



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 122 del 27/11/2025

Oggetto: MONETIZZAZIONE RELATIVA ALLA QUOTA DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) COSÌ COME PREVISTA ALL'ART. 16 C.5 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO. CRITERI ED INDIRIZZI OPERATIVI PER LA DETERMINAZIONE VALORI.

L'anno duemilaventicinque addì 27 del mese di novembre alle ore 11:10, nella sala delle adunanze, in seguito a convocazione, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legislazione, si è riunita la Giunta Comunale.

Alla trattazione dell'oggetto sopra indicato sono presenti:

SQUERI FRANCESCO	SINDACO	Presente
BARONE CARLO SALVATORE	VICE SINDACO	Presente
MARZANI VALENTINA	ASSESSORE	Assente
MICHELÌ FRANCESCA	ASSESSORE	Presente
MISTRETTA MASSIMILIANO	ASSESSORE	Presente
RESTA VALERIA	ASSESSORE	Assente
TAVERNITI ACHILLE	ASSESSORE	Presente
ZUIN MASSIMO GIOVANNI	ASSESSORE	Presente

Totale Presenti 6

Totale Assenti 2

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale il SEGRETARIO GENERALE MARTINA STEFANEA LAURA.

Alle ore 11:11 entra l'Assessore Marzani

Accertata la validità dell'adunanza il Sig. SQUERI FRANCESCO in qualità di SINDACO ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta e invitando la Giunta a deliberare in merito all'oggetto sopra indicato.

Si accerta, in via preliminare, l'esistenza dei pareri espressi ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 18.8.2000, n° 267.

Deliberazione di Giunta Comunale n. 122 del 27/11/2025

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- in data 28/09/2022 è entrata in vigore, a seguito di pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 39, la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) e gli allegati Studi e Piani di Settore, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 05/04/2022;
- in data 07/08/2024 è entrata in vigore, a seguito di pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 32, la "Variante Urbanistica Puntuale di carattere normativo NTA Piano delle Regole artt. 16 e 42 – controdeduzioni alle osservazioni, adeguamento ai pareri pervenuti e approvazione ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e successive modificazioni", approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 27/06/2024;

Evidenziato che

- il PGT, a seguito dell'entrata in vigore delle sopra citate Varianti, all'art. 16 delle NTA del PdR prevede alcune novità nell'ambito della realizzazione dell'Edilizia Residenziale Sociale, che si possono così sintetizzare:
 - suddivisione degli interventi di ERS in tre fattispecie, ai sensi della L.R. n.16/2016 e s.m.i.:
 - .a) edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato, edilizia convenzionata con patto di futura vendita;
 - .b) edilizia in locazione a canone convenzionato, a canone concordato, a canone moderato;
 - .c) edilizia per fabbisogni residenziali speciali e/o temporanei, ad esempio, residenze convenzionate per studenti universitari, coabitazioni con servizi condivisi, residenze collettive, residenzialità temporanee.
 - obbligo di realizzare una quota di ERS nell'Ambito di Trasformazione AT.01 pari ad almeno il 40% della SL di cui al comma 2;
 - obbligo di realizzare una quota di ERS negli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03 e in caso di mutamento di destinazione d'uso nei Permessi di Costruire Convenzionato del tessuto urbano consolidato verso funzioni residenziali, non inferiore al 20% della SL insediabile, per edilizia residenziale sociale, di cui al comma 2 lettera b,
 - possibilità per gli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03, di trasferire in altri ambiti del territorio la quota di SL per edilizia residenziale sociale, previa approvazione dell'Amministrazione con deliberazione di Giunta Comunale, garantendo alcune condizioni tra le quali che la quota minima prevista del 20 %, sia elevata al 30%;
 - I patti convenzionali afferenti all'edilizia residenziale sociale di cui al c.2 lettera b, da stipularsi tra il Comune ed il Soggetto Attuatore, dovranno rispettare i seguenti obblighi minimi:
 - a) una durata del vincolo di locazione non inferiore a 20 anni, dalla messa a disposizione all'affitto per ogni singolo alloggio;
 - b) che al termine della durata della locazione di cui al punto precedente, venga garantita la facoltà di prelazione a favore del Comune per l'acquisto di tali alloggi a prezzo convenzionato, comunque inferiore al prezzo di mercato;
 - c) nel caso in cui il Comune non eserciti la facoltà di prelazione, lo stesso potrà essere alienato ad un prezzo convenzionato, comunque inferiore al prezzo di mercato
 - Negli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03 e in caso di mutamento di destinazione nel tessuto urbano consolidato d'uso verso funzioni residenziali, in alternativa, è possibile la realizzazione di tale quota di edilizia residenziale sociale secondo le fattispecie del comma 2, lettera a), a fronte della monetizzazione proporzionata al maggior ricavo conseguito dal soggetto attuatore, come definito da successiva delibera di Giunta Comunale. I proventi relativi alla monetizzazione dovranno essere utilizzati per la riqualificazione dei servizi abitativi esistenti;
 - La realizzazione di alloggi per edilizia residenziale sociale in locazione, di cui al comma 2,

