Allegato A

COMUNE DI CINISELLO BALSAMO
(Provincia di Milano)

ATTUAZIONE DELLA MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 e s.m.i.

Approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 108 del 10.04.2014
Valori economici aggiornati da ultimo con:
Determinazione Dirigenziale **n. 924 del 29.07.2026**

GRUPPO DI LAVORO

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del Territorio
Servizio Urbanistica e Servizi al Territorio

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:
Il Dirigente del Settore Governo del Territorio
Arch. Andrea Pozzi

Redazione del documento:
Arch. Roberto Russo
Arch. Stefano Medaglia
Dott. Luigi Pecora
Geom. Cristina Asmonti

Indice

Premesse Attività preliminari.....4

Riferimenti Normativi: la Norma Regionale.....5

Il P.G.T. 7

Modalità della monetizzazione.....9

Criteri di calcolo della monetizzazione.....10

Criterio di cui al comma 1 lettera a) dell'art. 46 della L.R. 12/2005 ("una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione").....11

Criterio di chiusura, di cui al comma 1 lettera b) art. 46 della L.R. 12/2005 ("comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree").....12

Monetizzazione negli interventi edilizi diretti.....19

Sintesi della procedura nei piani e programmi.....19

Sintesi della procedura negli interventi edilizi diretti.....19

Corrispettivi di monetizzazione per Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati.....20

Corrispettivi di monetizzazione per interventi edilizi diretti 20

Premesse

Il presente documento, considerati gli obiettivi del P.G.T., stabilisce una metodologia di riferimento per la determinazione della monetizzazione delle aree a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da legare ai procedimenti previsti dal Piano dei Servizi, oltre che per la determinazione del valore economico in sostituzione della cessione delle suddette aree all'interno dei Piani (previsti dal Piano delle Regole che dal Documento di Piano del P.G.T. Vigente), nonché per la eventuale permuta di aree esterne.

Va comunque precisato che la monetizzazione delle aree è una particolare 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.

Riferimenti Normativi: la Norma Regionale

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 P.R.G.) 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, all'interno dei Piani Attuativi ***(articolo 46)*** e dei Programmi Integrati di Intervento ***(articolo 90)***, in luogo dell'obbligazione di cessione al Comune delle aree destinate ad ospitare le attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o generale (gli standard ora servizi), di versare una *"somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree"*.

L'**art. 47** della Legge Regionale n. 12 del 2005 e s.m.i., prevede che *"[…] il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trascriversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento [...]."*

La monetizzazione delle aree a servizi consiste dunque nel versamento al Comune di un importo alternativo alla cessione diretta delle stesse aree, ogni volta che tale cessione non venga disposta o non sia possibile ai sensi della norma regionale.

L'**articolo 46**, comma 1, lettera a), ultimo periodo, della Legge Regionale n. 12 del 2005 e s.m.i., recita: *«[...] 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 [...]»*.

Nei Programmi Integrati d'Intervento l'**articolo 90** comma 4 della medesima Legge Regionale *"Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale"* consente la monetizzazione della suddetta dotazione di attrezzature *"… soltanto nel caso in cui il Comune dimostri specificatamente che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico*" e comunque i parcheggi pubblici o di interesse pubblico devono essere assicurati interni al programma o comunque in prossimità.

Il P.G.T.

Il Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 24.10.2013 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 10 del 05.03.2014 – Documento di Piano prorogato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 07.03.2019), definisce, nelle disposizioni del Piano dei Servizi, il termine di "*Servizi pubblici e di interesse pubblico*" come segue:

> *"Si definiscono servizi pubblici o di interesse pubblico o generale quelli realizzati mediante iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di piani attuativi nonché i servizi e le attrezzature, anche privati di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso idonei ad assicurare il soddisfacimento delle esigenze della comunità locale e di quella rispetto alla quale Cinisello Balsamo costituisce polo attrattore."*

Le suddette disposizioni del Piano dei Servizi prevedono l'obbligo dell'istituto della monetizzazione all'art. 4.1 nell'ambito dei Piani Attuativi, sia del Piano delle Regole che del Documento di Piano, per gli interventi con destinazione residenziale.
Infatti il comma 3 dell'art. 4.1 delle disposizioni del P.d.S. recita:

