



**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 699 DEL 13/05/2022**

AREA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA 2

Numero proposta: 1544

**OGGETTO: Approvazione dei criteri e degli indirizzi per la definizione dei valori della monetizzazione relativa alla quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) così come prevista agli artt. 8, comma 5 e 9, comma 4 ed ai sensi dell'art. 15 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio.**

**Il presente provvedimento non comporta spesa. Immediatamente eseguibile**

L'Anno duemilaventidue, il giorno tredici, del mese di maggio, alle ore 10:05, nella sala giunta del palazzo municipale si è riunita la Giunta Comunale.

Si dà atto che risultano presenti i seguenti n. 10 amministratori in carica:

NOMINATIVO	CARICA	PRESENTE
SALA GIUSEPPE	SINDACO	SI
SCAVUZZO ANNA	VICE SINDACO	NO
BERTOLÈ LAMBERTO	ASSESSORE	SI
CAPPELLO ALESSIA	ASSESSORE	SI
CENZI ARIANNA	ASSESSORE	NO
CONTE EMMANUEL	ASSESSORE	SI
GRANDI ELENA	ASSESSORE	SI

GRANELLI MARCO	ASSESSORE	SI
MARAN PIERFRANCESCO	ASSESSORE	NO
RIVA MARTINA	ASSESSORE	SI
ROMANI GAIA	ASSESSORE	SI
SACCHI TOMMASO	ASSESSORE	SI
TANCREDI GIANCARLO	ASSESSORE	SI

Assume la presidenza il Sindaco Sala Giuseppe

Partecipa il Segretario Generale Dall'Acqua Fabrizio

E' altresì presente: Direttore Generale Malangone Christian ed il Vice Segretario Generale Vicario Zuccotti Andrea

Assiste altresì il Vice Capo di Gabinetto ZACCARIA Mariangela

**IL PRESIDENTE**

Verificata la legalità della seduta, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto;

Vista la proposta dell'Assessore TANCREDI Giancarlo in allegato e ritenuto la stessa meritevole di approvazione;

Dato atto che la medesima è corredata dei pareri previsti dall'art.49 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267 nonché del parere di legittimità del Segretario Generale previsto dall'art. 2 - comma 1 - del Regolamento sul sistema dei controlli interni approvato con delibera CC n. 7 dell'11/02/2013;

Con votazione unanime

**DELIBERA**

Di approvare la proposta di deliberazione in oggetto;

data l'urgenza di dichiarare la presente deliberazione, con votazione unanime, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4 comma del T.U. 267/2000

DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA  
AREA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA 2

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
DI GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO: Approvazione dei criteri e degli indirizzi per la definizione dei valori della monetizzazione relativa alla quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) così come prevista agli artt. 8, comma 5 e 9, comma 4 ed ai sensi dell'art. 15 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio.**

**Il presente provvedimento non comporta spesa.  
Immediatamente eseguibile**

IL DIRETTORE D'AREA  
**arch. Paolo Guido Riganti**  
*Firmato digitalmente*

IL DIRETTORE CENTRALE  
**arch. Simona Collarini**  
*Firmato digitalmente*

L'ASSESSORE ALLA RIGENERAZIONE URBANA  
**arch. Giancarlo Tancredi**  
*Firmato digitalmente*

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- In data 5 febbraio 2020 è entrata in vigore, a seguito di pubblicazione sul BURL Serie e Avvisi e Concorsi n. 6, la Variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) del 2012, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 14 ottobre 2019.
- Il PGT, a seguito dell'entrata in vigore della sopra citata Variante generale, prevede alcune novità nell'ambito della realizzazione dell'Edilizia Residenziale Sociale, che si possono sintetizzare in:
  1. nuova composizione dell'indice in relazione alle quote di ERS;
  2. obbligo di realizzare ERS in interventi di modifica di destinazione d'uso interessanti una Superficie Lorda (SL) superiore a 10.000 mq e in interventi di nuova costruzione che interessino una Superficie Territoriale (ST) superiore a 10.000 mq;
  3. possibilità, in assenza di finanziamento pubblico, di prevedere oltre all'indice massimo, un indice pari almeno a 0,05 mq/mq da destinare a edilizia ERP;
  4. obbligo, in presenza di finanziamento pubblico preventivamente indicato, di realizzare, oltre all'indice massimo, un indice pari almeno a 0,05 mq/mq da destinare a edilizia ERP;
  5. possibilità, negli Ambiti di Rigenerazione, di monetizzare l'intera quota di ERS dovuta, fatta eccezione per gli Ambiti di Rigenerazione Ambientale di cui all'art. 15, comma 3, delle NdA del PdR del PGT, a cui non si applica l'obbligo di realizzazione di ERS.

