All. A



Città di Legnano
ASSESSORATO ALLA CITTÀ FUTURA

CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI (DOTAZIONI TERRITORIALI – DT) NEL COMUNE DI LEGNANO.

VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO

Inquadramento normativo, disciplina della Regione Lombardia, disciplina comunale.

1. Oggetto e finalità della relazione

La presente relazione ha ad oggetto l'istituto della **monetizzazione delle aree per servizi**, con particolare riferimento:

- al suo fondamento nell'ordinamento urbanistico nazionale;
- ai presupposti e ai limiti della monetizzazione;
- alla disciplina specificamente dettata dalla Regione Lombardia;
- ai criteri di determinazione del valore della monetizzazione;
- alla destinazione delle somme riscosse dall'Amministrazione;

2. La monetizzazione delle aree per servizi: natura e presupposti

La monetizzazione deve essere intesa come istituto **sostitutivo della cessione materiale delle aree**, e non come una sorta di ulteriore onere di urbanizzazione.

Il principio è stato chiaramente enunciato dal Consiglio di Stato, secondo cui la monetizzazione costituisce un **beneficio di carattere eccezionale**, normalmente ammesso dalla legislazione regionale e rimesso, nei limiti stabiliti dalla legge e dagli strumenti urbanistici, alla valutazione dell'Amministrazione Comunale.

La regola generale rimane quindi quella del reperimento delle aree e della loro destinazione a servizi.

La monetizzazione interviene quando, per ragioni connesse alla conformazione, localizzazione, dimensione delle aree o alle concrete esigenze della pianificazione comunale, la cessione non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna.

Ne deriva un principio di particolare rilievo:
la possibilità di monetizzare non equivale necessariamente a un diritto del privato ad ottenere la monetizzazione.

L'Amministrazione deve infatti verificare preliminarmente se l'interesse pubblico alla realizzazione e localizzazione delle dotazioni territoriali possa essere meglio soddisfatto attraverso la cessione dell'area.

La discrezionalità amministrativa, tuttavia, non è arbitraria: la scelta deve essere coerente con gli strumenti urbanistici, adeguatamente istruita e motivata.

3. La disciplina della Regione Lombardia

In Lombardia il principale riferimento normativo è costituito dalla **L.R. 11 marzo 2005, n. 12 – Legge per il governo del territorio**, in particolare per l'istituto della monetizzazione nell'ambito della **pianificazione attuativa** è l'art. 46, comma 1, lett. a).

La regola regionale prevede, in via generale, la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione e delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi.

Quando l'acquisizione delle aree non sia possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione:

- all'estensione;
- alla conformazione;
- alla localizzazione;
- ai programmi comunali di intervento,

la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, il pagamento di una somma.

Il criterio economico è particolarmente significativo: la somma deve essere **commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree**.

La disposizione introduce quindi due parametri:
a) utilità economica conseguita dal privato per effetto della mancata cessione;
b) costo di acquisizione di altre aree, che costituisce il limite minimo.

I proventi delle monetizzazioni devono essere utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi, compresa l'acquisizione di ulteriori aree a destinazione pubblica.

L'art. 51, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 in materia di **mutamenti di destinazione d'uso** stabilisce che il Comune deve individuare nel PGT i casi in cui il mutamento d'uso determini un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

La disposizione presenta un principio fondamentale: quando interviene un cambio d'uso, il Comune deve verificare la dotazione esistente e può richiedere la dotazione **aggiuntiva corrispondente al dimostrato incremento del fabbisogno**.

Ne consegue che, nel caso di un mero mutamento di destinazione d'uso di un immobile esistente, non è automaticamente corretto considerare l'intera superficie (SL) come se si trattasse di una nuova edificazione.
Occorre invece effettuare un confronto tra:

- dotazione precedentemente attribuita;
- nuova dotazione richiesta dalla destinazione d'uso;
- effettivo incremento del fabbisogno.

La stessa norma consente al Comune, attraverso il Piano dei Servizi, di prevedere la monetizzazione in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o delle attrezzature.

In Lombardia il Piano dei Servizi assume pertanto un ruolo decisivo.