> *"In ogni caso nei piani attuativi, all'interno degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano e degli ambiti del tessuto urbano consolidato del Piano delle Regole, fatta salva la quantità minima indicata nelle schede degli stessi atti di PGT, per gli interventi residenziali deve essere assicurata, in loco, una dotazione minima in aree e/o superfici, in relazione al grado di fabbisogno di servizi illustrato nel Piano dei Servizi. Tale dotazione deve essere pari a 26,5 mq per abitante, all'interno degli ambiti del Documento di Piano e a 18 mq per abitante all'interno degli ambiti del Piano delle Regole. Rispetto alle quote residue necessarie ad assicurare la dotazione minima, indicata ai commi precedenti, almeno la metà dovrà essere monetizzata ed il valore di tale monetizzazione sarà riservata, in via esclusiva, ad alimentare il "Fondo per l'Edilizia Residenziale Pubblica ed Edilizia Sociale", così come definita al successivo art. 5. Il Fondo è regolato con deliberazione della Giunta Comunale. Per le funzioni residenziali non è consentita la realizzazione di servizi a parcheggi in strutture pluriplano. […]"*

Il comma 7 del medesimo art. 4.1 delle disposizioni del P.d.S. recita:

> *"La monetizzazione completa della dotazione di aree per servizi, al di sotto dei 18 mq per abitante, è consentita solo nei NAF."*

Inoltre la monetizzazione di una quota delle aree dovute per la destinazione a servizi può essere attivata per tutti gli interventi di nuova costruzione aventi destinazione Terziaria, Commerciale e per le attività ricettive. Si riporta di seguito uno stralcio delle disposizioni del Piano dei Servizi:

> *"4.1 Modalità di calcolo e reperimento delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale in interventi di nuova costruzione.*
> *… Nel caso di funzioni terziarie (T), commerciali (C) e attività ricettive (AR) dovrà essere assicurata, in loco, una dotazione minima pari al 100% della s.l.p., ad esclusione delle grandi superfici di vendita, regolate da legge regionale. Per le funzioni industriali artigianali (IA) si richiede, come dotazione minima, il 20% della superficie territoriale. Gli interventi di nuova costruzione, ampliamenti, nonché i trasferimenti relativi a medie strutture di vendita (MSV) necessitano di adeguati parcheggi nella misura del 100% della s.l.p. prevista. Le attività di vendita di beni usati in conto vendita, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq, necessitano di adeguati parcheggi nella misura del 100% della s.l.p. realizzata.*
> *Una quota delle dotazioni, di cui al punto precedente, può essere monetizzata nei casi in cui l'acquisizione delle aree per servizi non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione all'estensione, conformazione o localizzazione delle aree medesime.*
> *Il valore della monetizzazione e delle quote di cessione esterna 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."*

Da una corretta ed attenta disamina delle articolazioni delle disposizioni del Piano dei Servizi, di cui al paragrafo precedente (4.1.4), appare evidente l'estensione dell'applicazione dell'istituto della monetizzazione anche ai casi di mutamento della destinazione d'uso di immobili a seguito di interventi edilizi di nuova costruzione, comportanti aumento del carico urbanistico e conseguente necessità di reperimento di aree per servizi (principalmente di aree per parcheggi pubblici).

Modalità della monetizzazione

Qualora le aree da cedere non siano individuate nel Piano dei Servizi o nelle schede dei Piani Attuativi del Piano delle Regole o degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano o qualora l'assetto urbanistico proposto dall'Operatore preveda un'articolazione diversa – fermo restando le prescrizioni del P.G.T. vigente in tema di localizzazione dei servizi e le relative quantità minime da garantire in loco - è consentito attuare l'istituto della monetizzazione secondo i criteri e le procedure indicate nel presente articolo.
Ai fini del raggiungimento del miglior assetto urbanizzativo e degli obiettivi generali previsti dal P.G.T., nei casi di cui sopra, è pertanto consentito utilizzare l'istituto della 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.

Nel caso, invece, di interventi edilizi diretti di nuova costruzione, il ricorso all'istituto della monetizzazione è consentito nei casi in cui:

- 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 dell'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.

