



Comune di Pogliano Milanese
Città Metropolitana di Milano

Area Urbanistica

**CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE
DELLE AREE A STANDARD,
SOSTITUTIVA DELLA CESSIONE, IN
ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO
URBANISTICO**

- Approvato con deliberazione di consiglio comunale n.57 del 29/11/2018

Indice generale

Art.1 - Premesse	3
Art.2 - Riferimenti Normativi e regolamentari: il Piano di Governo del Territorio	3
Art. 3 -Criteri generali per la monetizzazione e per l'individuazione delle aree da cedere	5
Art.4 – La metodologia adottata dall'Agenzia delle Entrate: il “Valore di trasformazione”	7
Art.5 – I Valori di monetizzazione degli A.T.R. “Ambiti di trasformazione residenziale”	10
Art.6 - Monetizzazione da applicare nei casi diversi dagli A.T.R.	11
Art.7 – Stima peritale del valore di monetizzazione sostitutiva alla cessione di standard da applicare nei casi diversi dagli A.T.R.	11
Art.8 – Modalità di versamento del Corrispettivo di monetizzazione	12
Art. 9- Regolamentazione della monetizzazione nei casi previsti dall'art.12 e dall'art. 57 N.T.A.	13

Art.1 - Premesse

Il presente documento, considerati gli obiettivi del PGT, stabilisce i criteri per l'applicazione del valore di monetizzazione delle aree a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale legati all'attuazione del Piano di governo del territorio.

La monetizzazione delle aree è procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari. Al contrario, la finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che dalla rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività.

La finalità della monetizzazione va ricondotta dunque all'obiettivo di una dotazione di servizi qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione, il che giustifica l'attenzione alla dotazione accorpata.

Art.2 - Riferimenti Normativi e regolamentari: il Piano di Governo del Territorio

La disciplina statale sui servizi pubblici non contempla ipotesi alcuna di monetizzazione, promossa tuttavia da tempo nella prassi; sovente, infatti, l'inopportunità dell'acquisizione pubblica – a seguito di ridotte trasformazioni – di aree a servizi (standard del previgente PRG) di minute dimensioni ha portato al sempre maggiore privilegio della corresponsione del loro valore.

Tale procedura ha spesso generato notevoli difficoltà alla creazione di una riserva di aree pubbliche, giacché la loro monetizzazione non veniva subordinata per l'acquisizione di altre aree né tanto meno alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

In effetti, alcune regioni hanno avvertito l'esigenza di disciplinare la monetizzazione, al principale fine di limitarne l'applicazione; la disciplina lombarda la permette, ma solo in quelle aree in cui l'amministrazione locale non ritenga opportuno realizzare un servizio, sia per le ridotte dimensioni sia per la conformazione e localizzazione del suolo.

Resta sempre ferma la possibilità che la Pubblica Amministrazione chieda al privato la cessione di aree alternative; in tal modo, utilizzando la programmazione triennale delle opere pubbliche, è possibile perseguire un'adeguata e coerente politica dei servizi.

La legge regionale n. 12 del 2005 e s.m.i., attribuisce al Comune la facoltà di richiedere, in luogo dell'obbligazione di cessione delle aree destinate ad ospitare le attrezzature pubbliche, di interesse

pubblico o generale (gli standard ora servizi), il versamento di una "somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree".

Il Piano di Governo del territorio, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n.39 del 18.07.2013 e successiva Determinazione dell'Area Urbanistica n.258 del 28.08.2013 e pubblicato sul B.U.R.L.– Serie Avvisi e Concorsi - n. 44 del 30.10.2013, definisce in alcune sue parti i casi ove si può ricorrere all'istituto della monetizzazione sostitutiva alla cessione:

	Caso disciplinato dalle N.T.A. / D.D.P. / P.D.S.	Articolo delle N.T.A. / D.D.P. / P.D.S.
1	<i>Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato su aree poste all'interno di A.T.R. Ambiti di trasformazione residenziale</i>	Art.58 comma 5 delle N.T.A. e art.3.7.10 della relazione del D.D.P.
2	<i>Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato su aree poste all'interno del tessuto consolidato</i>	Art.11.5 punto 05.5 della relazione del P.D.S.
3	<i>Pratica edilizia per il cambio di destinazione d'uso che preveda un maggior carico urbanistico</i>	Art. 12 punto 10 delle N.T.A.
4	<i>Pratica edilizia per l'insediamento di una media struttura di vendita (Sv >150mq e <1.500 mq)</i>	Art.57 comma 4 delle N.T.A.