Non è sufficiente una generica previsione comunale della possibilità di monetizzare: occorre verificare:

- le disposizioni del PGT;
- le Norme di Attuazione del Piano dei Servizi;
- la specifica disciplina dell'ambito interessato;
- la destinazione d'uso originaria;
- la destinazione d'uso finale;
- la quantità di Aree per Servizi (ossia Dotazioni Territoriali -DT) richiesta;
- la possibilità di reperire fisicamente le aree;
- i criteri di monetizzazione;
- il valore unitario applicabile;
- la destinazione dei proventi.

4. La disciplina del PGT del Comune di Legnano: il Piano dei Servizi e la monetizzazione delle dotazioni territoriali

Ai fini dell'analisi della monetizzazione delle aree per servizi nel territorio del Comune di Legnano assume specifico rilievo la **Variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT)**, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 12 giugno 2024 e divenuta efficace a seguito della pubblicazione sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n. 37 dell'11 settembre 2024.

La Variante generale ha interessato il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi e costituisce, pertanto, il riferimento urbanistico vigente per la valutazione delle dotazioni territoriali e delle relative modalità di reperimento.

Il **Piano dei Servizi (PS)** costituisce, nella struttura del PGT, lo strumento deputato alla programmazione e gestione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e, soprattutto, alla definizione delle dotazioni territoriali che devono accompagnare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

L'art. 1 delle Norme di Attuazione del PS stabilisce infatti che il Piano dei Servizi è redatto ai sensi dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e ha la funzione di soddisfare i bisogni degli abitanti residenti e gravitanti nel territorio comunale, nonché quelli indotti dalle trasformazioni urbanistiche previste dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole.

Un elemento di particolare importanza è costituito dalla **natura prescrittiva del Piano dei Servizi**. L'art. 3 delle relative Norme di Attuazione stabilisce infatti che quanto previsto dal PS ha carattere prescrittivo e **prevale sulle previsioni contenute negli altri atti del PGT**, in ragione del carattere di pubblica utilità delle relative previsioni.

Ne consegue che la disciplina della monetizzazione contenuta negli artt. 10 e 12 delle Norme di Attuazione del PS non costituisce una mera disposizione amministrativa interna, bensì una vera e propria **regola urbanistica del PGT**, che deve essere applicata congiuntamente alla disciplina regionale e alle specifiche previsioni contenute nelle schede degli Ambiti di Trasformazione e dei Piani Attuativi.

La nozione di "dotazione territoriale" nel PGT di Legnano

Il Piano dei Servizi di Legnano utilizza il concetto di **"Dotazione Territoriale" (DT)** quale categoria generale comprendente le aree e le attrezzature destinate a servizi.

L'art. 9, delle Norme di Attuazione, stabilisce che la dotazione territoriale comunale complessiva comprende le aree destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico o generale, nonché le superfici occupate dalle attrezzature, dagli impianti e dalle costruzioni permanentemente destinate al pubblico servizio.

La dotazione viene verificata con riferimento alle diverse macro-tipologie di servizi previste dal Piano, senza distinguere, ai fini della dotazione complessiva, tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria e tra attrezzature pubbliche e attrezzature private di uso pubblico o di interesse generale convenzionate.
Sono invece escluse dal computo le aree destinate alla viabilità.

L'art. 10 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi: dotazioni territoriali minime a carico degli interventi

L'art. 10 costituisce la disposizione centrale per determinare **quando e in quale misura un intervento edilizio deve contribuire all'incremento della dotazione territoriale**.

Il comma 1 stabilisce che i privati partecipano all'incremento della dotazione territoriale comunale delle aree a servizi in sede di:

- pianificazione attuativa;
- permesso di costruire convenzionato.

Le dotazioni devono essere definite in relazione:

- al carico urbanistico;
- alle destinazioni d'uso previste;
- alle necessità di miglioramento o integrazione dei servizi esistenti;
- alle quantità minime stabilite dal successivo comma 3.

La convenzione urbanistica deve prevedere la cessione all'Amministrazione comunale e/o l'asservimento ad uso pubblico perpetuo delle aree o degli immobili individuati come dotazioni territoriali, secondo una valutazione della maggiore utilità pubblica.

La disposizione, tuttavia, fa espressamente salvo il ricorso alla **monetizzazione** secondo quanto stabilito dal successivo art. 12.

Si configura pertanto una sequenza logico-giuridica ben precisa:
intervento urbanistico → incremento del carico urbanistico → determinazione della DT dovuta → cessione/asservimento → eventuale monetizzazione sostitutiva.