Criteri di calcolo della monetizzazione

I criteri per quantificare la monetizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono due, uno principale e uno meramente eventuale:

1) l'importo della monetizzazione dev'essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione delle aree per servizi internamente al piano;

2) la somma comunque non dev'essere inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute internamente al piano.

La seconda condizione si configura come norma di chiusura (questo il significato della parola *"comunque"*), nel senso che essa trova applicazione solo nell'eventualità che l'applicazione del primo criterio dia un risultato non sufficiente a soddisfare il secondo.

Appare evidente che 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 (in pratica una per ogni comparto soggetto a piano attuativo o programma integrato di intervento) 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 piano esecutivo. La Deliberazione con la quale si adotta il piano attuativo o il programma recepirà la predetta valutazione.

Le somme della monetizzazione devono essere determinate volta per volta, con atto di cognizione tecnica, su base peritale, secondo il criterio principale enunciato del vantaggio economico, conseguito dal richiedente per effetto della mancata cessione (che è poi la differenza tra il valore del comparto senza la presenza fisica di aree pubbliche e con la presenza delle aree cedute a titolo gratuito).

Criterio di cui al comma 1 lettera a) dell'art. 46 della L.R. 12/2005 *("una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione")*.

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

La ratio dell'art. 46 Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. è quella di prevedere il pagamento di "*una somma di denaro che sia di importo tale da realizzare l'equivalenza delle due soluzioni (cessione aree e monetizzazione) sia per l'amministrazione comunale sia per il privato*" (cfr. Sentenza TAR Lombardia, Milano, sez. ll, 30.07.2010 n. 3280).

Al riguardo si rende, pertanto, necessaria la redazione a cura del soggetto attuatore proponente di una perizia di stima specifica per l'ambito d'intervento, riferita al valore di trasformazione dell'ambito, in ragione dell'utilità economica acquisita dal soggetto attuatore del Piano Attuativo *(ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/2005 e s.m.i.)* nel non mettere a disposizione aree destinate all'assolvimento completo delle aree a servizi e coincidente, sostanzialmente, con il valore acquisito dal suolo soggetto alla trasformazione in riferimento a tali specifiche aree.
Appare opportuno procedere, nel giudizio di stima, attraverso metodo analitico che entrerà nel merito delle condizioni oggettive della trasformazione urbanistica, isolando il valore del suolo quale differenza tra il valore commerciale finale del prodotto edilizio e la somma dei costi di realizzazione aumentata dell'utile di impresa.

In formula generale il valore delle aree in trasformazione è la risultante della seguente espressione:

$$Vt = (Vpf - (K+p))/q^n$$

dove:

- **Vt:** valore complessivo dell'area trasformata
- **Vpf:** valore del bene trasformato prevedibile commerciale;
- **K:** costo globale della trasformazione;
- **p:** profitto dì impresa;
- **q:** (1 +r);
- **n:** arco temporale della realizzazione

Il valore di *"r"* in (1+r) coincide con il costo del denaro, ovvero il tasso di interesse praticato dalla banca in caso di esposizione finanziaria. Il valore *"n"* coincide con il tempo di realizzazione dell'opera espresso in anni. Generalmente decorre dall'inizio della prima esposizione finanziaria e termina con la conclusione di porzioni vendibili dell'intervento.

Il valore unitario dell'area sarà quindi dato dal rapporto tra il Valore complessivo dell'area trasformata **(Vt)** e la superficie territoriale oggetto della trasformazione [cioè: monetizzazione = Vt/ At (area territoriale) = €/m^2].

Per valore del bene trasformato prevedibile commerciale **(Vpf)**, di tipo immobiliare, si prenderà il prezzo di vendita dell'edilizia, rintracciabile sul mercato attuale degli immobili nell'ambito di riferimento e secondo le funzioni ed i vincoli d'uso attinenti al piano attuativo, al programma integrato d'intervento o al permesso di costruire convenzionato.

La perizia di stima all'uopo prodotta sarà oggetto, da parte dell'ufficio, di opportuna verifica di conformità.

