.644 mq	3,3/100 x 26,5	3.187 mq	(63,73%)
TERZ	385 mq	100	385 mq	(7,69 %)
COMM	250 mq	100	250 mq	(4,99 %)
IND	722 mq	1/5	144 mq	(2,89 %)
totale	5.000 mq		3.966 mq	(79,30%)

Moltiplicando la superficie di aree a standard dovuto per il valore unitario di monetizzazione si ottiene un costo di monetizzazione di £.872.317.160 che corrisponde a £. 174.463 per ogni mq di s.l.p.. realizzabile, pari al 79% circa del valore unitario di monetizzazione.

7. CONCLUSIONI.

Dall'applicazione della metodologia di calcolo sovraesposta si sono così ricavati valori di monetizzazione (tab.5) che appaiono congrui rispetto al criterio di un equo risarcimento dei mancati benefici per l'Amministrazione Comunale.

I singoli fattori di cui si compone la formula adottata andranno aggiornati ogni qualvolta si verifichino significativi spostamenti dei dati utilizzati per la formazione di valori medi.

Dalla lettura della tavola di rappresentazione dei valori di monetizzazione su tutta la città si possono trarre alcune considerazioni generali.

Emerge una configurazione per aree a valori omogenei disposte ad anelli concentrici; questo quadro viene in parte deformato in alcuni settori, che presentano valori inferiori a quelli dell'anello di appartenenza.

In particolare è possibile notare una certa corrispondenza fra zone di recupero (zone B2) e abbassamento dei valori immobiliari e di monetizzazione (zona di P.ta Ticinese, P.ta Genova, corso Garibaldi, ecc., rispetto ad analoghe zone ad est e ovest). Parallelamente risultano appartenere alla fascia di valore superiore quegli ambiti caratterizzati da un tessuto più 'risolto' e quindi da una maggiore qualità urbana (es. città studi, zona di via Washington, Q.T8, ecc.). Nelle fasce periferiche i valori immobiliari e di monetizzazione diminuiscono in corrispondenza delle zone caratterizzate dalla presenza di quartieri popolari.

In casi particolari, in considerazione del fatto che i valori che emergono costituiscono le medie all'interno degli ambiti presi in esame (zone del Listino Immobiliare) e che questi valori in parte sono influenzati dalla presenza di zone degradate (zone di recupero), con la verifica di ogni singolo caso l'A.C. può ritenere opportuna un'eventuale correzione dei valori medi.

TAB. 1		VOLUME TEORICO TOTALE E MIX FUNZIONALE DI PRG IN ZONE A,B1,B3,D/I					DIC 1995
ZONE OM.	R MC	TA MC	C MC	I MC	COMP MC	TOTALE MC	
A	4,363,292	3,055,255	18,214		1,501,114	8,937,875	
B1,B3,D/I	60,926,776	2,370,048	342,943	24,280,337	39,513,916	127,334,020	
TOTALE	65,290,068	5,425,303	361,157	24,280,337	41,015,030	136,271,895	
%	47.94	3.98	.27	17.82	30.10	100.00	

TAB. 2		VOLUME TEORICO TOTALE E MIX FUNZIONALE DI PRG IN ZONE B2,C,D/TA,GAL,MS,Z,ZRU					DIC 1995
ZONE OM.	R MC	TA MC	C MC	I MC	COMP MC	TOTALE MC	
B2,C,D/TA,GAL,MS	44,663,502	1,477,499	224,400	*	500,660	46,866,061	
Z,ZRU	1,689,455	1,144,453	245,840	777,803	1,366,243	5,223,794	
TOTALE	46,352,957	2,621,952	470,240	777,803	1,866,903	52,089,855	
%	88.99	5.03	.90	1.49	3.58	100.00	

* Per le B2 il dato non è deducibile dal PRG in quanto relativo all'esistente

COMUNE DI MILANO
U.T. SETTORE URBANISTICO
PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANA

Tab.5 - Valori minimi di Monetizzazione per ogni
zona del Listino dei Prezzi degli Immobili
accertati presso la Borsa Immobiliare