Deliberazione di Giunta Comunale n. 122 del 27/11/2025

lettera b e c), non determina fabbisogno di servizi come definito all'articolo 18 comma 2 delle NTA del PdS.

Evidenziato altresì che ai fini di garantire l'operatività concreta della possibilità alternativa prevista negli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03, risulta necessario procedere alla determinazione dei valori della monetizzazione proporzionata richiamata al maggior ricavo conseguito;

Considerato che:

- Conseguentemente a quanto previsto dal PGT, si è reso quindi necessario individuare i criteri ed indirizzi operativi per la determinazione quantitativa dei valori della monetizzazione della quota di Edilizia Residenziale Sociale prevista dal richiamato art. 16.5 delle NTA del PdR del PGT vigente;
- che, al fine di predisporre gli elementi necessari per giungere alla determinazione di quanto indicato nel PGT, i servizi coinvolti hanno effettuato opportune ed approfondite ricerche e valutazioni sulla procedura consultando, tra l'altro, quanto già sviluppato presso altre realtà territoriali della dimensione riconducibile al Comune di San Donato, per riscontro di atti analoghi;
- così come meglio illustrato nella Relazione economica di fattibilità allegata alla presente proposta di deliberazione (Allegato 1), il valore della monetizzazione da applicarsi nei casi in oggetto dovrà essere definito quale risultato finale di opportuna comparazione di parametri e dati economico-finanziari relativi sia al mercato immobiliare specifico che al mercato edilizio-urbanistico generale utilizzando:

a) alcune voci di costo relative al prezzo d'assegnazione (ricavo) dell'edilizia residenziale sociale, in particolare:

in caso di ERS in vendita il prezzo d'assegnazione (ricavo) in fase urbanistica è da considerarsi indicativo e suscettibile di variazioni sulla base dei criteri che verranno individuati con successiva delibera di Consiglio Comunale, considerando la singola specificità dell'intervento in riferimento alla particolare collocazione territoriale;

in caso di ERS in locazione il ricavo dovrà essere determinato come di seguito:

Ricavo = Rendita attualizzata + Valore residuo

dove:

Rendita attualizzata $VA = R * [(1 - (1 + i)^{-n}) / i]$

R = rata annuale = ricavi alla vendita calcolati al 4,5% (percentuale desunta dai valori massimi di locazione determinati di prassi per l'edilizia convenzionata)

i = tasso di attualizzazione (3,21% Decreto ministeriale 25 giugno 2025 - Tasso da applicare per le operazioni di attualizzazione e rivalutazione ai fini della concessione ed erogazione delle agevolazioni in favore delle imprese)

n = numero di periodi (20 anni).

Valore residuo (...%)

b) alcune voci di costo per la redazione di valutazioni economico-finanziaria secondo la D.g.r. 28 dicembre 2022 - n. 7729 con procedimento mono-periodale.

- Il Soggetto Attuatore dovrà predisporre una Relazione economica di fattibilità secondo gli schemi allegati alla presente Delibera, con riferimento alla edilizia residenziale sociale (ERS) in vendita e in locazione.

Ritenuto

- opportuno considerare adeguati all'obiettivo, esigenza e finalità dell'Amministrazione Comunale per la determinazione del valore di monetizzazione proporzionata al maggior ricavo conseguito dal soggetto attuatore previsto dall'art.16 delle N.T.A. del Piano delle Regole del PGT, i criteri ed indirizzi operativi come riportati nella Relazione Economica di Fattibilità allegata alla presente quale parte integrante;
- opportuno altresì, con riferimento a quanto sopra riportato ed anche in relazione a quanto già sviluppato in merito presso altre realtà territoriali della dimensione riconducibile al Comune

di San Donato, determinare l'entità del valore proporzionale previsto rispetto all'importo finale della Plusvalenza che il soggetto attuatore deve versare nel caso previsto dall'art.16;