### PREMESSO ALTRESÌ CHE:

- ai sensi dell'art. 8.5 delle NdA del PdR del PGT, nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC) *“per interventi interessanti una SL superiore a 10.000 mq con modifica di destinazione d'uso e che prevedano funzioni urbane residenziali per almeno il 20% della SL, è fatto obbligo di riservare una quota pari al 40% della SL per Edilizia Residenziale Sociale (massimo 50% art. 9 comma 2 lett. a. e minimo 50% art. 9 comma 2 lettera b.) con riferimento alla ripartizione contenuta al comma 2 dell'art. 9 delle presenti norme. La percentuale di cui sopra è da computarsi solo alla parte relativa alla funzione residenziale insediata.”*;
- ai sensi dell'art. 9.4 delle NdA del PdR del PGT, *“nel Tessuto Urbano Consolidato, per interventi di nuova costruzione che interessino una ST complessiva superiore a 10.000 mq e che prevedano funzioni urbane residenziali per almeno il 20% della SL, è fatto obbligo di riservare una quota pari al 40% della SL per Edilizia Residenziale Sociale (massimo 50% art. 9 comma 2 lett. a. e minimo 50% art. 9 comma 2 lettera b.) con riferimento alla*

*ripartizione contenuta al comma 2 del presente articolo. La percentuale di cui sopra è da computarsi solo alla parte relativa alla funzione residenziale insediata.”;*

- *in relazione a tali obblighi, per gli Ambiti di Rigenerazione individuati nei commi 2, 4, 5 e 6 dell’art. 15 delle NdA del PdR del PGT, è previsto che “la quota relativa alla Edilizia Residenziale Sociale, di cui agli articoli 8 comma 5 e 9 comma 4, può essere monetizzata secondo i criteri e gli indirizzi da individuarsi mediante apposita deliberazione della Giunta Comunale che definisca i valori avendo come riferimento almeno i costi di realizzazione. I proventi di tale monetizzazione devono essere utilizzati per interventi relativi alla riqualificazione dei servizi abitativi pubblici esistenti a carico del medesimo attuatore o, in alternativa, vincolandoli su specifico capitolo di bilancio destinato alla realizzazione di servizi abitativi pubblici. In caso di monetizzazione di tale quota di Edilizia Residenziale Sociale è possibile procedere nell’ambito della medesima previsione quantitativa con la realizzazione di una qualsiasi funzione urbana”;*
- *l’ art. 9 comma 2 lett. a. delle NdA del PdR del PGT fa riferimento alle tipologie di ERS in cessione, mentre l’ art. 9 comma 2 lett. b. delle NdA del PdR del PGT fa riferimento alle tipologie di ERS in locazione ed alle residenze universitarie convenzionate.*

#### **CONSIDERATO CHE:**

- *conseguentemente alla norma introdotta e a quanto previsto dal PGT, si è reso necessario procedere con l’individuazione dei criteri e degli indirizzi per la quantificazione dei valori della monetizzazione della quota di Edilizia Residenziale Sociale prevista dalle richiamate norme del PGT per gli Ambiti di Rigenerazione, tenendo in considerazione il parametro dei “costi di realizzazione” indicato dal PGT vigente.*
- *per il perseguimento di tale obiettivo è stato istituito un apposito tavolo di lavoro composto da esperti dell’Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree (ora Area Pianificazione Attuativa 2) e dell’Area Sportello Unico per l’Edilizia (ora Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE);*
- *così come meglio illustrato nella Relazione tecnica allegata alla presente proposta di deliberazione (Allegato 1), il valore della monetizzazione da applicarsi nei casi in oggetto è stato definito utilizzando alcune voci di costo previste dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42/2010, avente ad oggetto “Criteri ed indirizzi per la disciplina degli accordi convenzionali nell’ambito degli interventi di edilizia convenzionata (ordinaria e agevolata), con particolare riferimento ai prezzi di vendita, ai canoni di locazione e/o godimento d’uso ed ai requisiti soggettivi per l’accesso all’edilizia residenziale convenzionata”, in relazione al Piano Economico Preventivo da allegare alle convenzioni per l’edilizia convenzionata sia di tipo “agevolato” che “ordinario”, al fine di determinare il prezzo di vendita di prima cessione €/mq di tali alloggi; in particolare sono state utilizzate le sole voci di costo relative alla realizzazione base dell’intervento e agli oneri complementari, non considerando le ulteriori voci di costo che presuppongono l’effettiva realizzazione dell’intervento*

