

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

**Direzione Rigenerazione Urbana**

OGGETTO

Approvazione dei criteri di calcolo dell'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione gratuita di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei casi di interventi riferiti a Permesso di Costruire Convenzionato e a Piano Attuativo, come previsto dalla Delibera di Giunta Comunale n. 1512 del 6 dicembre 2024

Responsabile Procedimento L.241/1990 : *Panzone Antonella - Direzione Rigenerazione Urbana*

## IL DIRETTORE (Direzione Rigenerazione Urbana)

### PREMESSE

#### **Premesso che**

L'art. 46 comma 1 lettera a) della Legge Regionale n. 12/2005, in merito alla cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei casi di interventi soggetti a convenzioni urbanistiche, prevede che «...qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree...».

In accordo con tale disposizione di legge, con atto deliberativo n. 1512 del 6 dicembre 2024 la Giunta Comunale ha approvato la tabella dei valori unitari di monetizzazione nella quale per ciascuna delle zone omogenee in cui l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate suddivide il territorio comunale della città di Milano sono stati individuati un valore minimo e un valore massimo. La delibera stabilisce la seguente applicazione dei valori tabellari:

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

2. Il secondo valore di monetizzazione, corrispondente alla maggiorazione del 14% del valore minimo di cui al precedente punto, rappresenta l'utilità economica conseguita dall'operatore per effetto della mancata cessione delle aree a standard e viene applicato in tutti i casi diversi da quello sopra indicato (cambio di destinazione d'uso senza incremento di SL) per la monetizzazione connessa alla nuova SL.

**3. Nel caso dei Piani Attuativi e dei Permessi di Costruire convenzionati ai sensi dell'articolo 28 - bis del D.P.R. n. 380/2001, il valore di monetizzazione dovrà essere sempre determinato da apposita perizia estimativa predisposta dai competenti uffici dell'Amministrazione comunale** ovvero tramite altri enti o soggetti pubblici competenti inclusa l'Agenzia delle Entrate e non potrà in ogni caso essere inferiore ai valori di monetizzazione illustrati ai precedenti punti, riferiti al cambio di destinazione d'uso della SL esistente e alla realizzazione di nuova SL.

#### **Dato atto che**

nella delibera di Giunta Comunale n. 1512/2024 summenzionata si stabilisce che l'utilità economica conseguita dall'operatore per effetto della mancata cessione delle dotazioni territoriali deve essere rapportata allo specifico intervento edilizio da realizzare e alla quantità di SL di progetto eccedente l'indice territoriale unico o l'indice di edificabilità esistente e coincide con il profitto atteso dall'operazione immobiliare, convenzionalmente stimato pari al 50% del valore di costo dell'area.

#### **Ritenuto necessario**

procedere a definire criteri e metodologia per la redazione della perizia estimativa finalizzata a quantificare il valore dell'utilità economica derivante dalla mancata cessione delle aree a standard, ai fini della sua monetizzazione, in relazione ad interventi edilizi da approvare con Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati, da redigersi a cura degli uffici comunali competenti in attuazione di quanto stabilito dalla citata delibera G.C. n. 1512/2024 ed in coerenza con la definizione di "utilità economica" in essa definita.

#### **Vista**

la **Relazione Tecnica** redatta dall'Unità Valorizzazioni e Valutazioni, allegata *sub* A alla presente quale parte integrante e sostanziale, recante la puntuale definizione dei suddetti criteri e metodologia di stima dell'utilità

economica con riferimento alle ipotesi di cui al precedente punto 3.