- congruo per l'obiettivo previsto dall'art.16 delle N.T.A. del P.d.R., determinare pari al 60%, calcolato sulla differenza tra le risultanze (plusvalore) di dette Relazioni, il valore di monetizzazione proporzionata al maggior ricavo conseguito dal soggetto attuatore che lo stesso dovrà corrispondere al Comune di San Donato Milanese;
- infine opportuno determinare altresì che tale somma dovrà essere corrisposta al momento del rilascio/efficacia del titolo edilizio ovvero, nei casi per cui il vigente PGT prevede la preventiva stipula di convenzione, al momento della sottoscrizione della stessa;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto espresso dal dirigente del servizio interessato, ai sensi dell'art.49 comma 1 D.Lgs.267/00;

Con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese;

DELIBERA

per quanto argomentato in premessa quale parte integrante e sostanziale

1. di approvare i criteri e gli indirizzi operativi per la definizione dei valori di monetizzazione proporzionale relativa alla quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) così come prevista all'art. 16 c.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio, come riportati nel dettaglio nella Relazione economica di fattibilità allegata alla presente quale parte integrante. (Allegato 1).
2. di stabilire in capo al soggetto attuatore e con riferimento ai criteri ed indirizzi contenuti nella presente deliberazione l'onere di predisporre la Relazione secondo lo schema allegato, nel caso previsto dall'art.15 c.5 richiamato al pt.1., da sottoporre alle conseguenti attività di istruttoria tecnica da parte dei servizi competenti.
3. di stabilire che 60% calcolato sulla differenza tra le risultanze (Plusvalenza) delle Relazione economica di fattibilità riferite alla Edilizia Residenziale Sociale (ERS) in vendita e Edilizia Residenziale Sociale (ERS) in locazione, dovrà essere corrisposta al Comune di San Donato Milanese al momento del rilascio/efficacia del titolo edilizio ovvero, nei casi per cui il vigente PGT prevede la preventiva stipula di convenzione, al momento della sottoscrizione della stessa.

La presente deliberazione, al fine di potere disporre di elementi definitivi nella elaborazione delle convenzioni dei piani attuativi in itinere, viene dichiarata immediatamente eseguibile a seguito di separata ed unanime votazione espressa in forma palese, ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs.267/00.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

II SINDACO
SQUERI FRANCESCO

II SEGRETARIO GENERALE
MARTINA STEFANEA LAURA

RELAZIONE ECONOMICA DI FATTIBILITA'

- [0. Dati urbanistici](#)
- [1. Costo dell'area](#)
- [2. Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria e opere a scomputo oneri](#)
- [3. Opere di urbanizzazione aggiuntive non a scomputo oneri](#)
- [4. Contributo commisurato al costo di costruzione](#)
- [5. Dotazioni territoriali](#)
- [6. Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio](#)
- [7. Oneri compensativi ex D.G.R. 1193/2013 \(per realizzazione di GSV\)](#)
- [8. Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari](#)
- [9. Allacciamenti](#)
- [10. Costi di gestione delle opere a verde e del parcheggio pubblico](#)
- [11. Oneri finanziari](#)
- [12. Totale costi dell'intervento](#)
- [13. Costi per il calcolo della fidejussione a garanzia dell'attuazione complessiva del Piano Attuativo](#)
- [14. Ricavi previsti](#)
- [15. Conto economico – Raffronto e conclusioni](#)
16. Sintesi

0 – Dati urbanistici

Tabella A			
<i>Dati generali</i>			<i>mq</i>
Sup. Territoriale			
Sup. Fondiaria			
<i>Funzioni private (SL) - Qualifica da PGT</i>			<i>mq</i>
Residenza			
Edilizia residenziale sociale (specificare tipologia, locazione o vendita)			
Commercio			
Terziario			
Produttivo			
Servizi privati			
Altro (specificare)			
TOTALE			mq
<i>Dotazioni territoriali - Tipologia</i>			
<i>Tipologia</i>			
Cessione aree	<i>mq</i>		
Asservimento aree	<i>mq</i>		
Monetizzazione	<i>Valore €/mq</i>		<i>mq residui</i>
TOTALE			mq

Dotazioni calcolate sulla SL eccetto ERS LOCAZIONE (100% SL art. 18.6 NTA PdS - dotazioni escluse per ERS LOCAZIONE art. 18.2 NTA PdS).

1 - Costo dell'area

Specificare il criterio di determinazione del valore dell'area (ad es. valore riportato su atto di trasferimento di proprietà, valore di mercato con fonte di riferimento, perizia asseverata e sottoscritta da tecnico abilitato, documentata).