(oneri dovuti al comune, costo dell'area, spese varie (allacciamenti, sistemazione del suolo, demolizioni, fondazioni speciali, paratie, ecc) e oneri finanziari per le ragioni meglio evidenziate nella sopra citata Relazione tecnica (Allegato 1);

- la superficie di riferimento per il calcolo di tale corrispettivo sarà la Superficie Lorda (SL), e, pertanto, a tale valore sarà necessario applicare un correttivo pari al 35%, al fine di riportarlo al valore della Superficie Complessiva (SC) considerato nel Piano Economico Preventivo della Deliberazione di Consiglio comunale n. 42/2010, così come meglio esplicitato in Relazione Tecnica riguardo al rapporto tra SC ed SL;
- il Costo di Realizzazione riferito alla SL, sarà oggetto degli opportuni aggiornamenti ISTAT al momento del rilascio/efficacia del titolo edilizio ovvero della stipula della convenzione, sulla base dell'ultimo dato pubblicato riferito all'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale
- tale somma dovrà essere corrisposta al momento del rilascio/efficacia del titolo edilizio e potrà essere oggetto di rateizzazione coperta da apposita fidejussione avente tutte le clausole richieste dall'Amministrazione per tali fattispecie, nei termini previsti dalla Delibera GC n. 1008/2013; nei casi per cui il vigente PGT prevede la preventiva stipula di convenzione, la somma dovuta dovrà essere corrisposta al momento della stipula, anche in questo caso potendo applicare la rateizzazione nei termini previsti dalla predetta Delibera GC n. 1008/2013

#### **RITENUTO CHE:**

- al fine dell'applicazione della possibilità di monetizzazione della quota di ERS, si specifica che l'area oggetto di intervento dovrà essere completamente ricompresa all'interno di uno o più Ambiti di Rigenerazione, così come specificati all'art. 15.1 delle NdA del PdR del PGT, per il quale è prevista tale possibilità.
- ai fini della monetizzazione, si dovrà considerare l'intera quota di SL destinata ad ERS (sia art. 9 comma 2 lett. a. che lettera b. delle NdA del PdR del PGT).
- così come previsto all'art. 15 commi 2b, 4b, 5b e 6b delle NdA del PdR del PGT, *"I proventi di tale monetizzazione devono essere utilizzati per interventi relativi alla riqualificazione dei servizi abitativi pubblici esistenti a carico del medesimo attuatore o, in alternativa, vincolandoli su specifico capitolo di bilancio destinato alla realizzazione di servizi abitativi pubblici."*
- ai sensi dei commi sovracitati, *"in caso di monetizzazione di tale quota di Edilizia Residenziale Sociale è possibile procedere nell'ambito della medesima previsione quantitativa con la realizzazione di una qualsiasi funzione urbana"*.

**RITENUTO** opportuno dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, in quanto necessario per la completa attuazione del PGT.

#### **VISTI:**

- gli artt. 48, 49 e 134, 4° comma del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000;

- lo Statuto del Comune di Milano;
- il vigente PGT del Comune di Milano;
- il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente competente ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 che si allega quale parte integrante del presente provvedimento;
- il parere di regolarità contabile espresso dal Ragioniere Generale ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 che si allega quale parte integrante del presente provvedimento;
- il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale che si allega al presente provvedimento quale parte integrante;

## **DELIBERA**

1. di approvare i criteri e gli indirizzi per la definizione dei valori della monetizzazione relativa alla quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) così come prevista agli artt. 8.5 e 9.4 ed ai sensi dell'art. 15 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio indicati in premessa e meglio illustrati nella sopra citata Relazione Tecnica (Allegato 1);
2. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, per le motivazioni espresse in premessa.