### VISTO

- ✓ Gli articoli 107, 153 c. 5, 183 e 191 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267;
- ✓ Lo Statuto del Comune di Milano;
- ✓ L'art. 46 comma 1 lettera a) della Legge Regionale n. 12/2005;
- ✓ La delibera di giunta comunale n. 1512 del 6 dicembre 2024;

### DETERMINA

1. di approvare criteri e metodologia da applicare per la redazione della stima dell'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di dotazione territoriale nei casi di interventi sottoposti a piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati ex art. 28 – bis del D.P.R. n. 380/2001, secondo quanto analiticamente illustrato nella Relazione Tecnica richiamata nelle premesse e allegata come parte integrante e sostanziale al presente atto (**allegato A**);
2. di stabilire che, qualora all'esito dell'applicazione della metodologica di stima così definita dovesse risultare che il parametro unitario dell'utilità conseguita sia maggiore del valore di cui alla colonna 2 della tabella riportata (allegato 2) nella delibera G.C. n. 1512/2024, quale vigente al momento della stima, anche all'esito degli aggiornamenti operati annualmente (così come stabilito dalla delibera medesima), la monetizzazione della mancata cessione dello standard sarà calcolata applicando il parametro di stima di cui all'Allegato A;
3. di stabilire, viceversa, che qualora il parametro unitario dell'utilità concretamente conseguita nell'ambito dello specifico intervento oggetto di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato risulti inferiore al valore di cui alla colonna 2 della citata tabella allegata alla delibera G.C. n. 1512/2024 debitamente aggiornato come sopra, la monetizzazione sarà calcolata applicando quest'ultimo;
4. di stabilire che la competenza alla redazione delle stime oggetto della presente determinazione dirigenziale è attribuita all'Unità Valorizzazioni e Valutazioni della Direzione Rigenerazione Urbana, che procederà a redigere le perizie su richiesta dell'ufficio/unità competente dell'istruttoria edilizia/urbanistica, richiesta che dovrà essere corredata da tutti i dati e le informazioni necessari alla stima, quali specificati nella Relazione Tecnica allegata (allegato A), previa conclusione dell'istruttoria e definizione della dotazione territoriale richiesta dall'intervento oggetto di richiesta.

IL DIRETTORE (Direzione Rigenerazione Urbana)  
Paolo Guido Riganti (Dirigente Adottante)

**Relazione tecnica****RELAZIONE TECNICA ISTRUTTORIA**

**Criteri per la determinazione dell'utilità economica conseguita dall'operatore per la mancata cessione di aree a dotazioni territoriali nei casi previsti dalla DGC n. 1512 del 6 dicembre 2024 per gli interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato ed a Piano Attuativo.**

**1. Premessa**

L'art. 46 comma 1 lettera a) della Legge Regionale n. 12/2005, in merito alla cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei casi di interventi soggetti a convenzioni urbanistiche, prevede che «...*qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree...*».

In accordo con tale disposizione di legge, con atto deliberativo n. 1512 del 6 dicembre 2024 la Giunta Comunale ha approvato la tabella dei valori unitari di monetizzazione nella quale per ciascuna delle zone omogenee in cui l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate suddivide il territorio comunale della città di Milano sono stati individuati un valore minimo e un valore massimo. La delibera riporta, in particolare, quanto segue:

1. *“Il primo valore di monetizzazione rappresenta il valore di acquisizione mediante esproprio ai sensi dell'art. 37 comma 1 del d.P.R. n. 327/2001 di un'area urbana libera, a cui compete un indice di edificabilità territoriale pari a 0,35 mq/mq, criterio ordinariamente usato dal Comune di Milano nelle fattispecie di espropriazione di aree utilizzabile con riferimento all'ipotesi di mero cambio di destinazione d'uso senza incremento di superficie lorda (SL), quale definito già con determina dirigenziale n. 10623 del 13 novembre 2024 dell'Area Pianificazione Attuativa”.*
2. *“Il secondo valore di monetizzazione, corrispondente alla predetta maggiorazione del 14% del valore minimo di cui al precedente punto, rappresenta l'utilità economica conseguita dall'operatore per effetto della mancata cessione delle aree a standard e viene applicato in tutti i casi diversi da quelli sopra indicati (cambio di destinazione d'uso senza incremento di SL) per la monetizzazione connessa alla nuova SL. Rimangono esclusi i casi di cui al successivo punto riferiti a Piani Attuativi e Permessi di Costruire convenzionati ai sensi dell'articolo 28-bis del D.P.R. n. 380/2001, ferma restando la facoltà del Dirigente competente, nel caso di interventi di particolare rilevanza o complessità sotto il profilo tipologico, funzionale ovvero territoriale, di procedere nei medesimi termini tramite apposita perizia estimativa”.*
3. *“Nel caso dei Piani Attuativi e dei Permessi di Costruire convenzionati ai sensi dell'articolo 28-bis del D.P.R. n. 380/2001, il valore di monetizzazione dovrà essere sempre determinato da apposita perizia estimativa predisposta dai competenti uffici dell'Amministrazione comunale ovvero tramite altri enti o soggetti pubblici competenti inclusa l'Agenzia delle Entrate, e non potrà essere inferiore ai valori di monetizzazione prima illustrati, riferiti al cambio d'uso della SL esistente e alla nuova SL prevista”.*