La monetizzazione non costituisce quindi il presupposto ordinario dell'intervento, ma una modalità alternativa di soddisfacimento dell'obbligo di dotazione.

Le dotazioni minime per le diverse destinazioni d'uso

Il comma 3 dell'art. 10 stabilisce, salvo specifiche prescrizioni contenute nelle schede degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano o dei Piani Attuativi del Piano delle Regole, le dotazioni minime di aree per servizi.

Per la **residenza**, la dotazione è pari a:
18 mq per abitante teorico, con parametro di calcolo di **50 mq di SL per abitante**.

Per le destinazioni **produttive e artigianali**, la dotazione è pari al:
20% della SL.
Per le destinazioni:

- ricettive e alberghiere;
- terziarie e direzionali;
- commerciali e assimilate, ad esclusione della tipologia V;
- esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

la dotazione minima è pari al:
100% della SL.

Il PGT stabilisce inoltre che **almeno il 50% della dotazione debba essere destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico in loco**, secondo quanto stabilito in sede di convenzionamento e di attuazione del Piano Attuativo.

La disciplina del Comune di Legnano non configura quindi una facoltà indiscriminata di monetizzare l'intera dotazione: per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa, l'art. 10 individua una **quota minima destinata a parcheggio pubblico o di uso pubblico da reperire in loco**, mentre la monetizzazione opera, in via generale, sulla restante quota, fatta salva la disciplina più restrittiva delle singole schede.

Gli interventi edilizi non assoggettati a pianificazione attuativa

L'art. 10, comma 2, disciplina inoltre gli interventi di:

- nuova costruzione;
- ampliamento;
- ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;

che non siano assoggettati a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato.

In tali casi deve essere assicurata una specifica dotazione minima di **parcheggi asserviti ad uso pubblico**.

Per la residenza, l'obbligo opera, per gli edifici che prevedono almeno sei unità immobiliari, nella misura di:
1 posto auto da 12,5 mq per ogni nuova unità abitativa.
Per le attività produttive e artigianali è previsto:
1 posto auto da 12,5 mq ogni 100 mq di SL.

Per le destinazioni ricettive, terziarie, direzionali, commerciali e per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande è previsto:
1 posto auto da 12,5 mq ogni 25 mq di SL.

La norma assume rilievo anche per la monetizzazione perché il PGT prevede espressamente che, in caso di **comprovata impossibilità**, accertata dagli uffici comunali/AC, possa essere ammessa la totale monetizzazione dei parcheggi oppure una compensazione mediante la realizzazione di un corrispondente numero di posti auto privati aggiuntivi.

Questa specifica previsione conferma il carattere non automatico della monetizzazione: essa presuppone una **valutazione dell'impossibilità tecnica** e una conseguente istruttoria comunale.

Il mutamento di destinazione d'uso: art. 10, comma 6

L'art. 10, comma 6 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi disciplina il **mutamento di destinazione d'uso**.

La disposizione è espressamente coordinata con l'art. 51, commi 2, 3 e 4, della L.R. n. 12/2005 e si applica anche al di fuori degli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato.

Il principio fondamentale è quello del **conguaglio della dotazione territoriale**.

In caso di mutamento con opere che comporti un maggiore carico urbanistico e quindi una maggiore dotazione territoriale, deve essere **reperita la differenza** tra:

- la dotazione richiesta dalla nuova destinazione;

- la dotazione già esistente, già reperita in occasione di precedenti interventi o attribuita dalla precedente destinazione qualora tali interventi siano stati realizzati successivamente all'entrata in vigore del D.M. n. 1444/1968.

Il differenziale può essere soddisfatto mediante:

- cessione;
- asservimento all'uso pubblico;
- monetizzazione.

La norma è particolarmente importante sotto il profilo estimativo e giuridico, poiché esclude un approccio fondato sull'applicazione automatica della dotazione prevista per la nuova destinazione all'intera superficie dell'immobile.

Il calcolo deve essere effettuato **per differenza**, tenendo conto della dotazione già attribuita dalla destinazione precedente.

Il caso delle strutture commerciali

Una disciplina specifica è prevista per il mutamento di destinazione d'uso, anche senza opere, finalizzato alla realizzazione di strutture commerciali diverse dagli esercizi di vicinato.