Dati riferiti all'Anno 95 Semestre 2

ZONA DEL LIST. IMM.	SETTORE	VALORE MINIMO DI MONETIZZAZIONE Lit/Mq DI AREA
01	DIAZ - DUOMO - SCALA	968,427
02	CAIROLI - CORDUSIO	760,784
03	VITTORIO EMANUELE - S.BABILA	967,401
04	AUGUSTO	745,243
05	BRERA	744,298
06	SPIGA - MONTENAPOLEONE	1,086,557
07	VETRA - S.VITO	692,119
08	NIRONE - S.AMBROGIO	777,392
08bis	MISSORI - S.SOFIA	739,623
09	PORTA VOLTA	449,726
10	SOLFERINO - S.MARCO	510,747
11	REPUBBLICA - CENTRO DIREZIONALE	534,477
12	SARPI - PROCACCINI	330,435
13	LAGOSTA - STAZIONE GARIBALDI	332,016
14	BUENOS AIRES - VITRUVIO	412,672
15	GENERAL GOVONE - CENISIO	335,565
16	BOVISA - DERGANO	205,304
17	ISTRIA - MACIACHINI	230,834
18	CARBONARI	266,761
19	APORTI - LORETO	241,488
20	PADOVA - PALMANOVA	203,815
21	MUSOCCO - VILLAPIZZONE	196,119
22	QUARTO OGGIARO	157,905
23	PELLEGRINO ROSSI - AFFORI - BRUZZANO	198,935
24	NIGUARDA	201,531
25	FULVIO TESTI - CA'GRANDA	219,366
26	GRECO	208,013
27	PRECOTTO - MONZA	216,395
28	VENEZIA - MONFORTE	609,758
29	TRIBUNALE - CINQUE GIORNATE	511,131
30	INDIPENDENZA - PICENO	399,792
31	LIBIA - CIRENE	382,161
32	MARTINI - CUOCO	218,050
33	ABRUZZI - ROMAGNA	357,393
34	TEODOSIO - VALLAZZE	232,891
35	PACINI - PONZIO	247,945
36	ARGONNE - CORSICA	251,246
37	UDINE	209,884
38	LAMBRATE	203,680
39	FORLANINI - MECENATE	190,070
40	CONCA DEL NAVIGLIO - PORTA GENOVA	407,495
41	MERCALLI - QUADRONNO	549,037

TAB. 3		RIEPILOGO VOLUME TEORICO E MIX FUNZIONALE DI PRG					DIC 1995	
FUNZIONI	A, B1, B3, D/I Mc	B2, C, D/TA, MS, Z Mc	VOLUME TOT Mc	%	% DISTRIB. FUNZ. COMP.	VOL. MAX Mc	% STIMATA	
R	65,190,068	46,352,957	111,543,025	59.22	60	137,272,185	72.88	
TA	5,425,303	2,621,952	8,047,255	4.27	15	14,479,545	7.69	
C	361,157	470,240	831,397	.44	20	9,407,784	4.99	
I	24,280,337	777,803	25,058,140	13.30	5	27,202,237	14.44	
COMP.	41,015,930	1,866,903	42,881,933	22.77				
TOTALE	136,271,895	52,089,855	188,361,750	100.00	100	188,361,750	100.00	

TAB. 4		STIMA DEL DIRITTO EDIFICATORIO MEDIO CITTADINO					DIC 1995	
	ABITANTI	Mc./AB.	V. RES. Mc.	% RES.	STIMA V. TOT	SUP. COM. Mc	I.T. Mc/mq	
CAP. INS.	2,104,090	100.00	210,409,000	72.88	288,718,414	181,766,028	1.59	

COMUNE DI MILANO
U.T. SETTORE URBANISTICO
PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANA

Tab.5 - Valori minimi di Monetizzazione per ogni
zona del Listino dei Prezzi degli Immobili
accertati presso la Borsa Immobiliare