2 – Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria e opere a scomputo oneri

Nelle tabelle B2 e B3 va riportato il calcolo degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della L.R. 12/05 e s.m.i. e sulla base dei valori tabellari approvati dal Consiglio Comunale in ragione della funzioni e delle definizioni degli interventi come articolati nella tabella B1.

Eventuali criteri di riduzione e relative modalità di applicazione saranno valutati, se pertinenti, nella fase esecutiva, di rilascio del titolo abilitativo.

Calcolo analitico

Tabella B1			
Qualifica da PGT	Qualifica per calcolo oneri		
Residenza		mq.	
Edilizia residenziale sociale		mq.	
Commerciale		mq.	
Terziario		mq.	
(Turistico-ricettivo)		mq.	
Produttivo		mq.	
Servizi privati per attività culturali, sanitarie e assistenziali		mq.	
Servizi privati per attività sportive		mq.	
Servizi privati per attività per lo spettacolo		mq.	
Definizione degli interventi edilizi			
Nuova costruzione		mq.	
Ristrutturazione		mq.	
Interventi non onerosi		mq.	
TOTALE		Mq.	

Oneri d'urbanizzazione primaria*

Tabella B2			
Calcolo degli oneri			
Residenza	mq x 3 x ... € mc	€	
Edilizia convenzionata	mq x 3 x ... € mc	€	
Attività direzionale e commerciale	mq x ... € mq	€	
Industria alberghiera	mq x ... € mq	€	
Industria ed Artigianato	mq x ... € mq	€	
Attrezzature culturali, sanitarie e assistenziali	mq x ... € mq	€	
Attrezzature sportive comunali	mq x ... € mq	€	
Attrezzature sportive sovracomunali	mq x ... € mq	€	
Attrezzature per lo spettacolo	mq x ... € mq	€	
TOTALE		€	

Oneri d'urbanizzazione secondaria*

Tabella B3			
Calcolo degli oneri			
Residenza	mq x 3 x ... € mc	€	
Edilizia convenzionata	mq x 3 x ... € mq	€	
Attività direzionale e commerciale	mq x ... € mq	€	
Industria alberghiera	mq x ... € mq	€	
Industria ed Artigianato	mq x ... € mq	€	
Attrezzature culturali, sanitarie e assistenziali	mq x ... € mq	€	
Attrezzature sportive comunali	mq x ... € mq	€	
Attrezzature sportive sovracomunali	mq x ... € mq	€	
Attrezzature per lo spettacolo	mq x ... € mq	€	
TOTALE		€	

Smaltimento Rifiuti

Tabella B4			
Industria ed Artigianato	mq x ... € mq	€	
TOTALE		€	

Sintesi

Tabella B5				
Sintesi del calcolo degli oneri				
DESTINAZIONE	mc volume	€ mc primaria	€ mc secondaria	€ Totale
Residenza		€	€	€
Edilizia convenzionata		€	€	€
DESTINAZIONE	mq SL	€ mq primaria	€ mq secondaria	€ Totale
Attività direzionale e commerciale		€	€	€
Industria alberghiera		€	€	€
Industria ed Artigianato		€	€	€
Attrezzature culturali, sanitarie e assistenziali		€	€	€
Attrezzature sportive comunali		€	€	€
Attrezzature sportive sovracomunali		€	€	€
Attrezzature per lo spettacolo		€	€	€
		Totale oneri primaria	Totale oneri secondaria	Importo totale
		€	€	€

In caso di disciplina convenzionale che preveda l'esecuzione diretta delle opere d'urbanizzazione a cura dell'operatore a scomputo totale o parziale, ai sensi dell'art 46 L.R. 12/05 e s.m.i., dovrà essere considerato il costo effettivo delle opere, stimato e calcolato sulla base dell'ultimo listino prezzi del Listino Prezzi Regione Lombardia.