Firmato digitalmente da GIANCARLO TANCREDI, SIMONA COLLARINI, Paolo Guido Riganti



Direzione Rigenerazione Urbana  
Area Pianificazione Attuativa 2

## ALLEGATO 1

**Allegato alla proposta di deliberazione di Giunta Comunale  
numero informatico ...../2022  
composto da ... facciate**

Area Pianificazione Attuativa 2  
Il Direttore di Direzione  
arch. Paolo Guido Riganti  
*Firmato digitalmente*

### Relazione Tecnica

## Approvazione dei criteri e degli indirizzi per la definizione dei valori della monetizzazione relativa alla quota di Edilizia Residenziale Sociale(ERS), così come prevista agli artt. 8, comma 5, e 9, comma 4 ed ai sensi dell'art.15 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio

### **PREMESSA**

In data 5 febbraio 2020 con la pubblicazione sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi - n. 6, è entrata in vigore la Variante generale del Piano di Governo del Territorio (PGT) del 2012.

Tale Piano, rispetto a quanto previsto nel PGT approvato nel 2012, ha introdotto diverse novità nell'ambito della realizzazione dell'Edilizia Residenziale Sociale, che si possono ricondurre a quattro aspetti principali:

- nuova composizione dell'indice in relazione alle quote di ERS;
- obbligo di realizzare ERS in interventi di modifica di destinazione d'uso interessanti una Superficie Lorda (SL) superiore a 10.000 mq e in interventi di nuova costruzione che interessino una Superficie Territoriale (ST) superiore a 10.000 mq;



- possibilità, in assenza di finanziamento pubblico, di prevedere oltre all'indice massimo, un indice pari almeno a 0,05 mq/mq da destinare a edilizia ERP;
- obbligo, in presenza di finanziamento pubblico preventivamente indicato, di realizzare, oltre all'indice massimo, un indice pari almeno a 0,05 mq/mq da destinare a edilizia ERP;
- possibilità, negli Ambiti di Rigenerazione, di monetizzare l'intera quota di ERS dovuta, fatta eccezione per gli Ambiti di Rigenerazione Ambientale di cui all'art. 15, comma 3, delle NdA del PdR del PGT, a cui non si applica l'obbligo di realizzazione di ERS.

Inoltre, al fine di promuovere la realizzazione di ERS, il Piano dei Servizi, all'art. 8 comma 5 e nella tav. S02, individua 10 aree di proprietà comunale destinate ad ERS di nuova previsione, dove è possibile che venga destinata parte delle risorse derivanti dalla monetizzazione.

In dettaglio:

- ai sensi dell'art. 8.5 delle NdA del PdR del PGT, nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC) *“per interventi interessanti una SL superiore a 10.000 mq con modifica di destinazione d'uso e che prevedano funzioni urbane residenziali per almeno il 20% della SL, è fatto obbligo di riservare una quota pari al 40% della SL per Edilizia Residenziale Sociale (massimo 50% art. 9 comma 2 lett. a. e minimo 50% art. 9 comma 2 lettera b.) con riferimento alla ripartizione contenuta al comma 2 dell'art. 9 delle presenti norme. La percentuale di cui sopra è da computarsi solo alla parte relativa alla funzione residenziale insediata.”*.
- ai sensi dell'art. 9.4 delle NdA del PdR del PGT, *“nel Tessuto Urbano Consolidato, per interventi di nuova costruzione che interessino una ST complessiva superiore a 10.000 mq e che prevedano funzioni urbane residenziali per almeno il 20% della SL, è fatto obbligo di riservare una quota pari al 40% della SL per Edilizia Residenziale Sociale (massimo 50% art. 9 comma 2 lett. a. e minimo 50% art. 9 comma 2 lettera b.) con riferimento alla ripartizione contenuta al comma 2 del presente articolo. La percentuale di cui sopra è da computarsi solo alla parte relativa alla funzione residenziale insediata.”*.
- in relazione a tali obblighi, per gli Ambiti di Rigenerazione individuati nei commi 2, 4, 5 e 6 dell'art. 15 delle NdA del PdR del PGT, è previsto che *“la quota relativa alla Edilizia Residenziale Sociale, di cui agli articoli 8 comma 5 e 9 comma 4, può essere monetizzata secondo i criteri e gli indirizzi da individuarsi mediante apposita deliberazione della Giunta*





*Comunale che definisca i valori avendo come riferimento almeno i costi di realizzazione. I proventi di tale monetizzazione devono essere utilizzati per interventi relativi alla riqualificazione dei servizi abitativi pubblici esistenti a carico del medesimo attuatore o, in alternativa, vincolandoli su specifico capitolo di bilancio destinato alla realizzazione di servizi abitativi pubblici. In caso di monetizzazione di tale quota di Edilizia Residenziale Sociale è possibile procedere nell'ambito della medesima previsione quantitativa con la realizzazione di una qualsiasi funzione urbana”*