Criterio di chiusura, di cui al comma 1 lettera b) art. 46 della L.R. 12/2005 *("comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree")*

La suindicata perizia di stima non potrà essere inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili a quelle non cedute, quale valore minimo inderogabile.
A tal fine si è ritenuto opportuno utilizzare la suddivisione territoriale (dell'OSMI prima) ora del Listino Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano – **Listino 2 del 2025** - della Camera di Commercio Milano, Monza Brianza, Lodi – all'interno delle quali le aree possono avere caratteristiche di omogeneità in termini di costo di acquisizione.
Si è stabilito di tenere in considerazione sia l'andamento attuale del mercato immobiliare sia la potenzialità edificatoria della zona prevista dal vigente Piano di Governo del Territorio.
Sono state considerate le cinque aree territoriali *(Tavola allegata)* in cui è suddiviso il Comune di Cinisello Balsamo (**1** *Centro*, **2** *Robecco - Balsamo*, **3** *Bellaria - Campo dei Fiori*, **4** *Borgomisto - Nigozza*, **5** *Crocetta - Parco Nord*) e sono state calcolate

le medie per i valori minimi e massimi degli immobili residenziali[1] al nuovo riportati nel sottostante riquadro.

ZONA	TIPO IMMOBILE	U.M.	PREZZO MIN.	PREZZO MAX	PREZZO MEDIO
Centro (1)	Appartamenti nuovi	€/mq.	3.310,00	3.830,00	**3.570,00**
Robecco – Balsamo (2)	Appartamenti nuovi	€/mq.	3.000,00	3.400,00	**3.200,00**
Bellaria – Campo dei Fiori (3)	Appartamenti nuovi	€/mq.	3.140,00	3.750,00	**3.445,00**
Borgomisto – Nigozza (4)	Appartamenti nuovi	€/mq.	2.980,00	3.400,00	**3.190,00**
Crocetta – Parco Nord (5)	Appartamenti nuovi	€/mq.	2.950,00	3.330,00	**3.140,00**

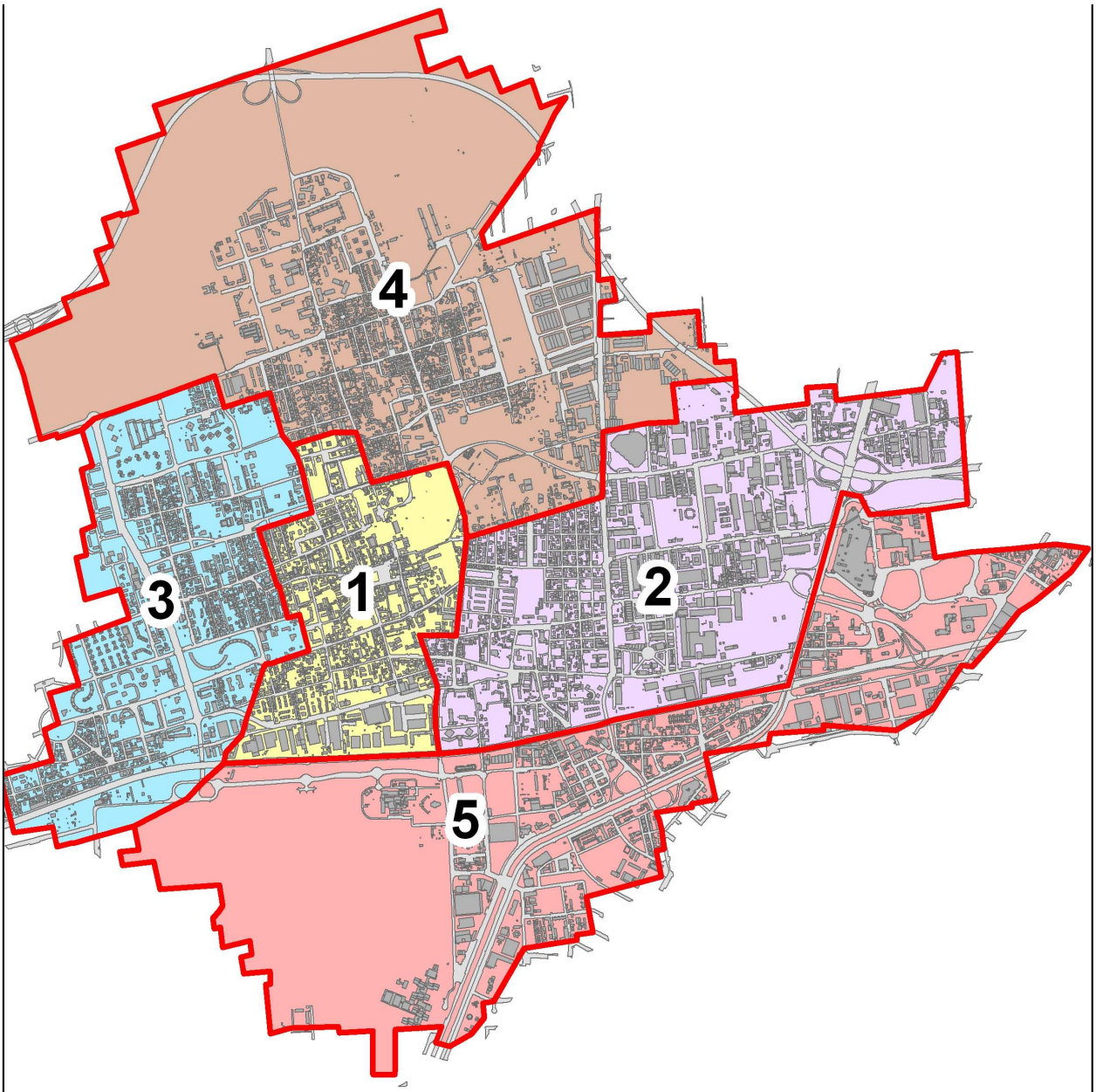
Per quanto riguarda, invece, la potenzialità edificatoria espressa dal P.G.T. si è fatto riferimento agli elaborati di analisi dello stesso strumento urbanistico individuando tutte le aree residenziali con la loro potenzialità edificatoria espressa sia dal medesimo strumento che dalla volumetria esistente. A tal fine sono state individuate per ogni area di suddivisione delle Zone del Listino Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano della Camera di Commercio Milano, Monza Brianza, Lodi le relative superfici e i relativi volumi, con prevalente destinazione residenziale, e sono stati calcolati i relativi indici di utilizzazione fondiaria ragguagliate.
Sinteticamente ne è derivata la seguente tabella:

ZONA	Superfici aree residenziali mq.	Volume aree residenziali mc.	Slp aree residenziali ragguagliate[2] mq.	Utilizzazione fondiaria mq/mq
Centro (1)	498.940	2.182.062	528.985	**1,06**
Robecco – Balsamo (2)	446.749	2.037.080	493.838	**1,10**
Bellaria – Campo dei Fiori (3)	765.770	2.870.699	695.927	**0,91**
Borgomisto – Nigozza (4)	726.754	2.632.057	638.074	**0,88**
Crocetta – Parco Nord (5)	225.325	1.712.641	415.185	**1,84**

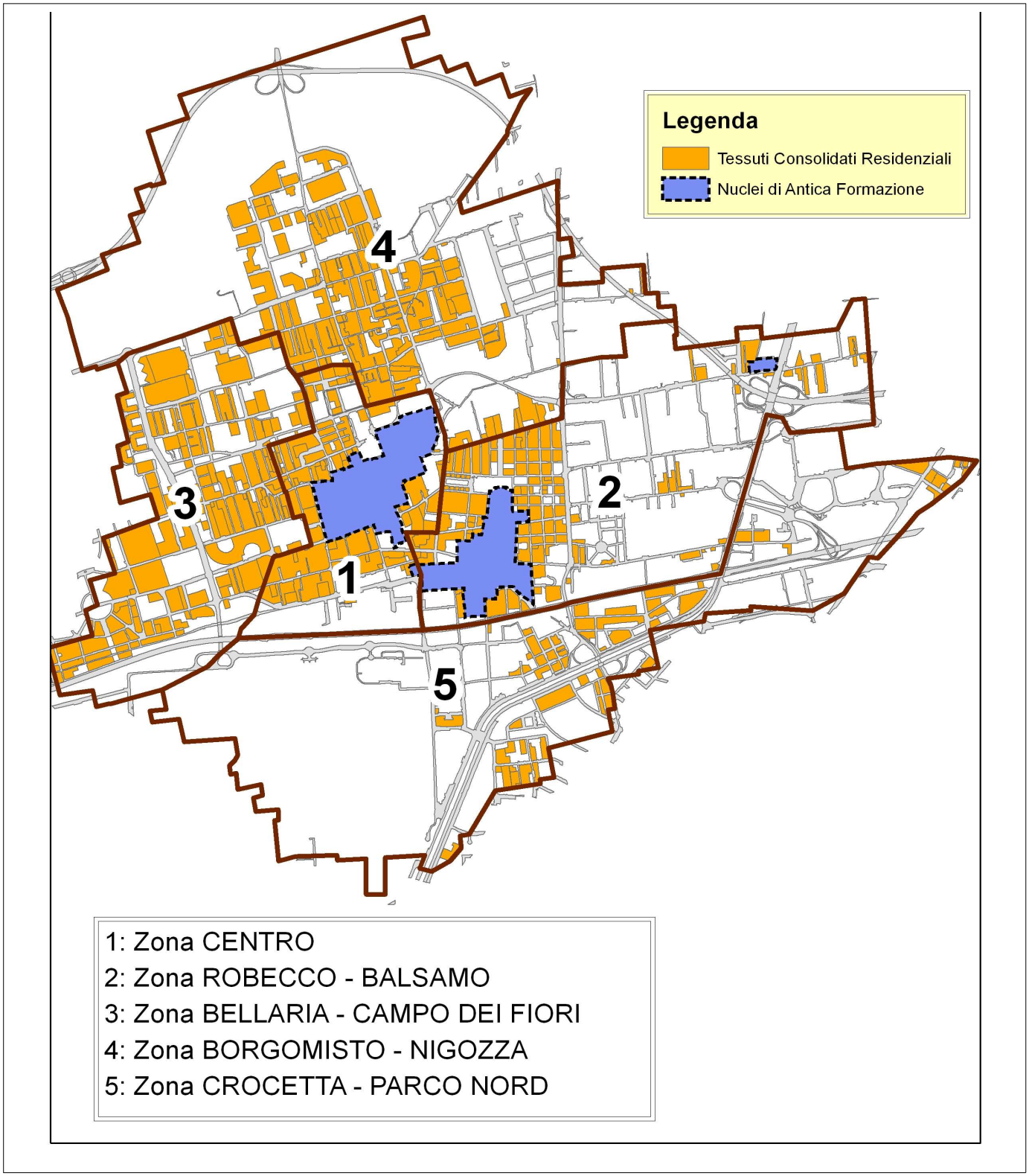
Per le zone interne ai NAF del tessuto di Cinisello e di Balsamo sono state calcolate le medie dell'utilizzazione fondiaria esistente nel costruito opportunamente ragguagliate al fine di adeguarle alla semplificazione territoriale.

[1] Appartamenti nuovi /Classe energetica A – B.

[2] Si è abbattuta la volumetria del 20% in considerazione delle effettive destinazioni residenziali esistenti nei vari edifici, escludendo dunque i porticati, piloty, volumi di androni di ingresso e scale che non verranno conteggiate nella slp con i criteri del PGT. Inoltre le superfici delle murature esterne anch'esse non conteggiate incidono, mediamente dal 10 al 12,5% in funzione della tipologia edilizia.



1: Zona CENTRO
2: Zona ROBECCO - BALSAMO
3: Zona BELLARIA - CAMPO DEI FIORI
4: Zona BORGOMISTO - NIGOZZA
5: Zona CROCETTA - PARCO NORD



Ai fini, pertanto, del calcolo della quantificazione dei valori minimi inderogabili assegnati alle rispettive zone di riferimento per gli ambiti con prevalente destinazione residenziale, si è ritenuto di applicare la seguente formula mediata:

Valore minimo inderogabile = Valore x Uf x p

dove:

Valore : media per ogni fascia dei valori residenziali;

Uf: indice di utilizzazione fondiaria (così come sopra calcolata)

p: peso dell'area, espresso in percentuale, inteso come valore minimo. Il valore indicato assorbe le variazioni dello stesso rilevabili da una analisi puntuale sulle aree che, tipicamente, restituiscono risultati singolarmente diversi tra loro e dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche peculiari di ognuna.

Nella tabella seguente sono riportati i valori minimi inderogabili per la monetizzazione delle aree a servizi, non reperite all'interno dell'ambito dei Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento o Permessi di Costruire Convenzionati, per le destinazioni prevalentemente residenziale.