Dati riferiti all'Anno 95 Semestre 2

ZONA DEL LIST. IMM.	SETTORE	VALORE MINIMO DI MONETIZZAZIONE Lit/Mq DI AREA
42	SOLARI - NAPOLI	357,007
43	NAVIGLI - CASSALA	324,442
44	BLIGNY - TOSCANA	334,400
45	FRATTINI - LORENTEGGIO	221,686
46	LODOVICO IL MORO - RONCHETTO	189,937
47	FAENZA - FAMAGOSTA - BARONA	200,859
48	CERMENATE	195,539
49	VIGENTINO	213,035
50	CORVETTO	223,230
51	GRATOSOGLIO	164,273
52	PARCO - CASTELLO	573,452
53	LEOPARDI - BOCCACCIO - PAGANO	554,856
54	S.VITTORE	535,597
55	FIERA - SEMPIONE	397,830
56	FIERA - MONTEROSA	406,519
57	WASHINGTON - PO - VESUVIO	405,666
58	ACCURSIO	203,249
59	CAPRILLI - S.SIRO	257,712
60	SELINUNTE - REMBRANDT	231,444
61	TRIPOLI - BANDE NERE	225,938
62	AXUM - OSPEDALE S.CARLO	181,510
63	QUARTIERE GALLARATESE - TRENNO	171,838
64	BAGGIO - QUINTO ROMANO	169,053
65	PRIMATICCIO - INGANNI	209,218