Di seguito si riportano gli estratti delle norme indicate nella tabella precedente:

	Articolo delle N.T.A. / D.D.P. / P.D.S.	Estratto della Norma
1		<i>Nel caso di piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato su aree poste all'interno di A.T.R. Ambiti di trasformazione residenziale</i>
	Art.58 comma 5 delle N.T.A. e art.3.7.10 della relazione del D.D.P.	Comma 5 e art. 3.7.10 Il valore di monetizzazione delle aree a standard, da applicare ai fini dell'attuazione dello strumento urbanistico, sulla base di valutazioni aggiornate eseguite direttamente dagli uffici comunali ovvero da parte di ente/soggetto competente in materia tecnico - estimativa e allo scopo incaricata dall'amministrazione, sarà oggetto di approvazione di specifica deliberazione di Consiglio comunale che stabilirà i criteri per la monetizzazione delle aree a standard, sostitutiva della cessione, in attuazione dello strumento urbanistico.
2		<i>Nel caso di piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato su aree poste all'interno del tessuto consolidato</i>
	Art.11.5 punto 05.5 della relazione del P.D.S.	Punto 05.5 Nei casi previsti dai precedenti punti ("Piano attuativo e Permesso di costruire convenzionato su aree poste all'interno del tessuto consolidato"), è facoltà del Comune ammettere la monetizzazione parziale o totale delle aree per servizi e attrezzature pubbliche/di uso pubblico, che dovrà avvenire contestualmente alla stipula della convenzione nel caso di Piani attuativi o di PCC, oppure prima del rilascio del titolo abilitativo nel caso di interventi diretti. La somma da corrispondere sarà commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree, con analoghe caratteristiche, come stabilito con specifico atto deliberativo da parte del Comune oppure con determinazione del competente ufficio tecnico. I proventi derivanti dalle monetizzazioni delle aree per servizi saranno utilizzati dal Comune per il miglioramento dei servizi esistenti, secondo quanto individuato nel PdS, compresa anche l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.
3		<i>Nel caso della presentazione di una pratica edilizia per il cambio di</i>

	Articolo delle N.T.A. / D.D.P./P.D.S.	Estratto della Norma
		<i>destinazione d'uso che preveda un maggior carico urbanistico</i>
	Art. 12 punto 10 delle N.T.A.	Comma 10 Il soddisfacimento delle aree a standard, con esclusione delle quote destinate a parcheggio per le funzioni commerciali, per le quali è fatto obbligo di asservimento delle aree e attrezzature a standard pubblico, potrà essere effettuato anche mediante la loro monetizzazione solo qualora sia valutata soddisfacente la dotazione presente nell'ambito di trasformazione sulla base di un opportuno Regolamento che individuerà gli ambiti di trasformazione ammessi al principio della monetizzazione sulla base di uno studio aggiornato del traffico – P.U.T. – Piano Urbano del traffico.
4		<i>Nel caso della presentazione di una pratica edilizia per l'insediamento di una media struttura di vendita (Sv >150mq e <1.500 mq)</i>
	Art.57 comma 4 delle N.T.A.	Comma 4 Non è mai ammessa la monetizzazione dello standard per parcheggi pubblici (2/3) mentre potrà essere valutata l'eventuale monetizzazione della parte rimanente (1/3) sulla base di un opportuno Regolamento che individuerà gli ambiti di trasformazione ammessi al principio della monetizzazione sulla base di uno studio aggiornato del traffico – P.U.T. – Piano Urbano del traffico.