TABELLA B6	
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ai sensi dell'art 44.3 L.R. n°12/05	Importo stimato
Rete idrica (acquedotto)	€
Fognatura	€
Polifora (cavedi multiservizi e cavidotti)	€
Strade	€
Spazi di sosta o di parcheggio	€
Spazi di verde attrezzato	€
Illuminazione pubblica su viabilità, parcheggi e verde attrezzato	€
TOTALE	€

TABELLA B7	
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE ai sensi dell'art 44.4 L.R. n°12/05	Importo stimato
Asili, scuole ecc.	€
Impianti sportivi di quartiere	€
Aree verdi di quartiere	€
Illuminazione pubblica interna ad aree verdi di quartiere	€
TOTALE	€

Prospetto di raffronto distinto tra oneri da versare e opere a scomputo da realizzare

TABELLA B8	
Oneri dovuti per urbanizzazione primaria	€
Interventi di urbanizzazione primaria (a scomputo degli oneri)	€
Differenza	€

TABELLA B9	
Oneri dovuti per urbanizzazione secondaria	€
Interventi di urbanizzazione secondaria (a scomputo degli oneri)	€
Differenza	€

TABELLA B10	
Totale oneri dovuti per urbanizzazioni	€
Totale interventi per urbanizzazioni a scomputo degli oneri	€
Differenza	€

3 – Opere e contributi aggiuntivi non a scomputo oneri

Descrivere il tipo d'opera da realizzare e l'importo per la realizzazione stimato e calcolato, ove presenti le voci, sulla base dell'ultimo listino prezzi di Regione Lombardia

TABELLA C	
OPERE DI URBANIZZAZIONE ai sensi degli artt. 44.3 e 44.4 L.R. n°12/05	Importo stimato
Rete gas	€
Rete telecomunicazioni	€
Rete elettrica	€
Opere di urbanizzazione primaria su aree asservite all'uso pubblico	€
Opere di urbanizzazione secondaria su aree asservite all'uso pubblico	€
Altre opere	€
TOTALE	- €

4 - Contributo commisurato al costo di costruzione

Nella tabella D è riportato il contributo commisurato al costo di costruzione che dovrà essere riconosciuto al Comune di San Donato Milanese.

TABELLA D		
Residenza libera	Come da prospetto art.11 D.M. 10/5/77	€
Terziario/commerciale	Come da stima	€
TOTALE		€

Il costo base deve essere aggiornato secondo i disposti della determina dirigenziale di aggiornamento annuale. In assenza di progetto edilizio effettuare il calcolo considerando una classe tipologica V.

Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata si richiamano i disposti dell' art. 17 del *D.P.R. n°380/2001*.

5 – Dotazioni territoriali

Il valore di monetizzazione da utilizzare nella tabella seguente è riportato nella delibera G.C. n. 189 del 20/10/2015 e successivi aggiornamenti, nonché nella delibera di C.C. n. 5 del 27/02/2013 ai sensi degli artt. 46 E 90 della L.R. 12/2005.

TABELLA E				
	Mq	Zona n°	€/mq	Importo
Dotazione da monetizzare				€

6 - Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio

Nella tabella F devono essere riportati i costi di costruzione (compresi adeguamenti tecnici e normativi) valutati secondo i prezzi parametrici di mercato e riferiti alla superficie lorda o alla superficie commerciale, pertanto si dovrà tenere conto dell'incidenza dei balconi e delle pertinenze (cantine, terrazzi, soffitte, lastrici, solari, ecc.).

TABELLA F			
DESTINAZIONE	mq SL	€ mq	€ Totale
Residenza libera			€
Residenza convenzionata			€
Commerciale			€
Direzionale			€
Ricettivo			€
Produttivo			€
Box e piani interrati			€
TOTALE			€

7 – Oneri compensativi ex D.G.R. 1193/2013 (per realizzazione di Grande Struttura di Vendita GSV)

Nella tabella G va riportato l'impegno finanziario massimo complessivamente garantito ai sensi del par. 2.3 dell'Allegato 2 della D.G.R. 20.12.2013 n. X/1193

TABELLA G			
<i>mq s.v.</i>	<i>€/mq</i>	<i>% per componente</i>	<i>Importo</i>
		...% (territoriale-ambientale)	€
		...% (socio-economica)	€
TOTALE			€

8 - Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari

Nelle note andranno riportati i criteri seguiti per la stima delle demolizioni con smaltimento dei materiali, della bonifica dell'area e della cantierizzazione dell'opera.

TABELLA H		
Oneri complementari		
Spese tecniche e generali	Progetto urbanistico	€
	Progetto urbanizzazioni	€
	Progetto edilizio	€
	Direzione lavori	€
	Progettazione e direzione sicurezza	€
	Gestione appalto	€
	Collaudi e verifiche tecniche	€
Prospezioni geognostiche e indagini archeologiche		€
Accantonamenti per imprevisti		€
Oneri per la sicurezza		€
Ulteriori oneri costruttivi		€
	Demolizioni e smaltimento materiali vari	€
	Consolidamento terreni	€
	Fondazioni speciali	€
	Palificazioni	€
	Paratie	€
	Sistemazioni generali	€
	Frazionamento, accatastamento e atti notarili	€
Bonifica		€
Cantierizzazione		€
Imposte e tasse		€
Commercializzazione/pubblicità		€
Imprevisti e varie*		€
	TOTALE	€

* Nella voce imprevisti e varie, indicare, come ad es. in caso di ERS in locazione, costi di gestioni e spese per 20 anni.