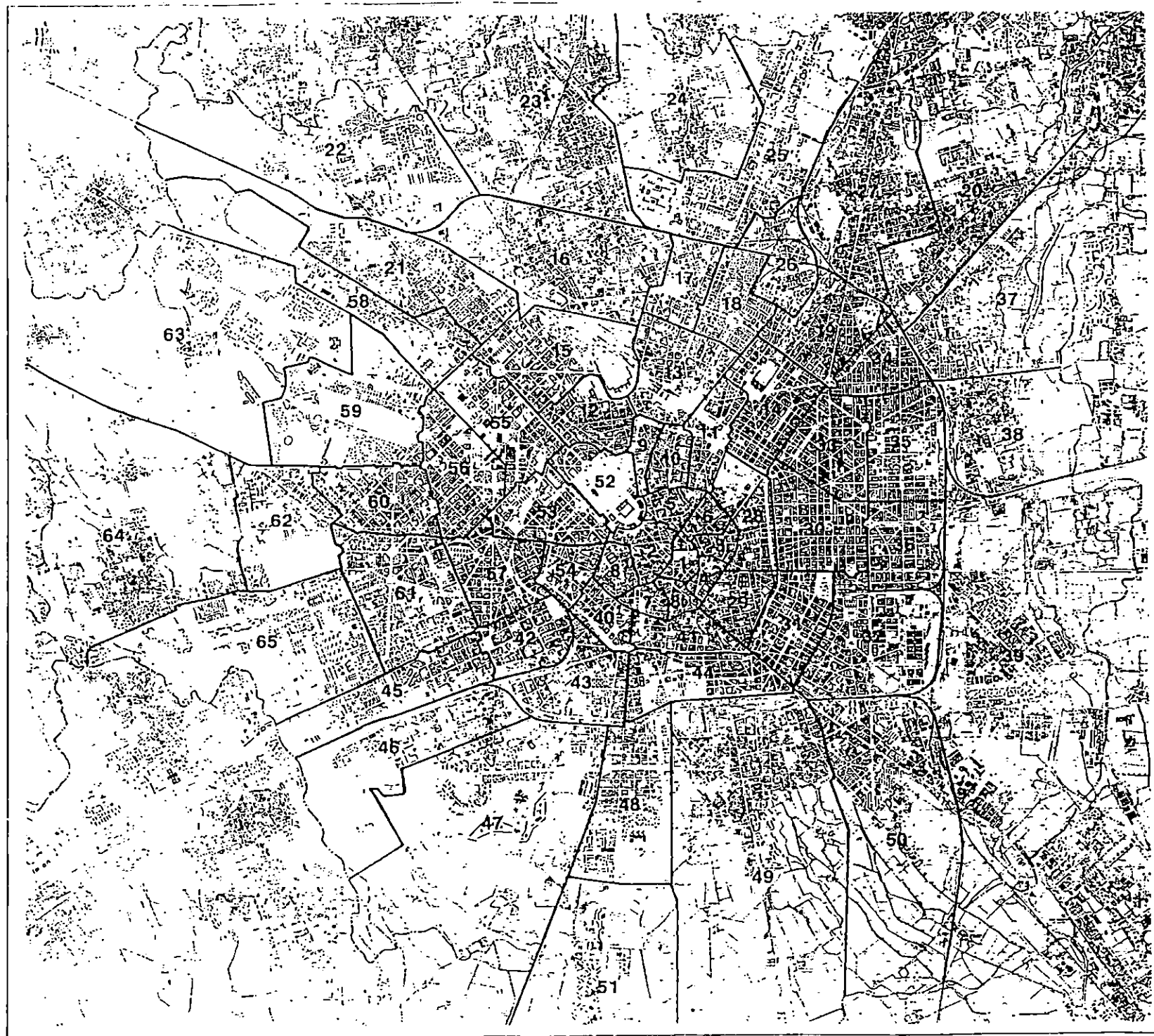
COMUNE DI MILANO

UFFICIO TECNICO - SETTORE URBANISTICO

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD NEI PIANI ATTUATIVI

TAV. 1 "RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO CON INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DEL LISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI ACCERTATI PRESSO LA BORSA IMMOBILIARE"