Le suddette disposizioni prevedono la monetizzazione nell'ambito dei piani attuativi e delle pratiche edilizie ad intervento diretto (Permesso di costruire, Segnalazione certificata di inizio attività).

Il valore della monetizzazione dovrà essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non essere inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili per posizioni e caratteristiche.

Art. 3 -Criteri generali per la monetizzazione e per l'individuazione delle aree da cedere

Qualora le aree da cedere non siano individuate all'interno del disegno urbanistico dei Piani Attuativi del Piano delle Regole o in tutti gli altri casi ammessi dal Piano di governo del territorio (*punti 2, 3 e 4 delle tabelle di cui al precedente art.2*), fatta eccezione per il caso degli A.T.R. Ambiti di trasformazione residenziale (*punto 1 delle tabelle di cui al precedente art.2*), la cui procedura è stabilita dalle schede tecniche del D.D.P. Documento di piano, è consentita la monetizzazione secondo i criteri e le procedure indicate nel presente articolo.

Nel caso di **interventi edilizi assoggettati a piano attuativo (punto 2 delle tabelle di cui al precedente art.2)** ai fini del raggiungimento del miglior assetto urbanizzativo e degli obiettivi generali previsti dal PGT, è consentita la monetizzazione delle aree per servizi pubblici qualora la loro cessione risulti non opportuna per una o più delle seguenti fattispecie:

- *L'estensione dell'area per servizi non risulti adeguata rispetto al servizio che deve essere attuato;*

- *Sia riscontrata la presenza di servitù, impianti (sottoservizi, elettrodotti, ecc...) che ne rendono difficile l'utilizzo;*
- *La localizzazione delle aree risulti interclusa in aree private e non sia adeguatamente accessibile da aree pubbliche;*
- *L'area presenti una conformazione non ottimale ovvero presenti delle irregolarità nel perimetro o una eccessiva frammentazione.*

Possono essere proposte cessioni esterne al perimetro del comparto di intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e fruibilità nelle quantità derivanti dalla comparazione dei valori tra la mancata cessione interna al comparto e il valore intrinseco dell'area o dell'immobile esterno al perimetro di Piano ceduto il cui valore deve risultare da apposita perizia di stima.

Nel caso, invece, di **interventi edilizi diretti (punti 3 e 4 delle tabelle di cui al precedente art.2)**, il ricorso all'istituto della monetizzazione è consentito per una o più delle seguenti fattispecie:

- *sia dimostrata l'impossibilità alla realizzazione per dimensioni e/o organizzazione distributiva delle aree da destinarsi a parcheggi pubblici o a verde all'interno dell'area d'intervento;*
- *la distribuzione degli spazi di sosta o del verde sia tale da determinare eccessivi costi manutentivi e gestionali a carico del Comune;*
- *nel caso in cui l'ubicazione delle aree da cedere determini problematiche di accessibilità e fruibilità in relazione alla viabilità esistente.*

Nel caso, invece, di **interventi edilizi assoggettati a piano attuativo su comparti o sub comparti degli A.T.R. (punto 1 delle tabelle di cui al precedente art.2)**, il Comune, potrà richiedere:

- la realizzazione diretta di opere pubbliche facenti parte delle previsioni del P.d.S. - Piano dei servizi senza escludere le opere che sono già indicate nelle schede di ogni singolo A.T.R. il cui importo sia corrispondente al corrispettivo di monetizzazione o sua parte;*
- il versamento del corrispettivo di monetizzazione o sua parte;*
- la cessione di aree costituenti sedime per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria anche poste all'esterno del comparto o sub comparto (evinto che le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono cedute a titolo gratuito).*

Il valore totale delle prestazioni di cui alle precedenti lett. a), b) dovrà essere non inferiore all'importo totale corrispondente alla monetizzazione degli standard generati dal comparto o sub comparto, al netto dell'eventuale cessione di aree, di cui alla precedente lett.c), che andrà a ridurre

proporzionalmente la superficie totale per la determinazione del valore di monetizzazione generato dal comparto o sub comparto.