ZONA	Peso delle aree (p)	Valori minimi inderogabili Destinazione prevalentemente residenziale €/mq.
Centro (1)	**6%**	**227,05**
Robecco – Balsamo (2)	**6%**	**211,20**
Bellaria – Campo dei Fiori (3)	**6%**	**188,10**
Borgomisto – Nigozza (4)	**6%**	**168,43**
Crocetta – Parco Nord (5)	**4%**	**231,10**

Analogo calcolo e procedura sono stati eseguiti per le destinazioni prevalentemente industriale/artigianale, direzionale e commerciale con l'applicazione dei sotto riportati pesi delle aree, espressi in percentuale, desunte dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di destinazione delle aree medesime.

ZONA	TIPO IMMOBILE	U.M.	PREZZO MIN.	PREZZO MAX.	PREZZO MEDIO
Centro (1)	Industriale/artigianale	€/mq	700,00	950,00	**825,00**
	Commerciale	€/mq	1.500,00	1.700,00	**1.600,00**
	Terziario	€/mq	1.200,00	1.600,00	**1.400,00**
Robecco – Balsamo (2)	Industriale/artigianale	€/mq	710,00	910,00	**810,00**
	Commerciale	€/mq	900,00	1.100,00	**1000,00**
	Terziario	€/mq	900,00	1.100,00	**1.000,00**
Bellaria – Campo dei Fiori (3)	Industriale/artigianale	€/mq	750,00	1000,00	**875,00**
	Commerciale	€/mq	900,00	1.100,00	**1.000,00**
	Terziario	€/mq	800,00	1.200,00	**1000,00**
Borgomisto – Nigozza (4)	Industriale/artigianale	€/mq	780,00	1.080,00	**930,00**
	Commerciale	€/mq	950,00	1.150,00	**1.050,00**
	Terziario	€/mq	950,00	1.150,00	**1.050,00**
Crocetta – Parco Nord (5)	Industriale/artigianale	€/mq	750,00	950,00	**850,00**
	Commerciale	€/mq	950,00	1.130,00	**1040,00**
	Terziario	€/mq	800,00	1150,00	**975,00**

ZONA	Destinazione prevalente	Peso dell'area	Valori minimi inderogabili €/mq.
Centro (1)	Industriale/artigianale	**12,5%**	**109,31**
	Commerciale	**10%**	**169,60**
	Terziario	**10%**	**148,40**
Robecco – Balsamo (2)	Industriale/artigianale	**12,5%**	**111,38**
	Commerciale	**10%**	**110,00**
	Terziario	**10%**	**110,00**
Bellaria – Campo dei Fiori (3)	Industriale/artigianale	**12,5%**	**99,53**
	Commerciale	**10%**	**91,00**
	Terziario	**10%**	**91,00**
Borgomisto – Nigozza (4)	Industriale/artigianale	**12,5%**	**102,30**
	Commerciale	**10%**	**92,40**
	Terziario	**10%**	**92,40**

Crocetta – Parco Nord (5)	Industriale/artigianale	**12,5%**	**195,50**
	Commerciale	**10%**	**191,36**
	Terziario	**10%**	**179,40**

Considerato che l'aggiornamento dei prezzi degli immobili della Città Metropolitana di Milano, presi a riferimento per la suindicata determinazione, è effettuato dalla Camera di Commercio Milano, Monza Brianza, Lodi, con cadenza semestrale posticipata, i summenzionati valori minimi inderogabili saranno **verificati ed aggiornati automaticamente con cadenza annuale** mediante Provvedimento Dirigenziale del Settore Governo del Territorio e pubblicati sul sito comunale.

Monetizzazione negli interventi edilizi diretti

Nel caso di applicazione dell'istituto della monetizzazione in interventi edilizi diretti si fa riferimento al comma 1 lettera b) art. 46 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. utilizzando le tabelle di cui al paragrafo precedente.

