Comune di Milano

ATTO N. DD 2768 **DEL 08/04/2022**

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Area Pianificazione Urbanistica Generale

OGGETTO

AGGIORNAMENTO DEI VALORI DEI DIRITTI EDIFICATORI ATTRIBUITI ALLE AREE A PERTINENZA INDIRETTA DI PROPRIETA' COMUNALE

Responsabile Procedimento L.241/1990 : *Collarini Simona - Area Pianificazione Urbanistica Generale*

IL DIRETTORE (Area Pianificazione Urbanistica Generale)

VISTO

- ✔ Gli articoli 107, 153 c. 5, 163, 183 e 191 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267;
- ✔ L' art. 4 del D.Lgs n. 165 del 30 marzo 2001;
- ✔ L' art. 71 dello Statuto del Comune di Milano;
- ✔ Il vigente Regolamento di Contabilità del Comune di Milano;
- ✔ La Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005;
- ✔ Il vigente Piano di Governo del Territorio;

PRESUPPOSTO

- l'Amministrazione Comunale è dotata di un Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 16 del 22 maggio 2012, pubblicato sul BURL n. 47 del 21 dicembre 2012;
- successivamente il Consiglio Comunale in data 14 ottobre 2019 ha approvato con deliberazione n. 34, la revisione del succitato PGT, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURL n. 06 del 5 febbraio 2020;
- il PGT del Comune di Milano, in linea con la normativa regionale, dispone in particolare in merito all'attribuzione dei diritti edificatori e disciplina concretamente il meccanismo perequativo attribuendo un Indice di Utilizzazione Territoriale unico pari a 0,35 mq/mq anche alle aree a pertinenza indiretta;
- l'art. 5, comma 14, del Piano delle Regole definisce aree a pertinenza indiretta quelle aree "di proprietà privata o di proprietà pubblica oggetto di cessione gratuita al comune in relazione al trasferimento dei diritti edificatori perequati, per le dotazioni di verde urbano, di infrastrutture per la mobilità e trasporto pubblico di nuova previsione, così come individuate nella Tav. S.02 del Piano dei Servizi" e più avanti "qualora l'area sia già di proprietà del Comune, con il trasferimento dei diritti edificatori perequati è conformata per le dotazioni di verde urbano, di infrastrutture per la mobilità e dei depositi dei trasporti metropolitani, così come individuate nella Tav. S.02 del Piano dei Servizi.";

Premesso altresì che:

- in fase di applicazione del previgente PGT, con delibera della Giunta Comunale n. 561 del 01/04/2016 avente ad oggetto "Approvazione, in via sperimentale, dei criteri di determinazione all'attualità del valore venale del diritto edificatorio trasferibile relativo all'indice unico di cui alle aree di pertinenza indiretta di proprietà del Comune di Milano" è stata approvata la tabella elaborata dall'Ufficio Provinciale di Milano dell'Agenzia dell'Entrate che, su incarico del Comune di Milano, ha redatto una perizia tecnico-estimativa (PG 291435/2015 del 22/05/2015) avente ad oggetto "Relazione estimale relativa alla determinazione all'attualità del valore venale del diritto edificatorio trasferibile relativo all'indice unico pari a 0,35 mq/mq di cui alle aree di pertinenza indiretta ai fini di una vendita mediante asta pubblica";
- in fase di applicazione del vigente PGT, in considerazione della congiuntura economica sfavorevole venutasi a determinare a causa dell'epidemia sanitaria causata dalla pandemia Covid 19, con delibera della Giunta Regionale n. 679 del 05/06/2020 avente ad oggetto "Approvazione dei valori dei Diritti Edificatori comunali generati dalle aree a pertinenza indiretta di proprietà del Comune di Milano" sono stati confermati i valori dei diritti edificatori indicati con la delibera di Giunta Comunale n. 561/2016;

Preso atto che:
il punto 3 del dispositivo di cui alla succitata delibera prevede che "con determina dirigenziale si provvederà annualmente all'attualizzazione dei valori tabellari mediante rivalutazione Istat, mentre qualora dovessero modificarsi le condizioni del mercato immobiliare sarà opportuno provvedere all'aggiornamento della relazione estimale dell'Agenzia delle Entrate";

Ritenuto:
necessario procedere, in attuazione a quanto disposto nella delibera di Giunta Comunale n. 679/2020, all'attualizzazione dei valori tabellari dei Diritti Edificatori comunali, finalizzata alla loro cessione a terzi con procedura di evidenza pubblica o in forma diretta, mediante rivalutazione Istat-Foi a partire dall'ultima data di aggiornamento (giugno 2020) all'ultimo dato pubblicato (dicembre 2021) accertato dall'ISTAT;