SCALA 1:50.000

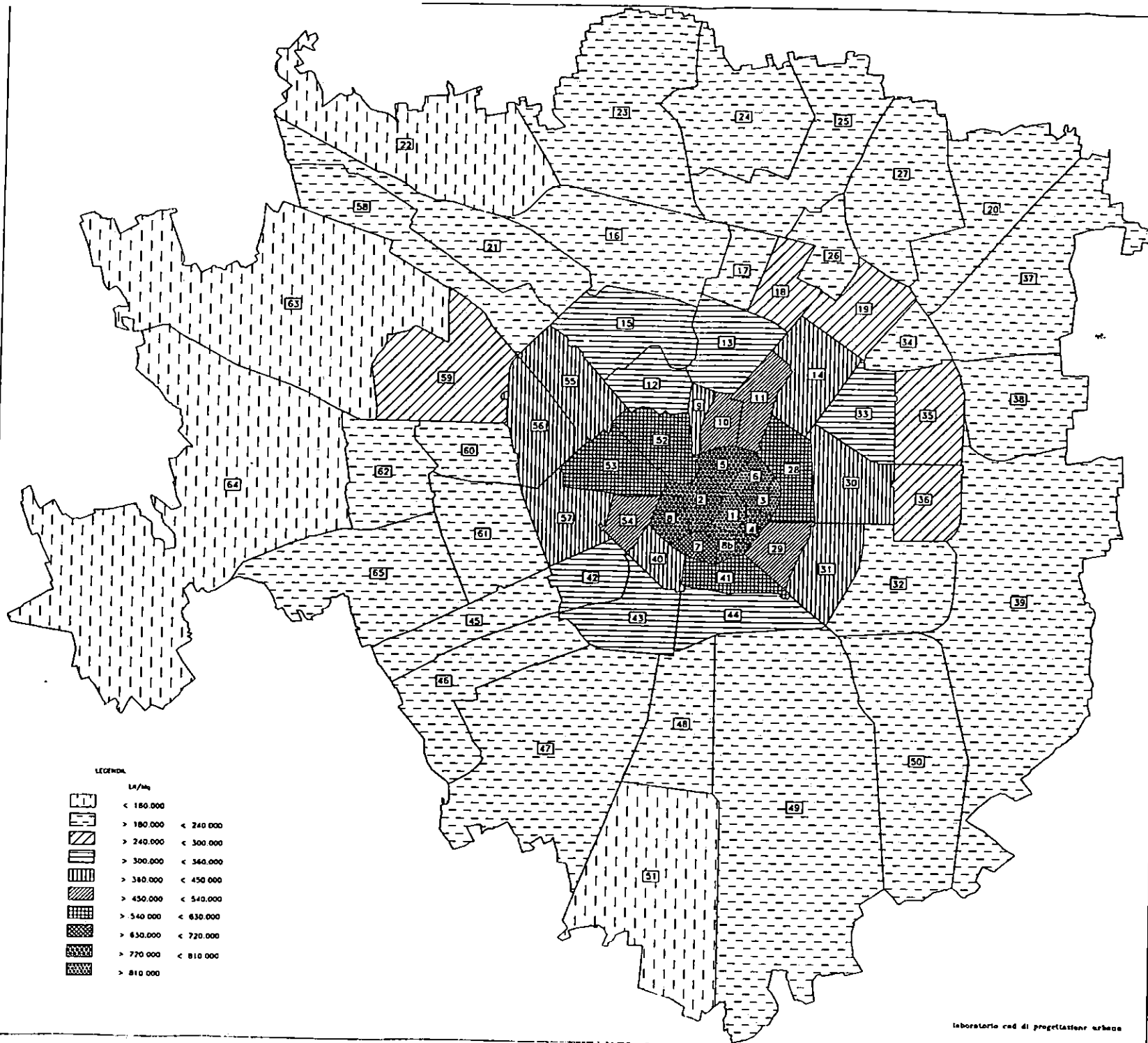




COMUNE DI MILANO
 UFFICIO TECNICO - SETTORE URBANISTICO

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD NEI PIANI ATTUATIVI

TAV.2 : "VALORI MEDI DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD NEI PIANI ATTUATIVI SULLA BASE DEI VALORI DI ESPROPRIO ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO"



ZONE LISTINO IMMOBILIARE VALORE MEDIO DI MONETIZZAZIONE UT./mq di AREA

01	DALZ - DUOMO - SCALA	188.427
02	CAROLI - CORUSCO	760.784
03	V. ENAUUELI - S. BABILA	987.401
04	AUGUSTO	745.243
05	BRIERA	744.290
06	S.P.A. - MONTENAPOLEONE	1088.557
07	VETRA - S. VITO	482.118
08	MURONE - S. AMBROGIO	777.392
09	MISSORI - S. SOFIA	739.823
09bis	POMIA VOLTA	498.926
10	SOLFERINO - S. MARCO	510.744
11	REPUBBLICA - C. DIREZIONALE	534.477
12	SARPI - PROMACCINI	330.435
13	LAGOSTA - STAZIONE GARBALDI	132.618
14	BUENOS AIRES - VITERVIO	412.872
15	GENERAL GOMONE - CENESIO	335.583
16	BOVISA - DEROGANO	205.304
17	ISTRIA - MACCHIGNO	230.834
18	CARBONARI	244.761
19	APORTI - LORETTO	241.488
20	PALDINO - PALABRONA	203.815
21	MUSOCCO - VILLAPIZZONE	116.161
22	QUARTO - OGGIARO	157.905
23	P. ROSSI - AFFORI - BRUZZANO	198.935
24	RICIARDA	201.531
25	FULVIO TESTI - CA' GRANDA	218.388
26	GRECO	208.013
27	PRECOTTO - MONZA	216.385
28	VENEZIA - MONFORTE	609.758
29	TRIBUNALE - CINQUE GIORNATE	511.131
30	INDEPENDENZA - PICKENO	399.792
31	LIBIA - CEBRENE	362.161
32	MARTINI - CUOCO	218.030
33	ABRUZZI - ROMAGNA	357.393
34	TEODOSIO - VALLAZZE	232.891
35	PACINI - POMEZIO	247.825
36	ARGONNE - CORSICA	251.248
37	LOMBE	209.884
38	LAMBATE	203.880
39	FORLAMBI - MICENATE	190.070
40	COMCA NAVIGLIO - P.TA DENOVA	407.495
41	MERCALI - QUADRONNO	540.037
42	SOLARI - NAPOLI	357.007
43	NAVIGLI - CASSALA	374.442
44	BLIGNY - TOSCANA	334.400
45	FRATTINI - LORENTEGGIO	221.886
46	LODOVICO E. MOTO - RONCHETTO	189.937
47	FAENZA - FANAGOSTA - BARONA	200.859
48	CERMEINATE	193.539
49	VICENTINO	213.035
50	CORVETTO	223.239
51	GRATOSOGGIO	164.273
52	PARCO - CASTELLO	573.452
53	LEOPARDO - BOCCACCHIO - PAGANO	354.856
54	S. VITTORE	535.097
55	PIERA - SEMPHONE	397.830
56	PIERA - MONTEROSA	404.518
57	WASHINGTON - PO - VESUVIO	403.848
58	ACCURSIO	203.248
59	CAPRELLI - S. SAURO	297.712
60	SELMIRATE - SELMIRANO	231.444
61	TRIPOLI - BIANCO FICUS	225.938
62	ARUM - OSPEDALE S. CARLO	181.510
63	Q. RE GALLARATESE - TRENO	171.836
64	BAGGIO - QUINTO ROMANO	188.053
65	PRIMATICCIO - INGANNI	209.218