Per maggior chiarezza, si specifica che l'art. 9 comma 2 lett. a. delle NdA del PdR del PGT fa riferimento alle tipologie di ERS in cessione, mentre l' art. 9 comma 2 lett. b. delle NdA del PdR del PGT fa riferimento alle tipologie di ERS in locazione ed alle residenze universitarie convenzionate. Conseguentemente, quindi, alla norma introdotta e a quanto previsto dal PGT, si è reso necessario procedere con l'individuazione dei criteri e degli indirizzi per la quantificazione di tale monetizzazione.

### **Ambiti di Rigenerazione**

Il PGT nella tav. R.02 “Indicazioni urbanistiche” individua gli Ambiti oggetto di Rigenerazione che sono così suddivisi:

- a. Ambiti di Rinnovo Urbano (ARU), così come definiti all'art. 22;
- b. Ambiti relativi a Piazze, intesi come spazi urbani di cerniera tra le zone centrali della città e quelle marginali;
- c. Ambiti relativi a Nodi di interscambio, intesi come grandi attrezzature del trasporto pubblico e dell'interscambio;
- d. Ambiti di Rigenerazione Ambientale, intesi come luoghi aventi criticità ed elevata sensibilità ambientale;
- e. Ambiti relativi a Nuclei storici esterni e spazi a vocazione pedonale, intesi come ambiti in cui si riconosce una qualità del tessuto morfologico che deriva dalle trasformazioni susseguitesi nella storia urbanistica della città, anche come quartieri popolari storici, e relativi a Spazi a vocazione pedonale, intesi come spazi pubblici o ad uso pubblico dove viene privilegiata la mobilità pedonale e ciclabile come struttura portante della vita urbana collettiva;
- f. Ambiti per Grandi Funzioni Urbane (GFU), così come definiti all'art. 16.

Come già sopra descritto, l'art. 15 delle NdA del PdR del PGT disciplina gli ambiti di rigenerazione come sopra declinati, fatta eccezione per le Grandi Funzioni Urbane disciplinati dall'art. 16,



prevedendo per gli Ambiti di Rinnovamento Urbano, gli Ambiti relativi a Piazze, gli Ambiti relativi a Nodi di interscambio e gli Ambiti relativi a Nuclei storici esterni e spazi a vocazione pedonale la possibilità di monetizzare la quota di ERS così come prevista agli artt. 8.5 e 9.4 delle medesime Norme.

Per gli Ambiti di Rigenerazione Ambientale non vi è tale possibilità in quanto non si applica il sovraccitato obbligo di realizzazione di ERS.

## **CRITERI ED INDIRIZZI PER LA DEFINIZIONE DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE**

### **Definizione del Costo di Realizzazione (CR)**

Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 30 ottobre 2010 “ *Criteri ed indirizzi per la disciplina degli accordi convenzionali nell’ambito degli interventi di edilizia convenzionata (ordinaria e agevolata), con particolare riferimento ai prezzi di vendita, ai canoni di locazione e/o godimento d’uso ed ai requisiti soggettivi per l’accesso all’edilizia residenziale convenzionata*”, l’Amministrazione Comunale ha raccolto in un unico strumento la disciplina dell’edilizia convenzionata esplicitandone le modalità ed i criteri di attuazione.

Elemento determinante della deliberazione è il “prospetto sintetico del Piano Economico Preventivo (PEP)” da allegare alle convenzioni.

La finalità della compilazione di tale modello è la determinazione del prezzo di vendita di prima cessione €/mq degli alloggi di edilizia convenzionata sia di tipo “agevolato” sia “ordinario”.

Le voci di costo ammissibili che concorrono alla determinazione del prezzo sono:

- Costo di realizzazione base dell'intervento - CRB
- Oneri complementari (spese tecniche e generali, prospezioni geognostiche, imprevisti, maggiori oneri per la sicurezza dei cantieri)
- Oneri dovuti al comune
- Costo dell'area
- Varie da documentare analiticamente (allacciamenti, sistemazione del suolo, demolizioni, fondazioni speciali, paratie, ecc)
- Oneri finanziari



Al fine dell'individuazione del parametro qui introdotto, e definito Costo di Realizzazione Totale (CRT), da considerare per il calcolo del valore di monetizzazione della quota ERS, così come introdotto all'art. 15 delle NdA del PdR, si è quindi considerato quanto già riconosciuto agli operatori da parte dell'Amministrazione in relazione al costo di realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale.