Si procede, quindi, a definire criterio e metodologia della redazione delle perizie estimative previste dal punto 3 sopra riportato, al fine di individuare per ciascun specifico intervento la concreta utilità conseguita per effetto della mancata o parziale cessione di aree.

Il criterio, in linea con quanto già operato per la determinazione del valore massimo tabellare riportato nella tabella allegata alla menzionata delibera G.C. n. 1512/2024, considera l'utilità economica parametrata alla SL in progetto per la quale è chiesta la monetizzazione della dotazione territoriale generata e determina l'utilità in misura pari al 50% del valore di trasformazione dell'intervento in progetto, distinto per tipologie di funzioni.

Di seguito si riporta la metodologia di stima.

## Relazione tecnica

### 2. Metodologia di stima

#### FASE 1 – Acquisizione dei dati progettuali ed istruttori.

Per ciascun intervento da esaminare, l'unità competente all'istruttoria dell'intervento soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato ovvero a Piano Attuativo, trasmette all'Unità Valorizzazioni e Valutazioni i seguenti dati di progetto, opportunamente verificati:

1. Superficie Territoriale/ Superficie Fondiaria.
2. Superficie Lorda complessiva di progetto distinta per funzioni urbane da insediare.
3. Prospetto di calcolo della dotazione territoriale dovuta, distinta per tipologia di funzione urbana (*residenziale, terziaria, ERS, etc.* ).
4. Superficie area eventualmente ceduta a soddisfacimento parziale dello standard.
5. Superficie area da monetizzare.
6. Altre eventuali informazioni specifiche dell'intervento.

#### FASE 2 – Analisi ed elaborazione dei dati istruttori

Sulla scorta dei dati forniti dagli uffici, si procederà in prima istanza a definire l'incidenza percentuale di ciascuna funzione urbana sulla superficie lorda di progetto (SLp). Quindi, con riferimento alla sola superficie lorda che richiede cessione di aree a standard (SLf), verrà definita la dotazione dovuta per ciascuna tipologia e l'incidenza percentuale di questa sul totale generato (i').

**TABELLA 1**

Funzione/intervento	SLp da progetto	incidenze percentuali	SLf che genera fabbisogno	dotazione richiesta (mq area)	Incidenze percentuali
Funzione 1	slp 1	$i1 \% = \text{Slpr1}/\text{SLp}$	slf 1	dt1	$i'1 = \text{dt1} / \text{DT}$
Funzione 2	slp 2	12 %	slf 2	dt2	$i'2 = \text{dt2} / \text{DT}$
Funzione 3	sSlp 3	13 %	slf 3	dt3	$i'3 = \text{dt3} / \text{DT}$
Funzione 4	slp 4	14 %	slf 4	dt4	$i'4 = \text{dt4} / \text{DT}$
	<b>SLp= <math>\sum</math> slp</b>	100%	<b>SLf = <math>\sum</math> slf</b>	<b>DT = <math>\sum</math> dt</b>	100%

**Relazione tecnica**

A titolo esemplificativo si riportano due esempi in cui, a parità di SL di progetto e di collocazione urbana, si realizza un diverso mix funzionale. Nei due esempi, al fine di renderli confrontabili per poter meglio illustrare la modalità di calcolo utilizzata, a fronte di un diverso fabbisogno di dotazione di aree standard generato e di una differente quota di aree cedute, la dotazione da monetizzare è uguale.