Pertanto il corrispettivo totale di monetizzazione, sostitutiva alla cessione, è dato dalla seguente formula:

$$CM = abb. teor \times 50 mq \times VT \times aggI STAT$$

dove:

CM – Corrispettivo di monetizzazione;

abb. teor – numero di abitanti teorici generati dal comparto o sub comparto degli A. T.R.

50mq – superficie standard di cessione attribuito per legge ad ogni singolo abitante teorico, equivalente a: 150mc/3ml;

VT – Valore di trasformazione attribuito (vd. successivo art.5)

aggI STAT – aggiornamento di CM con applicazione dell'indice ISTAT (vd. successivo art.5)

E' consentita altresì la monetizzazione delle alberature, indicate nelle norme delle zone urbanistiche del P.G.T. e negli A.T.R. come fabbisogno arboreo, fino al limite massimo del 50% del numero totale di alberi che sono previsti come fabbisogno.

Il valore economico della mancata piantumazione dovrà essere determinato dal richiedente a mezzo di computo metrico estimativo, che dovrà conteggiare, oltre al valore della mancata messa a dimora anche il valore della mancata manutenzione (irrigazione, potatura, scapitozzatura, etc.). La scelta delle essenze verrà determinata a seguito della richiesta di monetizzazione dall'ufficio lavori pubblici sulla base della propria programmazione del verde.

Le somme incamerate verranno allocate su un'apposita risorsa del bilancio comunale che dovrà essere vincolata, sulla base della propria programmazione del verde, alla piantumazione di essenze arboree su aree verdi di proprietà comunale. Il Comune potrà utilizzare le risorse economiche derivanti dalla monetizzazione anche per la manutenzione delle proprie aree verdi, qualora ritenga che non vi siano aree libere da potenziare con la messa a dimora di nuove essenze arboree.

Art.4 – La metodologia adottata dall'Agenzia delle Entrate: il “Valore di trasformazione”

Il criterio per quantificare la monetizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale è quello utilizzato dall'Agenzia delle Entrate, che in data 05.07.2016 prot.6629 ha trasmesso, in esito all'incarico conferitole, una relazione tecnico estimale avente ad oggetto la “**Determinazione all'attualità del valore di monetizzazione delle aree a standard relative agli ambiti di trasformazione residenziali identificati nel Documento di piano del vigente P.G.T.**”

<<Trattandosi di aree a destinazione non ordinaria (standard) interne al perimetro di un Ambito di trasformazione attuabile mediante piano attuativo, (informano i tecnici dell'Agenzia delle Entrate) che il valore unitario sarà quello determinato per l'intero ambito. Infatti a tutte le aree interne al perimetro viene attribuito il medesimo indice di fabbricabilità territoriale e quindi l'edificabilità viene intesa spalmata sull'intero comparto, di conseguenza tutte le aree interne avranno il medesimo valore venale, senza distinzione tra le aree destinate agli standard interni e le aree di concentrazione fondiaria utilizzate per l'edificazione in sede esecutiva.>> omissis <<Considerando pertanto gli ambiti in valutazione, oggetto di una trasformazione urbanistico-edilizia in quanto aree generatrici di diritti edificatori (attuabili in loco e/o trasferibili), e necessario ricordare che il mercato dei suddetti immobili si allontana dal concetto di mercato perfetto in quanto ogni bene è caratterizzato da elementi fisici ed urbanistici che ne connotano la peculiarità.

La caratteristica principale da tenere in conto per la valutazione di un'area edificabile, o che genera diritti edificatori, è la circostanza oggettiva che i tali terreni hanno un valore di mercato nella misura in cui sono destinati a diventare fabbricati commerciabili; tale trasformazione dipende da numerosi parametri (localizzazione, volumetria assentita, tempistica, costi, valore dei fabbricati, tempi di assorbimento del mercato...etc) che rendono ciascun ambito tipico e non replicabile. In questi casi, non risulta possibile ricorrere ad un concetto di valore di mercato secondo il metodo sintetico-comparativo ed i valori di zona fondati su parametri generici quali €/mc, €/mq ecc. non riescono a dare il grado di apprezzamento del mercato su ambiti specifici.