Verificato che:
come da pubblicazione dell'ISTAT (Camera di Commercio Milano) l'intervenuta variazione dell'Indice Istat Foi iniziale giugno 2020 pari a 102,4 e dell'Indice Istat-Foi finale dicembre 2021 pari a 106,2;

DETERMINA

1. di approvare l'allegata tabella che riporta i nuovi valori dei diritti edificatori trasferibili relativi all'indice unico di cui alle aree di pertinenza indiretta di proprietà del Comune di Milano che avranno valore per l'intero anno solare 2022. Detti valori riportati nella seguente tabella sono conseguenti alla rivalutazione monetaria ISTAT-Foi con indice iniziale al giugno 2020, mese di approvazione della tabella vigente, e indice finale al dicembre 2021;
2. di confermare la planimetria Allegata sub "A" alla citata delibera della Giunta Regionale n. 679 del 05/06/2020 nella quale vengono specificate graficamente le relative Fasce di atterraggio (**Allegato "A"):**

Valori OMI – MEDIO			
	1	**2**	**3**
Classificazione Fasce di Atterraggio	Valore unitario diritto edificatorio su mq di SL edificata ***- limite inferiore -*** (euro/mq SL)	Valore unitario diritto edificatorio su mq di SL edificata ***- limite superiore -*** (euro/mq SL)	Valore unitario diritto edificatorio su mq di SL edificata ***- valore MEDIO -*** (euro/mq SL)
Fascia «A»	**3.567**	**4.424**	**3.996**
Fascia «B»	**2.215**	**3.567**	**2.891**
Fascia «C»	**1.166**	**2.215**	**1.691**
Fascia «D»	**696**	**1.166**	**931**
Fascia «E»	**427***	**696***	**562***
		Valore medio ponderato	2.014

* la fascia rurale R1 non rientra nel conteggio della fascia periferica in quanto priva di valori residenziali OMI pertanto il limite inferiore di fascia risulta essere la zona E1

3. di confermare che, come deliberato dalla Giunta Comunale con provvedimento n. 561/2016, ai fini dell'alienazione dei diritti edificatori a terzi, si adottino i seguenti criteri:

- il valore limite inferiore, indicato nella prima colonna della Tabella "OMI_MEDIO", quale valore da porre a base d'asta in tutti i casi di alienazione mediante procedura ad evidenza pubblica. In tale tipologia di procedura, infatti, il valore posto a base d'asta è ontologicamente soggetto ad offerte al rialzo in base alle richieste del mercato;
- il valore limite superiore, indicato nella seconda colonna dalla Tabella "OMI_MEDIO", quale valore da assumere in tutti i casi di cessione in forma diretta dei diritti, nei casi in cui sussistono i presupposti previsti dalla Legge, al fine di ottimizzare la redditività del patrimonio comunale.

fermo restando che, nel caso in cui la cessione dei suddetti diritti edificatori avvenga nel contesto di un accordo transattivo, i valori limite-inferiore, limite-superiore e medio riportati nella Tabella "OMI _MEDIO" sopra riportata costituiscono i valori di riferimento tra cui dovrà essere individuato motivatamente il valore più idoneo alla fattispecie, tenuto conto dell'alea del giudizio e delle reciproche concessioni oggetto dell'accordo transattivo;