**IPOTESI 1** (residenza libera, terziario/commerciale, ERS)

**SL<sub>p</sub>** = SL totale di progetto: **15.000 mq SL**

**SL<sub>0,35</sub>** = compresa nell'indice ITu = 0,35 mqSL/mq = **3.500 mq SL**

**SL<sub>f</sub>** = **SL<sub>p</sub>** – **SL<sub>0,35</sub>** = SL che richiede dotazione territoriale per servizi = **11.500 mq SL**

**DT** = dotazione territoriale richiesta = **8.140 mq area**

Funzione/intervento	SL <sub>p</sub> da progetto	incidenze percentuali	SL <sub>f</sub> che genera fabbisogno	dotazione richiesta (mq area)	Incidenze percentuali
Residenza libera/nuova costruzione	9.000	60%	5.500	5.500	68%
Terz/Comm/nuova costruzione	750	5%	750	750	9%
ERS – art. 9.2 lett. a) NdA PdR	1.500	10%	1.500	540	6%
ERS – art. 9.2 lett. b) NdA PdR	3.750	25%	3.750	1.350	17%
	<b>15.000</b>	<b>100%</b>	<b>11.500</b>	<b>8.140</b>	<b>100%</b>

Si assume che la SL compresa nell'indice ITU è attribuibile interamente alla funzione *residenza libera* in quanto la più remunerativa.

**IPOTESI 2** (residenza libera, terziario/commerciale)

**SL<sub>p</sub>** = SL totale di progetto: **15.000 mq SL**

**SL<sub>0,35</sub>** = compresa nell'indice ITu = 0,35 mqSL/mq = **3.500 mq SL**

**SL<sub>f</sub>** = **SL<sub>p</sub>** – **SL<sub>0,35</sub>** = SL che richiede dotazione territoriale per servizi = **11.500 mq SL**

**DT** = dotazione territoriale richiesta = **11.500 mq area**

Funzione/intervento	SL <sub>p</sub> da progetto	incidenze percentuali	SL <sub>f</sub> che genera fabbisogno	dotazione richiesta (mq area)	Incidenze percentuali
Residenza libera/nuova costruzione	12.000	80%	8.500	8.500	74%
Terz/Comm/nuova costruzione	3.000	20%	3.000	3.000	26%
ERS – art. 9.2 lett. a) NdA PdR					
ERS – art. 9.2 lett. b) NdA PdR					
	<b>15.000</b>	<b>100%</b>	<b>11.500</b>	<b>8.140</b>	<b>100%</b>

Si assume che la SL compresa nell'indice ITU è attribuibile interamente alla funzione *residenza libera* in quanto la più remunerativa

**Relazione tecnica**

Si procede, quindi a stabilire la dotazione di cui è richiesta la monetizzazione sulla scorta dei dati forniti dall'ufficio competente all'istruttoria dell'intervento.

**DT** = dotazione territoriale generata dall'intervento

**R** = riduzione complessiva riconosciuta

**DTn** =  $DT - R$  = dotazione territoriale effettivamente richiesta

**C** = area ceduta

**DTm** =  $DTn - C$  = dotazione territoriale da monetizzare

**IPOTESI 1**

Si ipotizza il seguente scenario:

<b>DT</b> = dotazione territoriale generata dall'intervento	8.140 mq
<b>R</b> = riduzione complessiva riconosciuta	0 mq
<b>DTn</b> = $DT - R$ = dotazione territoriale effettivamente richiesta	8.140 mq
<b>C</b> = area ceduta	2.000 mq
<b>DTm</b> = $DTn - C$ = dotazione territoriale da monetizzare	<b>6.140 mq area</b>

**IPOTESI 2**

Si ipotizza il seguente scenario:

<b>DT</b> = dotazione territoriale generata dall'intervento	11.500 mq
<b>R</b> = riduzione complessiva riconosciuta	0 mq
<b>DTn</b> = $DT - R$ = dotazione territoriale effettivamente richiesta	11.500 mq
<b>C</b> = area ceduta	5.360 mq
<b>DTm</b> = $DTn - C$ = dotazione territoriale da monetizzare	<b>6.140 mq area</b>

**FASE 3 – Conversione della superficie da monetizzare in SL equivalente**

Al fine di stabilire l'effettiva utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione dell'area, sarà necessario individuare la consistenza della SL per ciascuna funzione/intervento che beneficia della mancata cessione. Si tratta, quindi di convertire la superficie della dotazione da monetizzare in **SL equivalente** opportunamente ponderata per ciascuna funzione.

**Relazione tecnica**

**TABELLA 2 – Superficie lorda equivalente (SLeq)**

Funzione/intervento	Dotazione da monetizzare = DTm	DTm
	<i>Incidenze % (i') da Tabella 1</i>	<i>SL equiv. = DTm x i'</i>
Funzione 1	i'1	sl1 eq =DTm x i'1
Funzione 2	i'2	sl2 eq =DTm x i'2
Funzione 3	i'3	sl3 eq = DTm x i'3
Funzione 4	i'4	sl4 eq = DTm x i'4
	100%	<b>SLeq = DTm = Σ sl eq</b>

La SL equivalente corrisponde al rapporto 1 mq di SL = 1 mq di area, per ciascuna funzione, rispetto alla effettiva quantità di dotazione territoriale da monetizzare generata da ciascuna funzione. In tal modo è possibile procedere a calcolare l'utilità conseguita, con riferimento al progetto specifico, secondo il criterio generale stabilito dalla Delibera di Giunta Comunale n. 1512 del 6 dicembre 2024 per la determinazione dei valori massimi tabellari di monetizzazione.

**IPOTESI 1**

**Nell'esempio trattato si ottiene la seguente tabella**

Funzione/intervento	Dotazione da monetizzare = DTm	6.140 mq
	<i>Incidenze % (i') da Tabella 1</i>	<i>SL equiv. = DTm x i'</i>
Residenza libera/nuova costruzione	68%	4.148,65
Terz/Comm/nuova costruzione	9%	565,72
ERS – art. 9.2 lett. a) NdA PdR	6%	407,32
ERS – art. 9.2 lett. b) NdA PdR	17%	1.018,30
	100%	<b>SLeq = 6.140 mq SL eq</b>

**IPOTESI 2**

**Nell'esempio trattato si ottiene la seguente tabella**

Funzione/intervento	Dotazione da monetizzare = DTm	6.140 mq
	<i>Incidenze % (i') da Tabella 1</i>	<i>SL equiv. = DTm x i'</i>
Residenza libera/nuova costruzione	74%	4.538,26
Terz/Comm/nuova costruzione	26%	1.601,74
ERS – art. 9.2 lett. a) NdA PdR		
ERS – art. 9.2 lett. b) NdA PdR		
	100%	<b>SLeq = 6.140 mq SL eq</b>

**FASE 4 – Calcolo dell'utilità economica per mq di SL di ciascuna funzione urbana**

Si richiama quanto stabilito al punto 4 della Relazione Tecnica allegata alla DGC 1512/2024 in merito alla definizione di "utilità economica" come di seguito riportata:

## Relazione tecnica

«L'utilità economica coincide con il profitto atteso dall'operazione immobiliare, convenzionalmente stimato pari al 50% del valore di costo dell'area».