Pertanto è necessario ricorrere ad uno dei metodi indiretti di stima quali il Procedimento del Valore di Trasformazione o a metodi finanziari (Discount Cash Flow).

(Nel caso in esame i tecnici dell'Agenzia delle Entrate ritengono di utilizzare la metodologia del **Valore di trasformazione**). Secondo tale criterio estimale il valore di mercato di un'area edificabile si basa sull'effettiva possibilità edificatoria sfruttabile a seguito della trasformazione; tale procedimento di tipo tecnico è legato alla valorizzazione degli immobili e alla determinazione del loro valore secondo il principio dell' "**highest and best use**", ossia in modo da realizzare la massima volumetria o superficie consentita dai regolamenti specifici secondo un congruo tempo di attuazione del processo di sviluppo, in base all'assunto "la trasformazione più probabile è quella che consentirà il massimo sfruttamento giuridicamente e tecnicamente consentito". L'analisi del mercato immobiliare>> omissis <<e l'applicazione del metodo derivato dal **Market Comparison Approach (MCA)**,>> omissis <<consentiranno di individuare il prezzo di mercato unitario cui potranno essere venduti i fabbricati di nuova costruzione realizzabili in base alla slp edificabile e/o trasferibile ed alla destinazione funzionale consentita.>>¹

1 Paragrafo 3.8 della "Relazione tecnico estimale per la determinazione all'attualità del valore di monetizzazione delle aree a standard relative agli ambiti di trasformazione residenziale elencati nel Documento di piano del vigente P.G.T." del 05.07.2016 prot.6629.

L'Agenzia procede quindi alla determinazione all'attualità del valore di monetizzazione delle aree a standard di cui agli ambiti di trasformazione riportati dal Documento di Piano mediante il Valore di Trasformazione.

A tale riguardo << si utilizza il criterio del **"Valore di trasformazione"**, relativo alla determinazione del valore del compendio sulla base dell'effettiva possibilità edificatoria sfruttabile (in loco e/o trasferibile) a seguito della trasformazione.>> omissis <<Il criterio del valore di trasformazione, utilizzato come metodo per la determinazione del valore dell'area, si basa sull'effettiva possibilità edificatoria sfruttabile a seguito della trasformazione.>> omissis <<In sintesi, il **"Valore di trasformazione"** di un'area è dato dalla **differenza tra il Valore di Mercato dei fabbricati nuovi su di essa realizzabili, comprensivi del valore dell'area su cui esso insiste e di quella ad esso pertinente, ed il suo Costo di Produzione.** >> L'Agenzia procede <<eseguendo una valutazione secondo un approccio "tecnico" all'attualità, determinando il più probabile valore di mercato del compendio in esame facendo riferimento alla trasformazione che un "ordinario" imprenditore potrebbe realizzare sullo stesso, sulla base della destinazione definita dallo strumento urbanistico ed in base alla rispettiva massima slp trasformabile e commercializzabile.>>²

Il più probabile valore unitario di mercato dell'area, in base al costo di trasformazione, sarà dato da:

$$V_{area} = Vf f - (Cc + Op + Ou + Of + Up)$$

dove:

Vf f - Valore finale del fabbricato da realizzare (Ricavi dell'operazione);

Cc - Costo di costruzione medio di edifici ordinari;

Op - Spese tecniche e di progettazione;

Ou - Oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione;

Of - Oneri finanziari;

Up - Utile imprenditore – promotore.>>

L'Agenzia precisa che <<i ricavi e i costi, così come sopra definiti, assumono la forma di flussi di entrata e di uscita, pertanto, non possono essere sommati o dedotti gli uni agli altri se prima non sono stati resi equivalenti rispetto al tempo. Nella formula "atemporale" sopra riportata occorre, quindi, inserire il coefficiente di attualizzazione dei flussi di cassa (1/qn) ricollocando così nel tempo i costi e i ricavi al momento attuale di valutazione del bene.

$$VT = Vf f / qn - (Cc + Op + Ou + Of + Up) / qn$$

dove:

2 Paragrafo 3.8.1 della "Relazione tecnico estimale per la determinazione all'attualità del valore di monetizzazione delle aree a standard relative agli ambiti di trasformazione residenziale elencati nel Documento di piano del vigente P.G.T." del 05.07.2016 prot.6629.