Sintesi della procedura nei piani e programmi

Riepilogando, la procedura di determinazione della monetizzazione delle aree a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non reperite nei Piani Attuativi e nei Permessi di Costruire Convenzionati 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 criterio principale enunciato del valore di trasformazione dell'ambito d'intervento e sintetizzato in base alla seguente formula: **$Vf= [Vpf-(K+p)]/q^n$**;
- la perizia di stima prodotta sarà oggetto di opportuna verifica di conformità d'ufficio ai su indicati criteri generali prefissati, fatta salva la verifica di congruità con i valori minimi inderogabili previsti per i rispettivi ambiti e con le destinazioni prevalenti previste dall'intervento;
- la quantificazione dei valori minimi inderogabili individuati per le rispettive zone di riferimento e per le destinazioni prevalenti del piano attuativo sono evidenziati nelle apposite tabelle ed oggetto di verifica ed aggiornamento con cadenza annuale . Tali valori derivanti dall'applicazione della seguente formula: Valore x Uf x % peso dell'area, trova applicazione in via residuale qualora superiore all'importo come determinato ai punti precedenti.
- la perizia di stima, redatta da un tecnico iscritto al proprio ordine professionale, dovrà essere allegata alla proposta di piano attuativo o programma integrato d'intervento o permesso di costruire convenzionato e successivamente approvata dalla Giunta Comunale.

Sintesi della procedura negli interventi edilizi diretti

Riepilogando, la procedura di determinazione della monetizzazione delle aree a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non reperite negli interventi edilizi diretti è la seguente:

- le somme della monetizzazione devono essere determinate applicando i valori minimi inderogabili individuati per le rispettive zone di riferimento e per le

destinazioni prevalenti dell'intervento edilizio diretto. Tali valori derivano dall'applicazione della seguente formula: **Valore x Uf x % peso dell'area**;

- la suddetta quantificazione dovrà essere allegata all'istanza del titolo abilitativo e sarà sottoposta all'approvazione da parte della Giunta Comunale.

Corrispettivi di monetizzazione per piani attuativi e permessi di costruire convenzionati

Il corrispettivo della monetizzazione potrà essere pagato in unica soluzione o con modalità rateizzata in base a quanto stabilito in Convenzione.

Nel caso di rateizzazione dovrà essere presentata apposita polizza fidejussoria che garantisca l'intero compenso dovuto maggiorato del 30%.

A dimostrazione dell'avvenuto versamento dovrà essere esibita la quietanza rilasciata dalla Tesoreria Comunale,o copia del bonifico bancario, o copia ricevuta **PagoPa**.

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

Corrispettivi di monetizzazione per interventi edilizi diretti

Per interventi edilizi diretti (Permessi di Costruire, Segnalazione Certificata di inizio attività), il corrispettivo della monetizzazione delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, previo assenso della Giunta Comunale, dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità:

SCIA - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ

L'importo determinato a titolo di monetizzazione delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale è corrisposto al Comune entro 30 giorni successivi alla comunicazione di assenso alla monetizzazione. Su richiesta dell'interessato l'importo dovuto può essere rateizzato in **tre rate**, previa presentazione di apposita polizza fidejussoria che garantisca l'intero compenso dovuto maggiorato del 30%, alle seguenti condizioni:

1. Pagamento del 50% del dovuto entro 30 giorni successivi alla comunicazione dell'assenso alla monetizzazione;

2. 1^ quota: pari al 30% del dovuto da corrispondere al completamento delle opere al rustico e comunque entro un anno dalla data di inizio dei lavori indicata nella relativa comunicazione;
3. 2^ quota: pari al 20% del dovuto da corrispondere all'ultimazione dei lavori e comunque non oltre tre anni dalla data di inizio lavori della SCIA.

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

PERMESSO DI COSTRUIRE

L'importo determinato a titolo di monetizzazione delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale è corrisposto al Comune entro 30 giorni successivi alla notifica dell'avviso di rilascio del permesso di costruire. Su richiesta dell'interessato l'importo dovuto può essere rateizzato in **tre rate**, previa presentazione di apposita polizza fidejussoria che garantisca l'intero compenso dovuto maggiorato del 30%, alle seguenti condizioni:

1. Pagamento del 50% del dovuto entro 30 giorni successivi alla notifica dell'avviso di rilascio del permesso di costruire;
2. 1^ quota: pari al 30% del dovuto da corrispondere al completamento delle opere al rustico e comunque entro un anno dalla data di inizio dei lavori indicata nella relativa comunicazione;
3. 2^ quota: pari al 20% del dovuto da corrispondere all'ultimazione dei lavori e comunque non oltre tre anni dalla data di inizio lavori del permesso di costruire.

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