9 - Allacciamenti

TABELLA I	
Fognatura	€
Acqua potabile	€
Luce	€
Gas	€
Telecomunicazioni	€
TOTALE	€

10 - Costi di gestione delle opere a verde

Richiamare le voci indicate nelle tabelle B6 e B7 (spazi di verde attrezzato e aree verdi di quartiere), la durata e il costo annuale della gestione.

11 - Oneri finanziari

Indicare gli oneri inerenti al totale dei costi dell'intervento, da documentare adeguatamente, se superiori al 12%. L'incidenza degli oneri finanziari, comunque, non potrà essere superiore al 20% del valore totale dei costi dell'intervento (totale costi dell'intervento al netto degli oneri finanziari – vedi tabella L).

€..... pari al% del valore dell'intervento (totale costi dell'intervento)

* Vanno indicati gli oneri finanziari, se differenti, per le diverse destinazioni previste, come ad esempio per ERS in locazione e/o in vendita, indicare il relativo valore degli oneri finanziari ipotizzato, con riferimenti della fonte.

12 - Totale costi dell'intervento

TABELLA L	
Costo dell'area	€
Opere a scomputo	€
Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria o opere a scomputo se d'importo maggiore	€
Opere e contributi aggiuntivi non a scomputo oneri	€
Contributo commisurato al costo di costruzione	€
Contributo per autorizzazione commerciale (GSV)	€
Oneri finanziari	€
Monetizzazione dotazioni territoriali/ standard qualitativo	€
Realizzazione diretta di attrezzature e servizi	€
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	€
Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari	€
Allacciamenti	€
Costi di gestione delle opere a verde	€
TOTALE	€

13 - Costi per il calcolo della fidejussione a garanzia dell'attuazione complessiva del Piano Attuativo/ Programma Integrato d'Intervento

<i>TABELLA M</i>	
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio privato	€
Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari	€
TOTALE	€

Importo della Fideiussione: aggiornato minimo del 32% (costo tecnico amministrativo 10% e all'IVA 22% dei costi stimati di cui sopra =)

14 – Ricavi previsti

Nella tabella sono riportati i presunti ricavi dell'operazione suddivisi per destinazione e tipologia d'intervento.

I valori di vendita devono fare riferimento al prezzo medio del bollettino "Rilevazione dei prezzi degli immobili" edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato di Milano (ultimo aggiornamento), della zona interessata dall'intervento, considerando la singola specificità dell'intervento in riferimento alla particolare collocazione territoriale.

TABELLA N			
DESTINAZIONE	mq	€ mq	€ Totale
	s.c.		
Residenza libera			
Residenza convenzionata (ERS)* - prezzo stimato			
Rendita annuale (...%) - valore derivante da conenzione ex L.167/62			
Tasso di attualizzazione			
Numero anni			
Rendita attualizzata (ERS)			
Valore residuo (ERS) (...%)			
Commerciale			
Direzionale			
Ricettivo			
Produttivo			
Box libera			
Box convenzionata* - prezzo stimato			
Rendita annuale (...%) - valore derivante da conenzione ex L.167/62			
Tasso di attualizzazione			
Numero anni			
Rendita attualizzata			
Valore residuo (...%)			
TOTALE			€

* Di seguito si riportano specificazioni sul prezzo d'assegnazione (ricavo).

In caso di ERS in locazione il ricavo dovrà essere determinato come di seguito:

Ricavo= Rendita attualizzata + Valore residuo

dove:

Rendita attualizzata = $R * [(1 - (1 + i)^{-n}) / i]$

R = rata annuale = ricavi alla vendita calcolati al 4,5% (percentuale desunta dai valori massimi di locazione determinati di prassi per l'edilizia convenzionata)

i = tasso di attualizzazione (3,21% Decreto ministeriale 25 giugno 2025 - Tasso da applicare per le operazioni di attualizzazione e rivalutazione ai fini della concessione ed erogazione delle agevolazioni in favore delle imprese

n = numero di periodi (20 anni).

Valore residuo (...%)

Il convenzionamento della quota di edilizia residenziale convenzionata avviene in fase di presentazione dei relativi titoli abilitativi, quindi separatamente rispetto alla convenzione attuativa del Piano Attuativo.