$qn = (1+r)^n$ - indica il montante attuale, con r il saggio di attualizzazione di tipo prettamente finanziario, con n il numero degli anni di durata della trasformazione (ipotizzata in 34mesi).

Vff = Valore finale di mercato >>³

Stima del Valore di mercato

Il valore di mercato dell'immobile trasformato è stimato con <<il metodo del "**Market Comparison Approach (MCA)**" che è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili e che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche, e si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il principio elementare su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche.>>⁴

Art.5 – I Valori di monetizzazione degli A.T.R. "Ambiti di trasformazione residenziale"

Sulla base della metodologia adottata dall'Agenzia delle Entrate si è pervenuto alla determinazione dei seguenti valori di monetizzazione degli A.T.R. "Ambiti di trasformazione residenziale":

Identificazione A.T.R.	VT - Valore di trasformazione attribuito
A.T.R. con Indice territoriale -I.t.- pari a 0,5 mq/mq	119,25 €/mq
A.T.R. con Indice territoriale -I.t.- pari a 0,35 mq/mq	89,54 €/mq

I valori sopra riportati sono riferiti al momento delle redazione della valutazione estimale (*Luglio 2016*) e dovranno essere rivalutati con l'applicazione dell'*Indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai impiegati (FOI)* per il periodo intercorrente dalla data di redazione della valutazione (*Luglio 2016*) sino alla data di formulazione della richiesta in Comune da parte del privato.

La valutazione sopra riportata aggiornata con l'applicazione degli indici ISTAT sarà da ritenersi valida ed applicabile nei casi prescritti dal presente documento per tutto il periodo di validità del Documento di Piano – D.D.P. –.

3 Paragrafo 3.8.1 della "Relazione tecnico estimale per la determinazione all'attualità del valore di monetizzazione delle aree a standard relative agli ambiti di trasformazione residenziale elencati nel Documento di piano del vigente P.G.T." del 05.07.2016 prot.6629.

4 Paragrafo 3.8.1 della "Relazione tecnico estimale per la determinazione all'attualità del valore di monetizzazione delle aree a standard relative agli ambiti di trasformazione residenziale elencati nel Documento di piano del vigente P.G.T." del 05.07.2016 prot.6629.

Art.6 - Monetizzazione da applicare nei casi diversi dagli A.T.R.

Con riferimento al precedente art.2 i casi di monetizzazione delle aree a standard sostitutiva alla cessione è possibile anche in ambiti diversi dagli A.T.R., in particolare:

- *Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato su aree poste all'interno del tessuto consolidato;*
- *Pratica edilizia per il cambio di destinazione d'uso che preveda un maggior carico urbanistico;*
- *Pratica edilizia per l'insediamento di una media struttura di vendita (Sv >150mq e <1.500 mq).*

In tutti i predetti casi il valore di monetizzazione ovvero l'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione può essere la più varia, in funzione non solo dell'Ambito o del tessuto urbano, ma anche dell'indice di utilizzazione fondiaria, delle destinazioni urbanistiche e delle tipologie ammesse, dell'ubicazione, della distanza dai servizi essenziali, della presenza di servitù e vincoli ecc. Ma se questo è vero, non potrà essere stabilito un prezzo, unico e invariabile, per tutti i comparti, anche se ricadenti nel medesimo ambito o tessuto. Ne consegue che, di fronte ad una molteplicità di fattispecie, che richiedono una "somma" ogni volta variabile, è palesemente illegittima una deliberazione che determini in via generale l'entità di tale somma.