Il valore unitario di costo dell'area coincide con il valore unitario del diritto edificatorio da essa generato. Tale valore è ricavabile applicando l'aliquota di incidenza media dell'ambito di appartenenza sul ricavo unitario ritraibile dal prodotto edilizio trasformato. Le aliquote di incidenza sono state definite nella stessa DGC 1512/2024 e sono:

**TABELLA 3** – incidenza dell'area (ia)

ambito omogeneo	1	2	3	4a	4b	5
ia = Incidenza area (%) su ricavo ritraibile	44%	41%	38%	35%	34%	25%

Il ricavo ritraibile considerato per la determinazione dell'utilità economica tabellare è stato calcolato sulla funzione urbana più remunerativa che coincide con la funzione "residenziale". Tale dato è oggetto di aggiornamento annuale sulla base delle quotazioni di mercato degli immobili. Ad oggi si fa riferimento all'aggiornamento della D.D. Direzione Rigenerazione Urbana n. 2808 del 10/04/2025.

Trattandosi di parametri riferiti alla funzione residenziale libera, a partire da questo dato viene individuato parametricamente il valore per ciascuna delle altre funzioni urbane. Le percentuali di aggiustamento applicate sono desunte comparando e mediando le quotazioni di vendita delle diverse funzioni.

Moltiplicando il valore del ricavo ritraibile di ciascuna funzione per la percentuale di incidenza di cui alla TABELLA 3 (ia) si ottiene il valore del diritto edificatorio, ossia il valore di incidenza dell'area sul costruito. Infine, abbattendo il suddetto valore del 50% si ottiene, per ciascuna funzione, il parametro dell'utilità economica (u) da applicare alla SL equivalente di cui alla TABELLA 1.

Per quanto riguarda l'ERS, a partire dal valore del diritto edificatorio attribuito alla residenza convenzionata di tipo ordinario, si determina il valore specifico mediante attualizzazione finanziaria a 20 anni per la tipologia in vendita lett.a) e 30 anni per quella in locazione lett.b) con tasso di interesse pari a 5%.

Applicando la riferita metodologia si ottiene la seguente tabella 4:

**TABELLA 4** – calcolo del valore unitario dell'utilità (u)

Funzione	Ricavo unitario (euro/mq SL)	Diritto edificatorio = Ricavo · ia (euro/mq SL)	Utilità = 50% De (euro/mq SL)
Residenza libera	$Ru r = 100\% \text{ resid. libera}$	$De r = Ru r \cdot ia$	$Ur = De r \cdot 50\%$
Resid. conv. ordinaria	$Ru rc = 80\% \text{ resid. libera}$	$De rc = Ru rc \cdot ia$	$Ucr = De rc \cdot 50\%$
Terziaria/Commerciale	$Ru t = 75\% \text{ resid. libera}$	$De t = Ru t \cdot ia$	$Utr = De t \cdot 50\%$
Servizi privati	$Ru s = 95\% \text{ terziario}$	$De s = Ru s \cdot ia$	$Us = De s \cdot 50\%$
ERS	Diritto edificatorio euro/mq SL	Attualizzazione = $De/q^n$	Utilità = 50% Da
ERS – lett. a)	$De ers = De rc$	$Da a) = De ers / (1+r)^{20}$	$Ua) = Da a) \cdot 50\%$
ERS – lett. b)	$De ers = De rc$	$Da b) = De ers / (1+r)^{30}$	$Ub) = Da b) \cdot 50\%$

Con riferimento ai due casi trattati, si ipotizza che l'ambito di riferimento è il 5 (zona OMI D40) a cui corrisponde un'incidenza del 25%

Il ricavo ritraibile per la destinazione residenziale nella zona D40 (vedi tabella allegata alla DD n. 2808/2025) è pari a 5.086,54 euro/mqSL.

Di conseguenza si ottengono i seguenti ricavi per funzioni.