Il prezzo d'assegnazione dell'edilizia convenzionata (ricavo) espresso nella presente relazione (fase urbanistica) è pertanto stimato e suscettibile di variazioni sulla base dei criteri che verranno individuati con successiva delibera C.C., considerando la singola specificità dell'intervento in riferimento alla particolare collocazione territoriale.

15 – Conto economico – Raffronto e conclusioni

L'intera operazione immobiliare, fatti salvi imprevisti di mercato, dovrebbe concludersi con un delta di circa% (plusvalenza / costi) al lordo delle imposte, come emerge dalla tabella di raffronto sotto riportata.

TABELLA O		
A	Totale costi dell'intervento	€
B	Totale ricavi previsti	€
Plusvalenza B-A		€

RELAZIONE ECONOMICA DI FATTIBILITA' - SINTESI						
0 - Dati urbanistici						
Tabella A						
Dati generali						mq
Sup. Territoriale						
Sup. Fondiaria						
Funzioni private (SL) - Qualifica da PGT						mq
Residenza						
Edilizia residenziale sociale (specificare tipologia, locazione o vendita)						
Commercio						
Terziario						
Produttivo						
Servizi privati						
Altro (specificare)						
TOTALE						
Dotazioni territoriali - Tipologia						
Cessione aree						mq
Asservimento aree						mq
Monetizzazione						Valore €/mq mq residui
TOTALE						
Dotazioni calcolate sulla SL eccetto ERS LOCAZIONE (100% SL art. 18.6 NTA PdS - dotazioni escluse per ERS LOCAZIONE art. 18.2 NTA PdS)						
1 - Costo dell'area						
COSTO DELL'AREA						
Valore desunto da atto di compravendita						
2 - Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria e opere a scomputo oneri						
TABELLA B1 - Oneri d'urbanizzazione primaria*						
Calcolo degli oneri	Nuova Costruzione mq	Ristrutturazione mq	mq	h virtuale	€/mc €/mq	tot OU1
Residenza						
Edilizia convenzionata						
Attività direzionale e commerciale						
Industria alberghiera						
Industria ed Artigianato						
Attrezzature culturali, sanitarie e assistenziali						
Attrezzature sportive comunali						
Attrezzature sportive sovramunicipali						
Attrezzature per lo spettacolo						
TOTALE						
TABELLA B2 - Oneri d'urbanizzazione secondaria*						
Calcolo degli oneri	Nuova Costruzione mq	Ristrutturazione mq	mq	h virtuale	€/mc €/mq	tot OU2
Residenza						
Edilizia convenzionata						
Attività direzionale e commerciale						
Industria alberghiera						
Industria ed Artigianato						
Attrezzature culturali, sanitarie e assistenziali						
Attrezzature sportive comunali						
Attrezzature sportive sovramunicipali						
Attrezzature per lo spettacolo						
TOTALE						- €
*Eventuali riduzioni verranno valutate in fase autorizzativa						
TABELLA B10 - RAFFRONTO OPERE DI URBANIZZAZIONE E ONERI DI URBANIZZAZIONE						Importo stimato
Totale oneri dovuti per urbanizzazioni						
Totale interventi per urbanizzazioni a scomputo degli oneri						
Differenza						- €
3- Opere e contributi aggiuntivi non a scomputo oneri						
TABELLA C - OPERE DI URBANIZZAZIONE ai sensi degli artt. 44.3 e 44.4 L.R. n°12/05						Importo stimato
Rete gas						
Rete telecomunicazioni						
Rete elettrica						
Opere di urbanizzazione primaria su aree asservite all'uso pubblico						
Opere di urbanizzazione secondaria su aree asservite all'uso pubblico						
Altre opere						
TOTALE						- €
4- Contributo commisurato al costo di costruzione						
TABELLA D						
Residenza libera	Come da prospetto art.11 D.M. 10/5/77					
Terziario/commerciale	Come da stima					
TOTALE						- €
5 - Dotazioni territoriali - Monetizzazione						
TABELLA E		Mq	€/mq		Importo	
Dotazione da monetizzare						- €

6 - Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio				
TABELLA F - DESTINAZIONE	mq s.l.	€ mq		€ Totale
Residenza libera				
Residenza sociale (ERS)				
Commerciale				
Box e piani interrati				
Box e piani interrati (ERS)				

7 - Oneri compensativi ex D.G.R. 1193/2013 (per realizzazione di GSV)				
TABELLA G	mq s.v.	€/mq	% per componente	Importo
			...% (territoriale-ambientale)	€
			...% (socio-economica)	€
TOTALE				€

8 - Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari	
TABELLA H	
Oneri complementari	
Ulteriori oneri costruttivi	€
Bonifica	€
Canterizzazione	€
Imposte e tasse	€
Commercializzazione/pubblicità	€
Imprevisti e varie*	€
TOTALE	€

* Nella voce imprevisti e varie, indicare, come ad es. in caso di ERS in locazione, costi di gestioni e spese per 20 anni.