LEGENDA

Pattern	UT/mq
[Dotted]	< 180.000
[Diagonal lines /]	> 180.000 < 240.000
[Diagonal lines \]	> 240.000 < 300.000
[Horizontal lines]	> 300.000 < 360.000
[Vertical lines]	> 360.000 < 450.000
[Cross-hatch]	> 450.000 < 540.000
[Dense cross-hatch]	> 540.000 < 630.000
[Very dense cross-hatch]	> 630.000 < 720.000
[Extremely dense cross-hatch]	> 720.000 < 810.000
[Solid black]	> 810.000



=====

SETT. URBANISTICA P.R.
PROT. GEN.: 0252449.400/96

O G G E T T O

Approvazione dei criteri per la approvazione e la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree a standard nei piani attuativi.
La presente deliberazione non comporta spesa.

=====

- Visti gli emendamenti presentati dai consiglieri Molinaro e Hutter, in sede di approvazione da parte del Consiglio comunale della proposta di deliberazione della Giunta comunale del 4.10.1996 relativa all'oggetto;

- Richiamato l'art. 53 della legge 8.6.1990, n. 142;

si esprime parere positivo

in ordine alla regolarità tecnica degli emendamenti medesimi.

Milano, 10 febbraio 1997

IL DIRETTORE DEL SETTORE
URBANISTICA P.R.
(Dr. Emilio Cazzani)
Emilio Cazzani



=====

SETT. URBANISTICA P.R.
PROT. GEN.: 0252449.400/96

O G G E T T O

Approvazione dei criteri per la approvazione e la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree a standard nei piani attuativi.

La presente deliberazione non comporta spesa.

=====

- Visto l'emendamento presentato dai consiglieri Molinaro e Hutter, modificato nel corso della discussione dal sub-emendamento proposto dal consigliere Tenconi in sede di approvazione da parte del Consiglio comunale della proposta di deliberazione della Giunta comunale del 4.10.1996 relativa all'oggetto;

- Richiamato l'art. 53 della legge 8.6.1990, n. 142;

si esprime parere positivo

in ordine alla regolarità tecnica dell'emendamento medesimo.

Milano, 10 febbraio 1997

IL DIRETTORE DEL SETTORE
URBANISTICA P.R.
Emilio Gazzera



=====

SETT. URBANISTICA P.R.
PROT. GEN.: 0252449.400/96

O G G E T T O

Approvazione dei criteri per la approvazione e la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree a standard nei piani attuativi.

La presente deliberazione non comporta spesa.

=====

- Visti gli emendamenti presentati dai consiglieri Lupi e Crema, in sede di approvazione da parte del Consiglio comunale della proposta di deliberazione della Giunta comunale del 4.10.1996 relativa all'oggetto;

- Richiamato l'art. 53 della legge 8.6.1990, n. 142;

si esprime parere positivo

in ordine alla regolarità tecnica degli emendamenti medesimi.

Milano, 10 febbraio 1997

IL DIRETTORE DEL SETTORE
URBANISTICA P.R.
(Dr. *Enrico Cazzanini*)



=====

SETT. URBANISTICA P.R.
PROT. GEN.: 0252449.400/96

O G G E T T O

Approvazione dei criteri per la approvazione e la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree a standard nei piani attuativi.
La presente deliberazione non comporta spesa.