## Relazione tecnica

## IPOTESI 1

Funzione	Ricavo unitario (euro/mq SL)	Diritto edificatorio = Ricavo · 25% (euro/mq SL)	Utilità = 50% De (euro/mq SL)
Residenza libera	5.086,64	1.271,66	635,83
Terziario/Commerciale	3.814,98	953,75	476,87
ERS	Diritto edificatorio euro/mq SL	Attualizzazione = De/q <sup>n</sup>	Utilità = 50% Da
ERS – lett. a)	1.017,33	383,42	191,71
ERS – lett. b)	1.017,33	253,39	117,69

## IPOTESI 2

Funzione	Ricavo unitario (euro/mq SL)	Diritto edificatorio = Ricavo · 25% (euro/mq SL)	Utilità = 50% De (euro/mq SL)
Residenza libera	5.086,64	1.271,66	635,83
Terziario/Commerciale	3.814,98	953,75	476,87
ERS	Diritto edificatorio euro/mq SL	Attualizzazione = De/q <sup>n</sup>	Utilità = 50% Da
ERS – lett. a)			
ERS – lett. b)			

**FASE 5 – Calcolo dell'utilità complessiva e del parametro medio unitario**

L'utilità complessiva (UT) correlata allo specifico intervento edilizio e proporzionata alla dotazione territoriale da monetizzare è quindi pari alla sommatoria delle utilità attribuite a ciascuna funzione.

$$UT = \sum [S_{Leq} \cdot u]$$

Dividendo l'utilità complessiva (UT) per la dotazione territoriale da monetizzare si ottiene il parametro medio dell'utilità, ovvero il valore unitario della monetizzazione della dotazione territoriale, sulla base del mix funzionale di progetto:

$$um = UT / DTm$$

Nel caso in cui il parametro (**um**) risulti inferiore al valore unitario riportato nella seconda colonna della tabella delle monetizzazioni di riferimento, si dovrà comunque applicare quest'ultimo.

Viceversa, dovrà essere applicato il parametro dell'utilità, qualora questo risulti più alto.

**Relazione tecnica**

Nel caso trattato, si ottengono i seguenti importi:

**IPOTESI 1** (residenza libera, terziario/commerciale, ERS)

$$UT = 4.148,65 \cdot 635,83 + 565,72 \cdot 476,87 + 407,32 \cdot 191,71 + 1.018,30 \cdot 117,69 = 3.105.549,32 \text{ euro}$$

$$um = UT / DTm = \text{euro } 3.105.549,32 / 6.140 \text{ mq} = \mathbf{505,79 \text{ euro/mq area}}$$

La vigente tabella delle monetizzazioni, in merito alla zona D40 riporta i seguenti valori: min 445,08 – max 508,66 euro/mq

In questo caso il parametro (um) risulta leggermente inferiore al valore max tabellare, quindi si applicherà quest'ultimo.

Di conseguenza la monetizzazione dello standard risulterà:

$$M = DTm \cdot m \text{ max} = 6.140 \text{ mq} \cdot 508,66 \text{ euro/mq} = 3.123.172,40 \text{ euro}$$

**IPOTESI 2** (residenza libera, terziario/commerciale)

$$UT = 4.538,26 \cdot 635,83 + 1.601,74 \cdot 476,87 = 3.649.387,75 \text{ euro}$$

$$um = UT / DTm = \text{euro } 3.649.387,75 / 6.140 \text{ mq} = \mathbf{594,36 \text{ euro/mq area}}$$

La vigente tabella delle monetizzazioni, in merito alla zona D40 riporta i seguenti valori: min 445,08 – max 508,66 euro/mq

In questo caso il parametro (um) risulta superiore al valore max tabellare, quindi sarà applicato tale parametro per il calcolo.

La monetizzazione dello standard risulterà:

$$M = DTm \cdot m \text{ max} = 6.140 \text{ mq} \cdot 594,36 \text{ euro/mq} = 3.649.387,75 \text{ euro}$$

Dagli esempi trattati si ricava che a parità di zona, di SL realizzata e di dotazione territoriale da monetizzare, il valore dell'utilità conseguita varia in relazione al mix funzionale che si andrà a realizzare e alla minore o maggiore remuneratività delle funzioni urbane da realizzare.

**Responsabile dell'Unità**

Valorizzazioni e Valutazioni  
arch. Antonella Panzone

**Direttore**

Direzione Rigenerazione Urbana  
arch. Paolo Guido Riganti