9 - Allacciamenti	
TABELLA I	
Fognatura	€
Acqua potabile	€
Luce	€
Gas	€
Telecomunicazioni	€
TOTALE	€

10 - Costi di gestione delle opere a verde	
TOTALE	€

11 - Oneri finanziari	
TOTALE	€

Indicare gli oneri inerenti al totale dei costi dell'intervento, da documentare adeguatamente, se superiori al 12%. L'incidenza degli oneri finanziari, comunque, non potrà essere superiore al 20% del valore totale dei costi dell'intervento (totale costi dell'intervento al netto degli oneri finanziari - vedi tabella L).
Vanno indicati gli oneri finanziari, se differenti, per le diverse destinazioni previste, come ad esempio per ERS in locazione e/o in vendita, indicare il relativo valore degli oneri finanziari ipotizzato, con riferimenti della fonte.

12 - Totale costi dell'intervento	
TABELLA L	
Costo dell'area	€
Opere a scomputo	€
Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria o opere a scomputo se d'importo maggiore	€
Opere e contributi aggiuntivi non a scomputo oneri	€
Contributo commisurato al costo di costruzione	€
Contributo per autorizzazione commerciale (GSV)	€
Oneri finanziari	€
Monetizzazione dotazioni territoriali/ standard qualitativo	€
Realizzazione diretta di attrezzature e servizi	€
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	€
Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari	€
Allacciamenti	€
Costi di gestione delle opere a verde	€
TOTALE	€

13 - Costi per il calcolo della fidejussione a garanzia dell'attuazione complessiva del Piano Attuativo/ Programma Integrato d'Intervento	
TABELLA M	
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio privato	€
Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari	€
TOTALE	€

14 - Ricavi previsti			
TABELLA N - DESTINAZIONE ad es.	mq s.c./n.	€ mq / € cad.	€ Totale
Residenza libera			
Residenza convenzionata (ERS)* - prezzo stimato			
Rendita annuale (...%) - valore derivante da convenzione ex L.167/62			
Tasso di attualizzazione			
Numero anni			
Rendita attualizzata (ERS)			
Valore residuo (ERS) (...%)			
Commerciale			
Direzionale			
Ricettivo			
Produttivo			
Box libera			
Box convenzionata - prezzo stimato			
Rendita annuale (...%) - valore derivante da convenzione ex L.167/62			
Tasso di attualizzazione			
Numero anni			
Rendita attualizzata			
Valore residuo (...%)			
TOTALE			

15 - Conto economico - Raffronto e conclusioni	
TABELLA O	
A	Totale costi dell'intervento €
B	Totale ricavi previsti €
	Plusvalenza B-A €



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

UNITA' OPERATIVA GESTIONE BILANCIO - UO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta n. 3618 del 2025

del SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO E GESTIONE PATRIMONIO

avente ad oggetto:

MONETIZZAZIONE RELATIVA ALLA QUOTA DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)
COSÌ COME PREVISTA ALL'ART. 16 C.5 5 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL
PIANO DELLE REGOLE DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO. CRITERI ED
INDIRIZZI OPERATIVI PER LA DETERMINAZIONE VALORI.

si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto
2000, parere NON APPOSTO in ordine alla regolarità contabile.

San Donato Milanese li, 24/11/2025

Sottoscritto dal Dirigente
(BRESCIANINI NADIA)
con firma digitale



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO E GESTIONE PATRIMONIO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 3618 del 2025

del SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO E GESTIONE PATRIMONIO

avente ad oggetto:

MONETIZZAZIONE RELATIVA ALLA QUOTA DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)
COSÌ COME PREVISTA ALL'ART. 16 C.5 5 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL
PIANO DELLE REGOLE DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO. CRITERI ED
INDIRIZZI OPERATIVI PER LA DETERMINAZIONE VALORI.

si esprime ai sensi dell'art. 49, 1 comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000,
parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

San Donato Milanese li, 21/11/2025

Sottoscritto dal Dirigente
(MARTINI DOMENICO)
con firma digitale