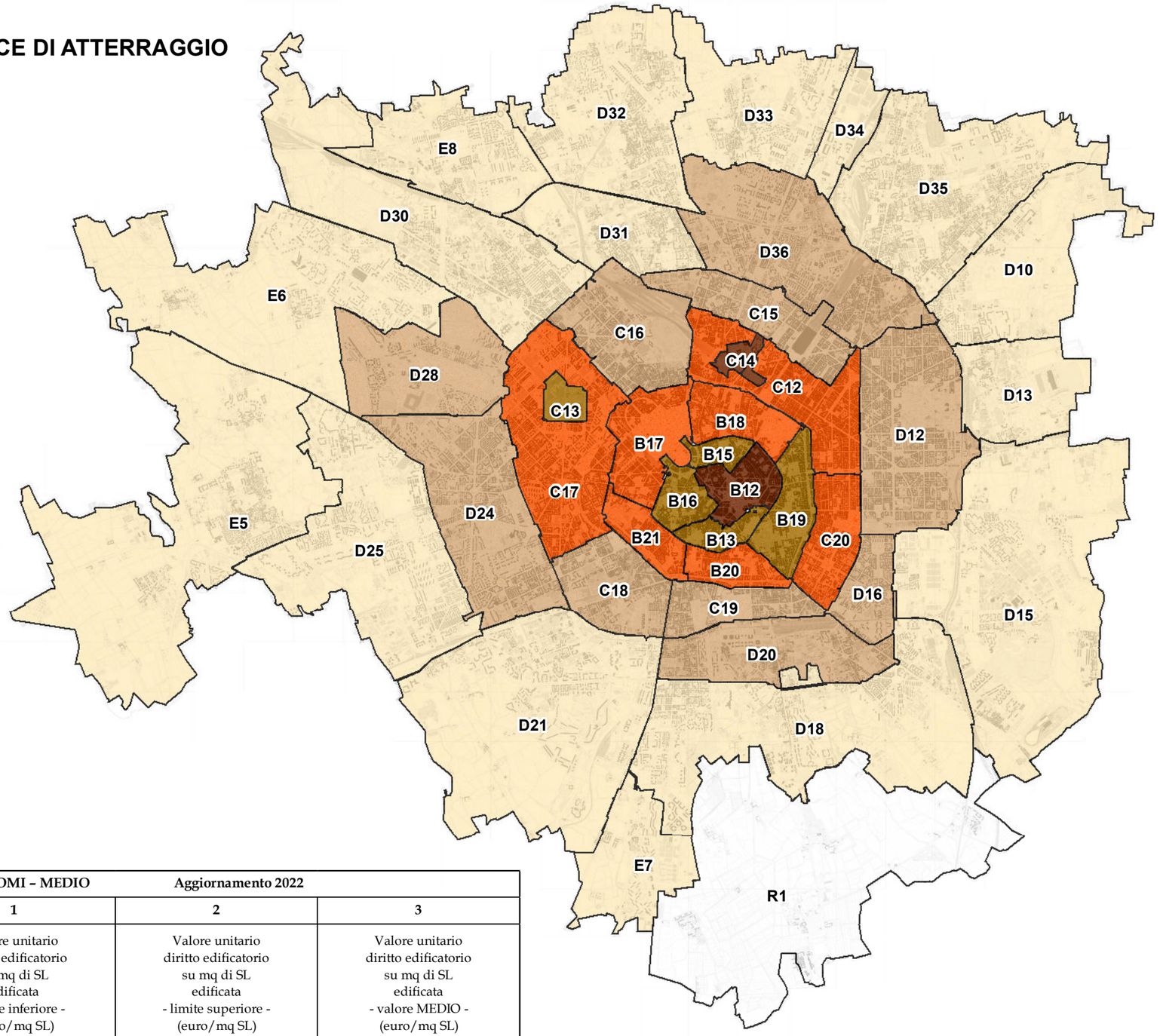
4. di confermare che con successive determine dirigenziali si provvederà annualmente all'attualizzazione dei valori tabellari mediante rivalutazione Istat, mentre qualora dovessero modificarsi le condizioni del mercato immobiliare sarà opportuno provvedere all'aggiornamento della relazione estimale dell'Agenzia delle Entrate.

Allegati: • Planimetria classificazione fasce di atterraggio – Valori OMI-MEDIO

IL DIRETTORE (Area Pianificazione Urbanistica Generale)
Simona Collarini (Dirigente Adottante)

ALLEGATO A

CLASSIFICAZIONE FASCE DI ATTERRAGGIO
VALORI OMI - MEDIO



	Fasce classificazione	Valore medio di fascia (€/MQ SLP)	Zone OMI
	Fascia A	3.966	B12
			C14
	Fascia B	2.891	B13
			B15
			B16
			B19
			C13
	Fascia C	1.691	B17
			B18
			B20
			B21
			C12
			C17
			C20
	Fascia D	931	C15
			C16
			C18
			C19
			D12
			D16
			D20
			D24
			D28
			D36
	Fascia E	562	D10
			D13
			D15
			D18
			D21
			D25
			D30
			D31
			D32
			D33
			D34
			D35
			E5
			E6
			E7
			E8

Valori OMI – MEDIO Aggiornamento 2022			
	1	2	3
Classificazione Fasce di Atterraggio	Valore unitario diritto edificatorio su mq di SL edificata - limite inferiore - (euro/mq SL)	Valore unitario diritto edificatorio su mq di SL edificata - limite superiore - (euro/mq SL)	Valore unitario diritto edificatorio su mq di SL edificata - valore MEDIO - (euro/mq SL)
Fascia «A»	3.567	4.424	3.996
Fascia «B»	2.215	3.567	2.891
Fascia «C»	1.166	2.215	1.691
Fascia «D»	696	1.166	931
Fascia «E»	427*	696*	562*
Valore medio ponderato			2.014

* la fascia rurale R1 non rientra nel conteggio della fascia periferica in quanto priva di valori residenziali OMI pertanto il limite inferiore di fascia risulta essere la zona E1

Firmato digitalmente da SIMONA COLLARINI in data 08/04/2022

Fasce di valore dirittI edificatori MINIMO - MASSIMO (euro/mq SL)		
Fascia «A»		3.567 - 4.424
Fascia «B»		2.215 - 3.567
Fascia «C»		1.166 - 2.215
Fascia «D»		696 - 1.166
Fascia «E»		427 - 696