=====

- Visto l'emendamento presentato dal consigliere Lupi, in sede di approvazione da parte del Consiglio comunale della proposta di deliberazione della Giunta comunale del 4.10.1996 relativa all'oggetto;
- Richiamato l'art. 53 della legge 8.6.1990, n. 142;

si esprime parere positivo

in ordine alla regolarità tecnica dell'emendamento medesimo.

Milano, 10 febbraio 1997

IL DIRETTORE DEL SETTORE
URBANISTICA P. R.

(Dr. *Emilio* *Cazzavini*)



=====

SETT. URBANISTICA P.R.
PROT. GEN.: 0252449.400/96

O G G E T T O

Approvazione dei criteri per la approvazione e la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree a standard nei piani attuativi.
La presente deliberazione non comporta spesa.

=====

- Visti gli emendamenti presentati dai consiglieri Molinaro e Hutter, in sede di approvazione da parte del Consiglio comunale della proposta di deliberazione della Giunta comunale del 4.10.1996 relativa all'oggetto;
- Richiamato l'art. 53 della legge 8.6.1990, n. 142;

si esprime parere positivo

in ordine alla regolarità contabile degli emendamenti medesimi.

Milano, 10 febbraio 1997

IL DIRETTORE DEL SETTORE III
DI RAGIONERIA
(Dr. Massimillo Campaiola)



=====

SETT. URBANISTICA P.R.
PROT. GEN.: 0252449.400/96

O G G E T T O

Approvazione dei criteri per la approvazione e la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree a standard nei piani attuativi.

La presente deliberazione non comporta spesa.

=====

- Visto l'emendamento presentato dai consiglieri Molinaro e Hutter, modificato nel corso della discussione dal sub-emendamento proposto dal consigliere Tenconi in sede di approvazione da parte del Consiglio comunale della proposta di deliberazione della Giunta comunale del 4.10.1996 relativa all'oggetto;
- Richiamato l'art. 53 della legge 8.6.1990, n. 142;

si esprime parere positivo

in ordine alla regolarità contabile dell'emendamento medesimo.

Milano, 10 febbraio 1997

IL DIRETTORE DEL SETTORE III
DI RAGIONERIA
(Dr. Massimillo Campaiola)



=====

SETT. URBANISTICA P.R.
PROT. GEN.: 0252449.400/96

O G G E T T O

Approvazione dei criteri per la approvazione e la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree a standard nei piani attuativi.

La presente deliberazione non comporta spesa.

=====

- Visti gli emendamenti presentati dai consiglieri Lupi e Crema, in sede di approvazione da parte del Consiglio comunale della proposta di deliberazione della Giunta comunale del 4.10.1996 relativa all'oggetto;

- Richiamato l'art. 53 della legge 8.6.1990, n. 142;

si esprime parere positivo

in ordine alla regolarità contabile degli emendamenti medesimi.

Milano, 10 febbraio 1997

IL DIRETTORE DEL SETTORE III
DI RAGIONERIA
(Dr. Massimillo Campaiola)



=====

SETT. URBANISTICA P.R.
PROT. GEN.: 0252449.400/96

O G G E T T O

Approvazione dei criteri per la approvazione e la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree a standard nei piani attuativi.
La presente deliberazione non comporta spesa.

=====

- Visto l'emendamento presentato dal consigliere Lupi, in sede di approvazione da parte del Consiglio comunale della proposta di deliberazione della Giunta comunale del 4.10.1996 relativa all'oggetto;
- Richiamato l'art. 53 della legge 8.6.1990, n. 142;

si esprime parere positivo

in ordine alla regolarità contabile dell'emendamento medesimo.

Milano, 10 febbraio 1997

IL DIRETTORE DEL SETTORE III
DI RAGIONERIA
(Dr. Massimillo Campaiola)

12

M06



=====

SETT. URBANISTICA P.R.
PROT. GEN.: 0252449.400/96

O G G E T T O

Approvazione dei criteri per la approvazione e la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree a standard nei piani attuativi.
La presente deliberazione non comporta spesa.