Il "Costo di Realizzazione Base – CRB", definisce il costo di realizzazione al metro quadrato di Superficie Complessiva ed è ricavabile dalla somma dei seguenti elementi:

- ✓ “Costo di Realizzazione Tecnica - CRN”: così come definito a livello nazionale dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, con DM 5 agosto del 1994, avente ad oggetto *“Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia residenziale agevolata”* per metro quadrato di Superficie Complessiva, e successivamente puntualmente individuato, nell'ambito dei limiti fissati dal citato Decreto, da Regione Lombardia con le Deliberazioni di Giunta Regionale relative alle indicazioni per la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata/agevolata (in particolare la DGR n. 6/37691 del 24 luglio 1998 e l'ultima DGR del 30 maggio 2003 n. 13177 nella quale viene riportata la percentuale di variazione dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale necessaria all'aggiornamento del CRN).
- ✓ Costi per adeguamenti tecnici e normativi: per tali costi viene riconosciuto un massimo del 20% del CRN

A tale valore così ricavato (CRB) vengono ulteriormente riconosciuti tra le voci di costi ammissibili, i cosiddetti “Oneri Complementari”, che comprendono dei valori aggiuntivi percentuali per quattro parametri:

Spese tecniche generali – 12% del CRB

Prospezioni geognostiche – 2% del CRB

Accantonamento per imprevisti – 5 % del CRB

Oneri sicurezza cantieri – 7% del CRB

Il valore così risultante è quindi più rappresentativo dei costi da sostenere, anche alla luce dei diversi adeguamenti tecnici e normativi introdotti dopo l'emanazione del DM del 1994.

Conseguentemente, partendo dall'ultimo valore del CRN aggiornato da Regione Lombardia nel 2003 pari a €731,43 si arriva ad un valore del Costo di Realizzazione (CRB maggiorato degli Oneri



Complementari), aggiornato alla variazione ISTAT del febbraio 2022, pari a 1.689,58 €/mq di Superficie Complessiva (così come da aggiornamento effettuato dalla scrivente Direzione).

Rispetto a quanto previsto nel PEP allegato alla citata Deliberazione n. 42/2010, il calcolo sopra esposto non contempla le ulteriori voci di costo relative agli oneri dovuti al comune, al costo dell'area, alle spese varie da documentare analiticamente (allacciamenti, sistemazione del suolo, demolizioni, fondazioni speciali, paratie, ecc) e agli oneri finanziari. Tali voci sono infatti determinabili (e quindi riconoscibili all'operatore al fine di formare il prezzo di prima cessione dell'immobile) unicamente rispetto a un intervento edilizio effettivamente progettato e realizzato, ma non possono essere prese in considerazione in uno scenario ipotetico, finalizzato a valorizzare un intervento non progettato e non realizzato, ma che si intende valorizzare in modo teorico attraverso la "monetizzazione".

### **Definizione della superficie di riferimento per il calcolo della monetizzazione**

Al fine di definire la modalità di calcolo del valore dovuto per la monetizzazione della quota di Edilizia Residenziale Sociale, si è, inoltre, reso necessario addivenire all'individuazione del parametro dimensionale da porre in relazione al valore, così come definito nel precedente paragrafo.

Come sopra specificato, il prezzo €/mq del CRB maggiorato degli Oneri Complementari è riferito alla Superficie Complessiva (SC) di progetto.

La Superficie Complessiva (così come specificata nella DGR 46269 del 23 dicembre 1993) è definita dalla formula  $SC = Su + 60\% (Snr + Sp)$  e fa riferimento a valori quantitativi relativi alle diverse superfici oggetto di realizzazione:

Su= Superficie utile

Snr= Superficie non residenziale

Sp= Superficie a parcheggi

I valori definiti di tali quantità sono riscontrabili esclusivamente nella predisposizione di un progetto architettonico ma, in considerazione della possibilità offerta dal PGT di monetizzare la quota di SL di ERS dovuta, ne deriva che difficilmente si potrà disporre di un progetto architettonico che le individui puntualmente.

Conseguentemente, si ritiene opportuno utilizzare come parametro dimensionale utile per il calcolo del valore di monetizzazione, la SL così come calcolata ai sensi degli artt. 8.5 e 9.4 delle NdA del



PdR del PGT, alla quale dovrà essere applicato un correttivo che è individuato nella misura della maggiorazione pari al 35%, al fine di riportare la SL alla SC.