Anche in questo caso, ove si determini un maggiore carico urbanistico, deve essere reperita la differenza tra le DT richieste dalla nuova destinazione e quelle attribuite alla destinazione precedente.

La differenza può essere soddisfatta mediante:

- cessione;
- asservimento all'uso pubblico;
- monetizzazione.

Il PGT ammette inoltre una **monetizzazione parziale**, purché sia comunque realizzato almeno il **50% delle DT da destinare a parcheggi**.

La disposizione rafforza ulteriormente la centralità del parcheggio quale componente essenziale della dotazione territoriale per le destinazioni commerciali.

L'art. 12 delle Norme di Attuazione: monetizzazione alternativa alla cessione

L'art. 12 costituisce la disposizione fondamentale per la presente analisi.

Il comma 1 stabilisce che, quando il reperimento delle aree per servizi è posto a carico dei privati attuatori, è ammessa, **nei limiti fissati dall'art. 10 e con esclusione degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano**, la monetizzazione sostitutiva della quota di aree e dotazioni territoriali.

La monetizzazione è ammessa quando l'acquisizione o l'asservimento perpetuo all'uso pubblico:

- non sia possibile;
- oppure non sia ritenuto opportuno dall'Amministrazione comunale;

in relazione a:

- **estensione**;
- **conformazione**;
- **localizzazione**;
- **programmi comunali di intervento**.

La disposizione assume particolare rilievo perché individua espressamente il **presupposto discrezionale** della monetizzazione.

Non è sufficiente, dunque, che il privato preferisca versare una somma anziché cedere l'area.

È necessario che l'Amministrazione accerti e valuti che la cessione non sia possibile oppure non sia opportuna alla luce delle caratteristiche dell'area e delle esigenze della pianificazione comunale.

Ne deriva che la monetizzazione deve essere assentita dalla **Giunta Comunale**, salvo che il fabbisogno sia inferiore a m. 250 come previsto alla lettera b) comma 3, del predetto art.12 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

Il criterio di determinazione economica della monetizzazione

Il comma 2, dell'art. 12 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi stabilisce uno specifico criterio per la determinazione della somma dovuta.

La monetizzazione viene calcolata sulla base della **superficie non ceduta o non asservita all'uso pubblico perpetuo**.

A tale superficie deve essere applicata:

- l'**utilità economica conseguita** per effetto della mancata cessione;

La norma presenta quindi una struttura estimativa articolata.

Non si tratta semplicemente di moltiplicare la superficie da monetizzare per un valore amministrativo astratto, ma di rapportare il valore alla situazione urbanistica ed economica dell'area.

In particolare, il PGT richiama espressamente:

- l'edificabilità;
- la destinazione d'uso;
- il valore di mercato;
- l'utilità economica derivante dalla mancata cessione.

Il criterio risulta pertanto coerente con la natura sostitutiva della monetizzazione: la somma deve rappresentare economicamente il vantaggio derivante al privato dalla mancata cessione dell'area.

Il ruolo della deliberazione consiliare sui valori di riferimento

Il comma 2, dell'art. 12 introduce inoltre un importante meccanismo di controllo.

La congruità della stima contenuta nella richiesta di Piano Attuativo o nel titolo abilitativo che prevede la monetizzazione viene verificata **d'ufficio in sede istruttoria**, sulla base delle apposite deliberazioni del Consiglio Comunale che stabiliscono i valori di riferimento.

La disposizione deve essere letta nel senso che la deliberazione comunale costituisce un importante parametro amministrativo di uniformità e prevedibilità dell'azione amministrativa da cui partire per

una corretta determinazione del valore complessivo che naturalmente deve partire da un valore di stima dell'area unitario applicabile ai fini della determinazione di quello complessivo tramite stima specifica che tenga conto della superficie da monetizzare, dell'edificabilità e dei costi specifici dell'intervento.

Il procedimento di ammissione alla monetizzazione

Il comma 3 dell'art. 12 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi disciplina espressamente il procedimento attraverso il quale l'Amministrazione comunale manifesta la propria valutazione.
Nel caso in cui l'obbligo di reperimento derivi da:

- Piano Attuativo;
- titolo abilitativo convenzionato;

la valutazione dell'Amministrazione viene espressa attraverso la **medesima deliberazione di Giunta Comunale di approvazione del testo convenzionale**, secondo le modalità previste dalla legge e dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Anche nel caso di mutamento di destinazione d'uso disciplinato dall'art. 10, comma 6, non già soggetto ad altro convenzionamento, quando il maggiore fabbisogno di dotazioni territoriali sia **pari o superiore a 250 mq**, è prevista una specifica deliberazione della Giunta Comunale.