Si ritiene che l'unico procedimento valido sia una stima peritale, fatta da un tecnico abilitato e verificata d'ufficio in occasione dell'iter istruttorio volto all'adozione di ogni singolo intervento proposto.

Art.7 – Stima peritale del valore di monetizzazione sostitutiva alla cessione di standard da applicare nei casi diversi dagli A.T.R.

La stima peritale del valore di monetizzazione, sostitutiva alla cessione di standard, da applicare nei casi diversi dagli A.T.R. dovrà essere eseguita da parte del richiedente a mezzo di incarico a tecnico abilitato con oneri professionali a proprio carico.

La stima dovrà corrispondere ai criteri utilizzati dall'Agenzia delle Entrate per la determinazione all'attualità del valore di monetizzazione delle aree a standard relative all'intervento proposto, come meglio indicate al precedente art.4.

La perizia di stima all'uopo prodotta sarà oggetto, da parte dell'ufficio, di opportuna verifica di conformità ai suindicati criteri generali prefissati.

Riepilogando, la procedura di determinazione della monetizzazione delle aree a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale è la seguente:

- *le somme della monetizzazione devono essere determinate di volta in volta, con atto di cognizione tecnica a cura del soggetto attuatore, su base peritale, secondo il metodo del valore di trasformazione applicato all'ambito d'intervento e sintetizzato in base alla seguente formula:*

$$VT = Vf / qn - (Cc + Op + Ou + Of + Up) / qn$$

- *la perizia di stima prodotta sarà oggetto di opportuna verifica di conformità da parte dell'ufficio tecnico;*
- *La perizia di stima dovrà essere allegata alla richiesta di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato o, ancora, alla pratica edilizia (Permesso di costruire ordinario o S.C.I.A.) per l'approvazione o l'efficacia del relativo titolo edilizio.*

Art.8 – Modalità di versamento del Corrispettivo di monetizzazione

Il corrispettivo della monetizzazione potrà essere pagato in unica soluzione o con modalità rateizzata in base a quanto stabilito dalle modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione, ovvero 60% all'atto del rilascio del titolo abilitativo edilizio o all'efficacia del stesso nel caso di S.C.I.A., il rimanente 40% comprensivo degli interessi a saggio legale entro un anno. Sono fatti salvi gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa ovvero a Permesso di costruire convenzionato per i quali la modalità di versamento è stabilita dalla convenzione sulla base delle necessità del Comune.

Nel caso di rateizzazione dovrà essere presentata apposita polizza fidejussoria che garantisca l'importo pari al rimanente 40%.

A dimostrazione degli avvenuti versamenti dovranno essere prodotte le copie dei versamenti effettuati a favore della Tesoreria comunale.

Nel caso di versamento in forma rateale, per il mancato o tardivo pagamento della seconda rata, si applicheranno gli interessi legali secondo il tasso vigente per il corrispettivo periodo di ritardato pagamento.

Art. 9- Regolamentazione della monetizzazione nei casi previsti dall'art.12 e dall'art. 57 N.T.A.

Nei casi indicati dall'art.12 "*mutamento di destinazione d'uso*" e dall'art.57 "*insediamento di medie strutture di vendita*" delle N.T.A., qualora l'intervento maturi standard urbanistici oggetto di cessione a favore del Comune, la facoltà di concedere il versamento del corrispettivo a titolo di monetizzazione sostitutiva alla cessione delle aree a standard, da determinare con il criterio esposto ai precedenti artt.4 e 7, è valutata dagli uffici competenti sulla base di un opportuno Regolamento che individuerà gli ambiti di trasformazione ammessi al principio della monetizzazione, sulla base di uno studio aggiornato del traffico – P.U.T. – Piano Urbano del traffico, ai sensi delle vigenti N.T.A.

Pogliano Milanese, Novembre 2018



Responsabile Area Urbanistica
(Arch. Ferruccio Migani)