Da un esame di interventi ERS realizzati è, infatti, emerso che è necessario incrementare la SL di un valore almeno pari al 35% (corrispondente, pertanto, alla superficie accessoria) per poter determinare la Superficie Complessiva, e per quanto alcuni interventi esaminati abbiano una superficie accessoria anche maggiore a tale percentuale, il valore indicato garantisce di poter realizzare nuovi interventi di Servizi Abitativi Pubblici di SL pari a quelli monetizzati.

Tale obiettivo è introdotto dal già richiamato art. 15 delle NdA del PdR il quale prevede che i proventi derivanti dalla monetizzazione vengano vincolati “*su specifico capitolo di bilancio destinato alla realizzazione di servizi abitativi pubblici*” in alternativa “*alla riqualificazione dei servizi abitativi pubblici esistenti a carico del medesimo attuatore*”.

### **Definizione della modalità di calcolo per la monetizzazione della quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)**

Dovendo quindi approvare criteri ed indirizzi per definire un valore di monetizzazione della quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) ai sensi dell’art.15 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio da applicare negli Ambiti di Rigenerazione che abbia come riferimento almeno i costi di realizzazione si è definito che:

1. Il valore di monetizzazione è identificato nel “Costo di Realizzazione Base – CRB” maggiorato degli “oneri complementari” per un valore di 1.689,58 €/mq (aggiornamento alla variazione ISTAT del febbraio 2022);
2. Il parametro dimensionale utile è la SL così come prevista agli artt. 8.5 e 9.4 delle NdA del PdR del PGT, alla quale dovrà essere applicato un correttivo che è individuato nella misura del 35 %, al fine di riportare la SL alla SC, così come meglio sopra specificato.

Il parametro relativo al costo di costruzione (comprensivo di CRB e oneri complementari) è quindi denominato Costo di Realizzazione Totale: **CRT**.

Il parametro relativo alla superficie lorda maggiorata del 35% è denominato: **SL-Magg**.



## CONCLUSIONI

Premesso tutto quanto sopra esposto è stato quindi stabilito che la formula per il calcolo del valore di monetizzazione della quota ERS da applicare agli Ambiti di Rigenerazione può essere ricondotta a: CRT x SL-Magg.

Il Costo di Realizzazione Totale (CRT) sarà oggetto degli opportuni aggiornamenti ISTAT al momento del rilascio/efficacia del titolo edilizio ovvero della stipula della convenzione, sulla base dell'ultimo dato pubblicato riferito all'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale

Tale somma dovrà essere corrisposta al momento del rilascio/efficacia del titolo edilizio e potrà essere oggetto di rateizzazione coperta da apposita fidejussione avente tutte le clausole richieste dall'Amministrazione per tali fattispecie, nei termini previsti dalla Delibera GC n. 1008/2013; nei casi per cui il vigente PGT prevede la preventiva stipula di convenzione, la somma dovuta dovrà essere corrisposta al momento della stipula, anche in questo caso potendo applicare la rateizzazione nei termini previsti dalla predetta Delibera GC n. 1008/2013

Al fine dell'applicazione della possibilità di monetizzazione della quota di ERS, si specifica che l'area oggetto di intervento dovrà essere completamente ricompresa all'interno di uno o più Ambiti di Rigenerazione, così come specificati all'art. 15.1, per il quale è prevista tale possibilità.

Ai fini della monetizzazione, questa dovrà considerare l'intera quota di SL destinata ad ERS (sia art. 9 comma 2 lett. a. delle NdA del PdR del PGT sia art. 9 comma 2 lett. b. delle NdA del PdR del PGT).

Così come previsto all'art. 15 commi 2b, 4b, 5b e 6b delle NdA del PdR del PGT, *“I proventi di tale monetizzazione devono essere utilizzati per interventi relativi alla riqualificazione dei servizi abitativi pubblici esistenti a carico del medesimo attuatore o, in alternativa, vincolandoli su specifico capitolo di bilancio destinato alla realizzazione di servizi abitativi pubblici.”*

Inoltre, ai sensi dei commi sovracitati, *“in caso di monetizzazione di tale quota di Edilizia Residenziale Sociale è possibile procedere nell'ambito della medesima previsione quantitativa con la realizzazione di una qualsiasi funzione urbana”.*