Il dato della soglia dei **250 mq** assume pertanto una particolare rilevanza procedimentale e deve essere considerato nella verifica preliminare di ogni mutamento di destinazione d'uso.

Conseguentemente, **in caso di fabbisogno di DT inferiore a 250 mq** ed in mancanza di altro convenzionamento, la monetizzazione è da ritenersi sempre ammissibile **senza necessità** di specifica valutazione tecnica e/o deliberazione della Giunta Comunale.

Detta soglia, costituendo deroga alla normativa generale, deve essere considerata come superficie massima monetizzabile solo nel caso in cui non sia parte di area di maggiori dimensioni, che deve essere necessariamente sottoposta alle valutazioni dell'organo competente.

Momento di corresponsione della monetizzazione

L'art. 12, comma 4, delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi stabilisce che la monetizzazione deve essere corrisposta, ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005, **all'atto della stipulazione della convenzione.**

La previsione conferma il collegamento funzionale tra monetizzazione e convenzionamento urbanistico.

La monetizzazione non viene quindi configurata come un onere genericamente connesso al rilascio del titolo edilizio, ma come la prestazione economica sostitutiva della cessione o dell'asservimento delle dotazioni territoriali nell'ambito del rapporto convenzionale.

Destinazione dei proventi

Il comma 6 dell'art. 12 stabilisce che gli importi corrisposti a titolo di monetizzazione sono impiegati dall'Amministrazione Comunale per **incrementare la dotazione territoriale comunale complessiva, escludendo la possibilità di considerare tali proventi** alla **stregua di entrate comunali utilizzabili per scopi diversi.**

La destinazione dei proventi costituisce, sotto questo profilo, un elemento essenziale del sistema complessivo della monetizzazione: la sostituzione della cessione materiale con una prestazione economica trova la propria giustificazione nella possibilità per l'Amministrazione di utilizzare le risorse per incrementare il patrimonio e l'offerta di servizi.

A tale riguardo il bilancio prevede uno specifico capitolo nel quale far convergere le somme.

Coordinamento tra art. 10 e art. 12 delle NdA del Piano dei Servizi

La lettura coordinata delle due disposizioni consente di individuare una precisa sequenza applicativa.

L'**art. 10** stabilisce:

- quando nasce l'obbligo di reperimento delle DT;
- la quantità minima dovuta;
- le modalità di calcolo;
- la distinzione tra destinazioni d'uso;
- le specifiche regole per i cambi di destinazione d'uso;
- le quote minime da destinare a parcheggio.

L'**art. 12** stabilisce invece:

- quando è possibile sostituire la cessione con il pagamento;
- le condizioni che giustificano la monetizzazione;
- il procedimento amministrativo;
- il criterio di determinazione economica;
- il momento del pagamento;
- la destinazione dei proventi.

Rilevanza delle specifiche Schede degli Ambiti di Trasformazione e dei Piani Attuativi

Un'ulteriore cautela interpretativa deriva dal fatto che l'art. 10 fa espressamente salve le **specifiche prescrizioni e quantità individuate nelle Schede AT del Documento di Piano e nelle Schede PA del Piano delle Regole**.

Pertanto, l'analisi della monetizzazione non può fermarsi alla lettura degli artt. 10 e 12.

Per ciascun intervento dovrà essere verificata la disciplina urbanistica specifica dell'ambito.

Standard quantitativo e standard qualitativo

Il Piano dei Servizi di Legnano distingue inoltre le **dotazioni territoriali minime (standard quantitativo)** dagli interventi qualificabili come **"standard qualitativo"**.

L'art. 11 definisce quest'ultimo come l'insieme delle dotazioni territoriali aggiuntive rispetto a quelle previste dall'art. 10 e dei servizi, anche immateriali, dimensionati sulla base dell'analisi dei carichi di utenza generati dalle nuove funzioni.

Lo standard qualitativo è quindi concettualmente distinto dalla dotazione territoriale minima obbligatoria.

Questa distinzione è fondamentale anche rispetto alla monetizzazione.