=====

- Visti gli emendamenti presentati dai consiglieri Molinaro e Hutter, in sede di approvazione da parte del Consiglio comunale della proposta di deliberazione della Giunta comunale del 4.10.1996 relativa all'oggetto;
- Visto il parere di regolarità contabile espresso dal Direttore del Settore III di Ragioneria;
- Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Direttore del Settore Urbanistica P.R.;
- Richiamato l'art. 53 della legge 8.6.1990, n. 142;

si esprime parere positivo

in ordine alla legittimità degli emendamenti medesimi.

Milano, 10 febbraio 1997

IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. Giuseppe Albanese



=====

SETT. URBANISTICA P.R.
PROT. GEN.: 0252449.400/96

O G G E T T O

Approvazione dei criteri per la approvazione e la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree a standard nei piani attuativi.

La presente deliberazione non comporta spesa.

=====

- Visto l'emendamento presentato dai consiglieri Molinaro e Hutter, modificato nel corso della discussione dal sub-emendamento proposto dal consigliere Tenconi in sede di approvazione da parte del Consiglio comunale della proposta di deliberazione della Giunta comunale del 4.10.1996 relativa all'oggetto;
- Visto il parere di regolarità contabile espresso dal Direttore del Settore III di Ragioneria;
- Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Direttore del Settore Urbanistica P.R.;
- Richiamato l'art. 53 della legge 8.6.1990, n. 142;

si esprime parere positivo

in ordine alla legittimità dell'emendamento medesimo.

Milano, 10 febbraio 1997

IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. Giuseppe Albanese



=====

SETT. URBANISTICA P.R.
PROT. GEN.: 0252449.400/96

O G G E T T O

Approvazione dei criteri per la approvazione e la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree a standard nei piani attuativi.

La presente deliberazione non comporta spesa.

=====

- Visti gli emendamenti presentati dai consiglieri Lupi e Crema, in sede di approvazione da parte del Consiglio comunale della proposta di deliberazione della Giunta comunale del 4.10.1996 relativa all'oggetto;
- Visto il parere di regolarità contabile espresso dal Direttore del Settore III di Ragioneria;
- Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Direttore del Settore Urbanistica P.R.;
- Richiamato l'art. 53 della legge 8.6.1990, n. 142;

si esprime parere positivo

in ordine alla legittimità degli emendamenti medesimi.

Milano, 10 febbraio 1997

IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. Giuseppe Albanese



=====

SETT. URBANISTICA P.R.
PROT. GEN.: 0252449.400/96

O G G E T T O

Approvazione dei criteri per la approvazione e la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree a standard nei piani attuativi.
La presente deliberazione non comporta spesa.

=====

- Visto l'emendamento presentato dal consigliere Lupi, in sede di approvazione da parte del Consiglio comunale della proposta di deliberazione della Giunta comunale del 4.10.1996 relativa all'oggetto;
- Visto il parere di regolarità contabile espresso dal Direttore del Settore III di Ragioneria;
- Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Direttore del Settore Urbanistica P.R.;
- Richiamato l'art. 53 della legge 8.6.1990, n. 142;

si esprime parere positivo

in ordine alla legittimità dell'emendamento medesimo.

Milano, 10 febbraio 1997

IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. Giuseppe Albanese

PROT.GEN.N. 450.0000484/97 N.REG.DEL 9700009

PUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO DAL 14.02.97 AL 01.03.97

UNITAMENTE A N. *1* ALLEGATI QUALE PARTE INTEGRANTE

MILANO, 02.03.97

COMUNE COLLABORATORE AMMINISTRATIVO
MILANO MESSO COMUNALE
MILANO MESSO NOTIFICATORE
CATERINA BARBARA *[Signature]*

LA PRESENTE DELIBERAZIONE,
RICEVUTA DALLA SEZIONE DEL CO.RE.CO. IL 14.02.97
E' DIVENUTA ESECUTIVA DAL 07.03.97 ,AI SENSI DELL' ART. 46, 1 COMMA DELLA
LEGGE 8.6.90 N. 142, NON ESSENDO PERVENUTE OSSERVAZIONI DAL SUDDETTO
ORGANO DI CONTROLLO

MILANO, 07.03.97




IL SEGRETARIO GENERALE