Il Direttore dell'Area Pianificazione Attuativa 2  
arch. Paolo Guido Riganti  
*Firmato digitalmente*

Firmato digitalmente da Paolo Guido Riganti in data 12/05/2022

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:

**Approvazione dei criteri e degli indirizzi per la definizione dei valori della monetizzazione relativa alla quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), così come prevista agli artt. 8, comma 5, e 9, comma 4 ed ai sensi dell'art.15 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio**  
**Il presente provvedimento non comporta spesa. Immediatamente eseguibile**

Numero progressivo informatico:                      del

**PARERE DI REGOLARITÀ' TECNICA**  
*ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000*

**FAVOREVOLE**

Area Pianificazione Attuativa 2

IL DIRETTORE  
Arch. Paolo Riganti

.....

Firmato digitalmente da Paolo Guido Riganti in data 12/05/2022



FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO: Approvazione dei criteri e degli indirizzi per la definizione dei valori della monetizzazione relativa alla quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) così come prevista agli artt. 8, comma 5 e 9, comma 4 ed ai sensi dell'art. 15 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio.

Il presente provvedimento non comporta spesa. Immediatamente eseguibile

Numero progressivo informatico: 1544

**Direzione Bilancio e Partecipate**

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

*ai sensi dell'art. 49 del T.U. n. 267/2000*

*Non dovuto*

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Firmato digitalmente da Massimiliano Bianchimano in data 12/05/2022



## **SEGRETERIA GENERALE**

**Oggetto:** Approvazione dei criteri e degli indirizzi per la definizione dei valori della monetizzazione relativa alla quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) così come prevista agli artt. 8, comma 5 e 9, comma 4 ed ai sensi dell'art. 15 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio.

Il presente provvedimento non comporta spesa. Immediatamente eseguibile  
Numero progressivo informatico 1544/2022

### **IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO**

Vista la proposta di deliberazione di Giunta comunale indicata in oggetto;

Visto il parere di regolarità tecnica favorevole espresso sulla proposta di deliberazione in oggetto dal Direttore dell'Area Pianificazione Attuativa 2, da ritenersi assorbente della regolarità amministrativa dell'istruttoria e della relativa conformità a legge, dei passaggi procedurali/istruttori condotti e della documentazione propedeutici alla proposta medesima, nonché della verifica preventiva in merito alla sussistenza dei presupposti legittimanti l'approvazione della proposta medesima;

Vista la Relazione Tecnica allegata alla suddetta proposta di deliberazione di Giunta comunale (Allegato 1), redatta dal Direttore dell'Area Pianificazione Attuativa 2, e dato atto che le valutazioni tecniche, ivi contenute, esulano dal presente scrutinio di legittimità e restano attratte alla responsabilità della competente funzione dirigenziale;

Preso atto che l'individuazione dei criteri e degli indirizzi per la definizione dei valori della monetizzazione relativa alla quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) così come prevista agli artt. 8, comma 5 e 9, comma 4 ed ai sensi dell'art. 15 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio, come individuati nella sopra citata Relazione Tecnica allegata alla proposta in oggetto, esula dallo scrutinio di legittimità ed è esclusivamente rimessa alla competenza dell'organo di governo, sulla scorta delle valutazioni formulate, anche nell'esercizio della discrezionalità tecnica del caso, da parte della competente funzione dirigenziale;

Visto il parere di regolarità contabile "*non dovuto*" espresso dal Ragioniere Generale;

**Esprime**

### **PARERE DI LEGITTIMITA' FAVOREVOLE**

per le considerazioni e nei limiti delle osservazioni sopra formulate.

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO**

**Dott. Andrea Zuccotti**

Firmato digitalmente da ZUCCOTTI ANDREA in data 12/05/2022

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. \_699\_ DEL 13/05/2022**

---

Letto approvato e sottoscritto

**IL Sindaco**  
**Giuseppe Sala**  
**Firmato digitalmente**

**IL Segretario Generale**  
**Fabrizio Dall'Acqua**  
**Firmato digitalmente**

---

Copia della presente deliberazione, verrà affissa in pubblicazione all'Albo Pretorio ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs.267/2000 e vi resterà per 15 giorni consecutivi. In pari data verrà trasmessa comunicazione, ai sensi dell'art. 125 D.Lgs. 267/2000 ai signori Capigruppo Consiliari.

**IL Segretario Generale**  
**Fabrizio Dall'Acqua**  
**Firmato digitalmente**