La monetizzazione prevista dall'art. 12 riguarda infatti la quota di **DT dovuta ai sensi dell'art. 10**.

Non può essere utilizzata per sostituire obblighi ulteriori e quindi aggiuntivi eventualmente derivanti da:

- standard qualitativi;
- obblighi convenzionali;
- opere pubbliche;
- contributi aggiuntivi;
- prescrizioni specifiche delle Schede AT o PA.

L'art. 11, comma 3, prevede infatti che, nell'ambito dei Piani Attuativi, l'Amministrazione possa determinare contributi economici e/o opere **aggiuntivi rispetto al contributo di costruzione e alle dotazioni territoriali obbligatorie** per interventi di adeguamento e potenziamento delle reti e dei sottoservizi.

Ne deriva che, sotto il profilo contabile e giuridico, devono essere mantenute distinte le diverse componenti della prestazione urbanistica.

Criteri per la determinazione del valore di monetizzazione delle dotazioni territoriali nel Comune di Legnano.

Alla luce della disciplina contenuta negli artt. 10 e 12 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del vigente PGT del Comune di Legnano, si rende necessario individuare una metodologia oggettiva, verificabile e riproducibile per la determinazione del valore economico delle dotazioni territoriali non reperite mediante cessione o asservimento all'uso pubblico.
L'art. 12 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi prevede infatti che, nei casi in cui sia ammessa la monetizzazione, la somma dovuta sia determinata con riferimento alla superficie non ceduta o non asservita all'uso pubblico perpetuo e all'**utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione**, ovvero al **valore di mercato**, stimato in funzione dell'edificabilità e della destinazione d'uso dell'area.
La metodologia proposta si fonda pertanto sull'esigenza di determinare un valore che sia:

- coerente con la disciplina urbanistica comunale;
- correlato ai valori immobiliari effettivamente riconoscibili sul territorio di Legnano;
- aggiornabile nel tempo;
- verificabile sotto il profilo estimativo;
- proporzionato alla dotazione territoriale che il Comune avrebbe dovuto acquisire;
- idoneo a garantire l'effettiva sostituibilità della cessione mediante una prestazione economica.

A tal fine si propone di utilizzare, il valore di mercato dei fabbricati e quello di costruzione degli stessi, approvati dal Comune di Legnano con **D.G.C. 10 dicembre 2025 n. 298**, recante l'individuazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini IMU.
Il Comune precisa che tali valori sono stati determinati attraverso un'indagine estimativa articolata per zone omogenee e tipologie urbanistiche e che costituiscono valori medi orientativi di mercato, ferma restando la variabilità del valore venale in funzione delle caratteristiche specifiche del bene.

VALORE MINIMO DI MONETIZZAZIONE

La determinazione del valore minimo di monetizzazione costituisce il valore di riferimento per la stima da effettuarsi a cura del tecnico incaricato dall'operatore ed è effettuata sulla base delle modalità sotto descritte.

MODALITA' DI CALCOLO PER PIANI ATTUATIVI (PA) ED AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

La perizia da redigersi a carico del soggetto attuatore, non potendo determinare un valore inferiore al costo di acquisizione di aree simili a quelle non cedute, sarà quantificata determinando il valore di trasformazione mediante la seguente formula:

$VT = V_{mer} - C$

Dove:

VT = Valore di Trasformazione

V_{mer} = Valore di Mercato

C = Costo di Trasformazione

I valori di mercato dei fabbricati e quello di costruzione degli stessi devono essere rilevati dalla Deliberazione di G.C. n. 298 del 10 DICEMBRE 2025 e successivi aggiornamenti.

Il Costo di Trasformazione, ossia quello da sostenersi per la completa trasformazione dell'area deve essere determinato con la formula seguente:

C = K + Ip + U

Dove:

K = Costo medio di costruzione per edifici, pari alla somma dei costi K1, K2 e K3

K1 = costo di costruzione del fabbricato

K2 = oneri professionali (progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza e collaudo), stabiliti nella misura del 10% di K1

K3 = contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Ip = interessi passivi, assunti nella misura del 7% del costo medio di costruzione K (K1+K2+K3)

U = utile del promotore, stabilito nella misura del 10% della somma del costo di costruzione medio e degli interessi passivi [10% di (K+Ip)]

Il Valore Minimo di monetizzazione (Vmin) viene determinato come segue:

$V_{min} = VT^* IDT_{med}$

IDT_{med} = Incidenza Dotazione Territoriale Media calcolata, con riferimento a tutte le schede degli AT e dei PA aggregate in base alle destinazioni d'uso principali e/o prevalenti.

I valori minimi di monetizzazione per gli ambiti di trasformazione ed i piani attuativi (V_{min}), come sopra determinati, sono riportati nella "tabella 1".

MODALITA' DI CALCOLO PER I PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

Il metodo di calcolo per la determinazione del Valore di trasformazione (VT) corrisponde a quello definito per i Piani Attuativi e gli Ambiti di Trasformazione, utilizzando i valori di mercato dei fabbricati

e quello di costruzione degli stessi approvati con Deliberazione di G.C. n. 298 del 10 DICEMBRE 2025 e successivi aggiornamenti.

Il valore minimo ($\mathbf{V_{min}}$) di monetizzazione, viene determinato come segue:

V_{min} = VT* IT

VT = Valore di Trasformazione

IT = Indice Territoriale

Per i Permessi di Costruire Convenzionati che prevedono l'utilizzo delle incentivazioni (a partire dal Livello 2) di cui all'art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, si stabilisce che il valore minimo di monetizzazione debba essere determinato con riferimento ai parametri utilizzati per la destinazione d'uso prevalente in progetto.

I valori minimi di monetizzazione per i permessi convenzionati (V_{min}), come sopra determinati, sono riportati nella "tabella 2".

MONETIZZAZIONE POSTI AUTO DI CUI ALL'ART. 10.2 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI E RECUPERO DEI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI

Per quanto attiene al valore di monetizzazione dei posti auto da reperire ai sensi dell'art. 10.2 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente, al fine di semplificare l'azione amministrativa si assume come riferimento il valore già determinato con Deliberazione di G.C. n. 167 del 03.11.2009 in € 150/mq.
Tale valore era utilizzato per la monetizzazione di aree a parcheggio carenti nell'ambito degli interventi di cui alla L.R. n. 13 /2009 (attualmente non più vigente) e tutt'ora viene utilizzato per la monetizzazione di aree a parcheggio carenti per interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi dell'art. 64 della L.R. n. 12/2005.

Tale importo, in applicazione alle disposizioni di cui al succitato art. 10.2, aggiornato ISTAT (Agosto 2026) risulta essere pari a **€ 211,00**.

TABELLA 1 - VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO PER PIANI ATTUATIVI E AMBITI DI TRASFORMAZIONE

DESTINAZIONE PRINCIPALE E/O PREVALENTE	VALORI MINIMI DI MONETIZZAZIONE
COMMERCIALE	€/m^2 139,00
RESIDENZIALE	€/m^2 239,00
PRODUTTIVO	€/m^2 60,00
TERZIARIO	€/m^2 267,00

TABELLA 2 - VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO PER PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

Art. 25 - R – Tessuto residenziale	**centro**	**€/m^2 342,00**
	semicentro	**€/m^2 222,00**
	periferia	**€/m^2 202,00**
Art. 27 - RI – Tessuto residenziale morfologicamente identitario	**centro**	**€/m^2 350,00**
	semicentro	**€/m^2 258,00**
	periferia	**€/m^2 235,00**
Art. 29 - P1a - Tessuto per attività produttive	**centro**	**€/m^2 488,00**
	semicentro	**€/m^2 438,00**
	periferia	**€/m^2 338,00**
Art. 30 - P1b - Tessuto per attività produttive da valorizzare	**centro**	**€/m^2 306,00**
	semicentro	**€/m^2 273,00**
	periferia	**€/m^2 208,00**
Art. 31 - P2 - Tessuto per attività ricettive	**centro, semicentro, periferia**	**€/m^2 209,00**
Art. 32 - P3 - Tessuto per attività terziarie direzionali	**centro, semicentro, periferia**	**€/m^2 206,00**
Art. 33 - P4 - Tessuto per attività commerciali	**centro**	**€/m^2 445,00**
	semicentro	**€/m^2 348,00**
	periferia	**€/m^2 283,00**
Art. 34 - TV - Tessuto con caratteri di vulnerabilità	**centro**	**€/m^2 517,00**
	semicentro	**€/m^2 419,00**
	periferia	**€/m^2 354,00**

